

BEBAUUNGSPLAN Im Wiesengrund, Markt Floß 2018

ursprüngliche Fassung vom 20. Februar 2018
geändert am 28. Juni 2018
endgültige Fassung vom 09. August 2018

Markt Floß



Landkreis Neustadt/WN

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Zeichnerische Darstellung	
	Bebauungs- und Grünordnungsplan	Z058-009-01b
	Regelquerschnitt Erschließungsstraße	Z058-009-02
	Gebäudetypen Regelschnitte	Z058-009-03a
Teil B	Textliche Festsetzungen	Seite 1 - 8
Teil C	Begründung zum verbindlichen Bauleitplan	Seite 1 - 7
Teil D	Hinweise für den Bauherrn	Seite 1 – 5
	Darstellung der natur- und artenschutzrechtlichen Belange und der sonstigen Umweltbelange	Anlage

BEBAUUNGSPLAN Im Wiesengrund, Markt Floß

im Bereich der Flurnummern
1150, 1148, 1147, 1146, 1145/1

und auf Teilflächen der Flurnummern
1173, 1172, 1157, 1158, 1144

der Gemarkung Floß

ursprüngliche Fassung vom 20. Februar 2018
geändert am 28. Juni 2018
endgültige Fassung vom 09. August 2018

Teil A

Zeichnerische Darstellung

Bebauungs- und Grünordnungsplan
Z058-009-01b

Regelquerschnitt Erschließungsstraße
Z058-009-02

Gebäudetypen Regelschnitte
Z058-009-03a



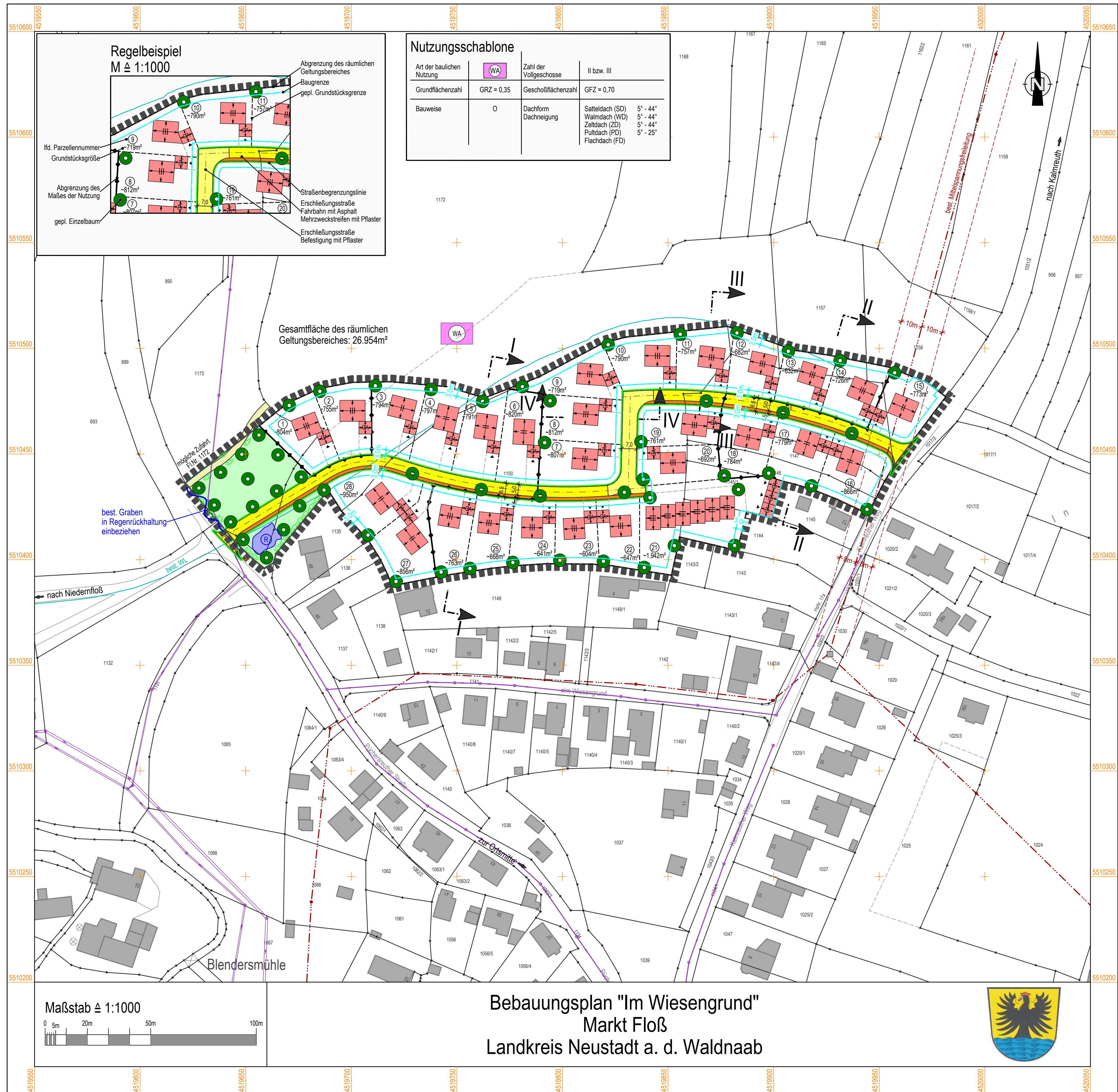
Manuel Zwick - Geschäftsführer

Zwick Ingenieure GmbH
Weiden i.d.OPf. – 09.08.2018

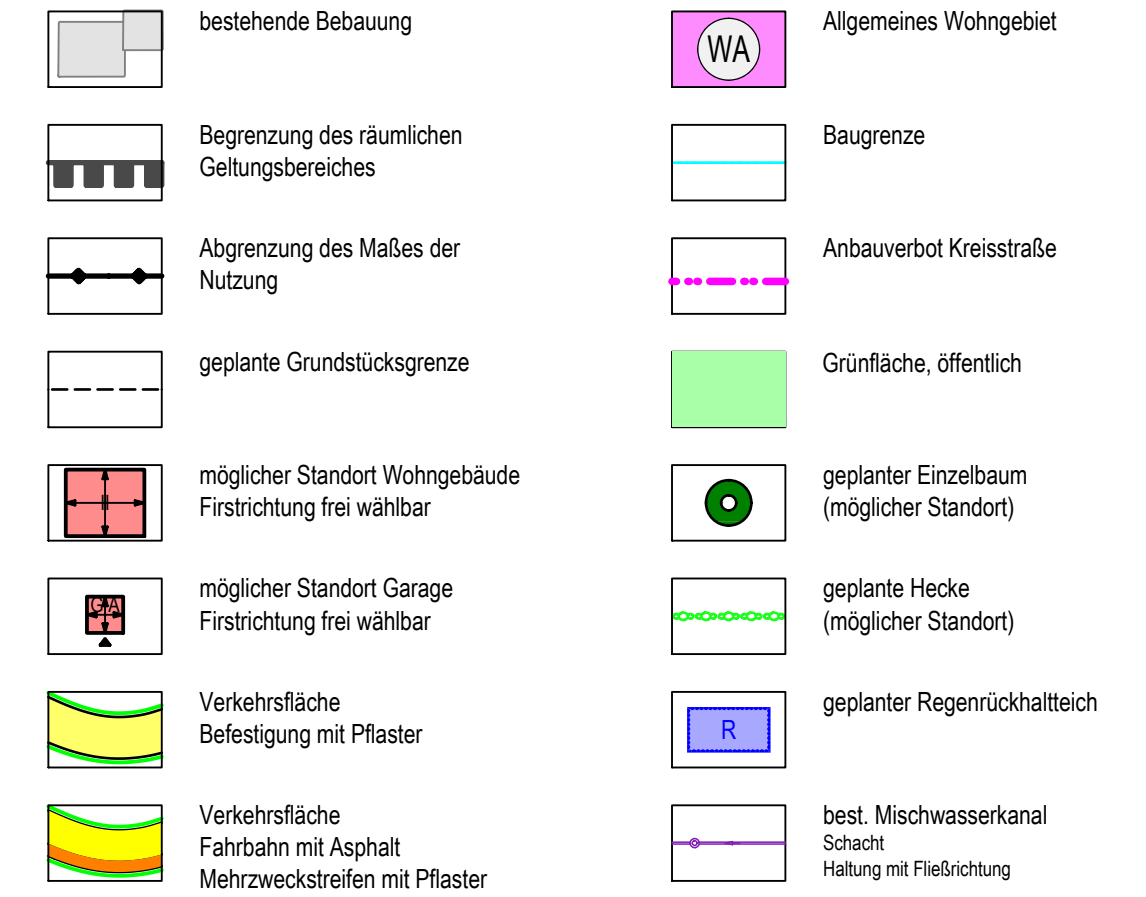


Günter Stich - 1. Bürgermeister

Markt Floß
Floß – 09.08.2018



Zeichenerklärung:



Änderungen:

- Zeichenerklärung: Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- Widmung "Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung" in "Verkehrsfläche Befestigung mit Pflaster"
- Darstellung Bogenrhythmus

b. <u>Einweisung Regenfrackentseich</u>		09.08.2018	Th. Emmerling	M. Zwick
Index	Art d. Einweisung	am	gez. von	gez. von
				
Floß, 09.08.2018		Weiden, 09.08.2018		
Ort, Datum	Gef. Sign. - Bürgermeister	Ort, Datum	Aufgenommen	

- FlNr. 1143 bzw. 1143/2 nicht mehr im Geltungsbereich;
- Erweiterung des Geltungsbereiches auf FlNr. 1173
- Anzahl der Vollgeschosse der Parzellen 1; 2; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 19 und 20
- Mehrzweckstreifen der östlichen Teil der Erschließungsstraße auf Südseite verschoben
- Parzellengröße 19
- Zufahrt zu FlNr. 1172

a	- Graben zur Regenrückhaltung	28.06.2018	Th. Emmerling	M. Zwick
Index	Art d. Vorl. (Art)	am	gez. von	gez. von
Floß, 28.06.2018		Weiden, 28.06.2018		
Ort, Datum	Geführte Sign. - 1. Bürgermeister	Ort, Datum	Auftragnehmer	

Bauherr:
Markt Floß
Rathausplatz 3, 92685 Floß

Floß, 20.02.2018

Auftragnehmer:
Beratende Ingenieure
Bauingenieurwesen
Kettelerstraße 11 · 92637 Weiden i.d.OPf.
TEL 0961.390 93 0 · FAX 0961.390 93 21
www.zwick-ingenieure.de · info@zwick-ingenieure.de

Weiden, 20.02.2018

Projekt:
**Baugebiet
"Im Wiesengrund"**
Plan:
**Bebauungs- und G
Lageplan**
Leistungsphase:
Entwurfsplanung

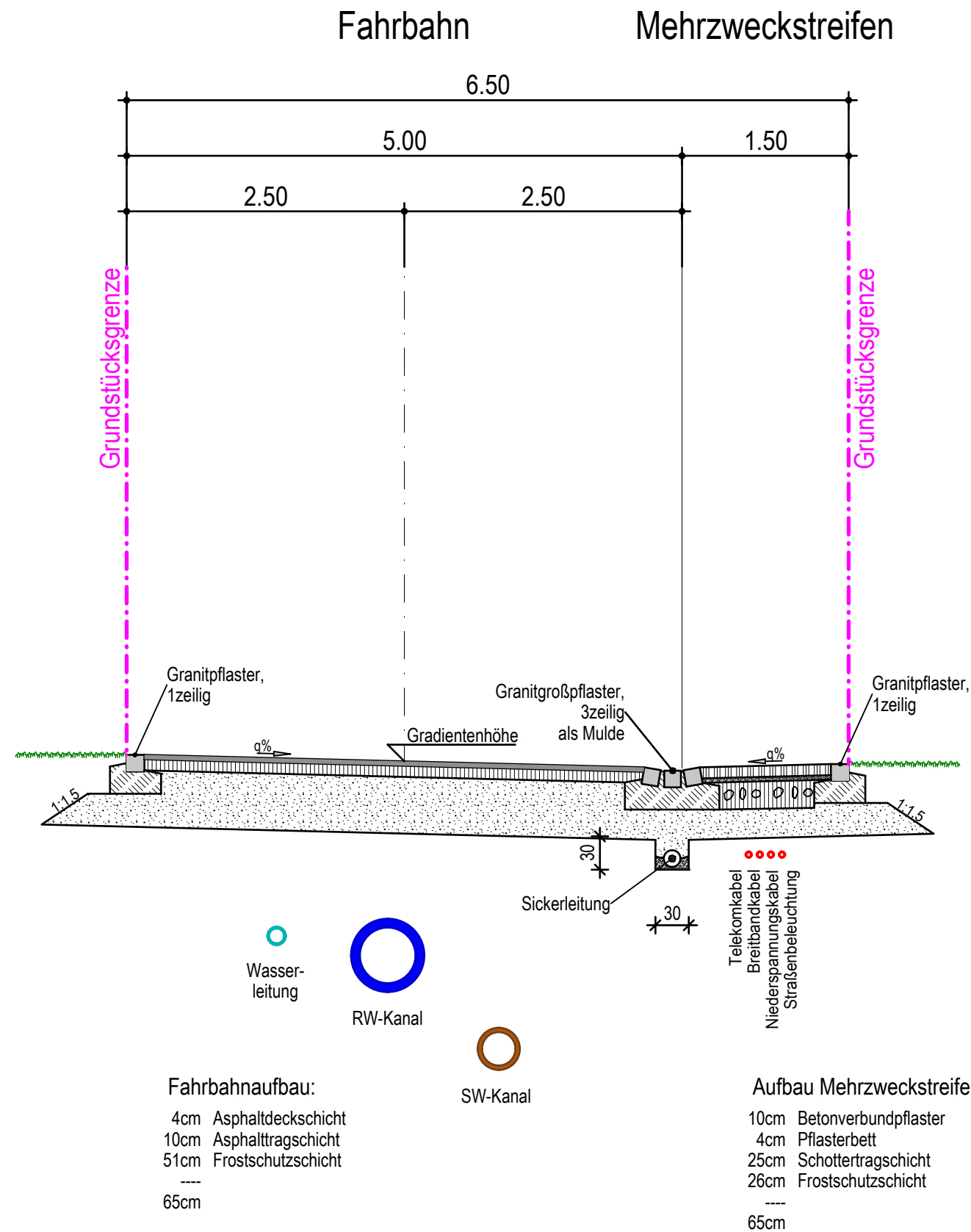
Teil A

Zeichnerische Dartsellung

Projekt-/Plannummer:
Z058-009-01**b**

Maßstab:
1:1.000

Erschließungsstraße



Bauherr:
Markt Floß
Rathausplatz 3, 92685 Floß

Floß, 20.02.2018
Ort, Datum

Auftragnehmer:
**Beratende Ingenieure
Bauingenieurwesen**
Kettelerstraße 11 · 92637 Weiden i.d.OPf.
TEL 0961.390 93 0 · FAX 0961.390 93 21
www.zwick-ingenieure.de · info@zwick-ingenieure.de

Weiden, 20.02.2018
Ort, Datum

Projekt:
**Baugebiet
"Im Wiesengrund"**
Plan:
**Regelquerschnitt
Erschließungsstraße**
Leistungsphase:
Entwurfsplanung

Teil A
Zeichnerische Darstellung

Projekt-/Plannummer:
Z058-009-02

Maßstab:
1:50



Th. Emmerling
gez. von
M. Zwick
gepr. von

[illegible]

Maßstab:
1:1.000

BEBAUUNGSPLAN Im Wiesengrund, Markt Floß

im Bereich der Flurnummern
1150, 1148, 1147, 1146, 1145/1

und auf Teilflächen der Flurnummern
1173, 1172, 1157, 1158, 1144

der Gemarkung Floß

ursprüngliche Fassung vom 20. Februar 2018
geändert am 28. Juni 2018
endgültige Fassung vom 09. August 2018

Teil B

Textliche Festsetzungen

Bauliche Nutzung

Grünordnung

Bebauungsplanverfahren



Manuel Zwick - Geschäftsführer

Zwick Ingenieure GmbH
Weiden i.d.OPf. – 09.08.2018



Günter Stich - 1. Bürgermeister

Markt Floß
Floß – 09.08.2018

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässiges Höchstmaß der baulichen Nutzung entsprechend BauNVO:

- Grundflächenzahl 0,35
- Geschossflächenzahl 0,70

Zahl der Vollgeschosse gemäß zeichnerischer Darstellung

Für die Parzellen 1, 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 und 20 werden die Vollgeschosse U + E + I festgesetzt.

1.3 Firsthöhe

Die festgesetzten maximalen Firsthöhen sind gemäß Regelschnitten zeichnerisch dargestellt.

Für Berechnung Firsthöhe: unterer Bezugspunkt OK FFB Erdgeschoß,
oberer Bezugspunkt OK Dachhaut am Firstpunkt.

OK FFB EG darf maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt der OK der anliegenden Erschließungsstraße liegen.

1.4 Wandhöhe

Die festgesetzten maximalen Wandhöhen sind gemäß Regelschnitten zeichnerisch dargestellt.

Für Berechnung Wandhöhe: unterer Bezugspunkt natürliche Geländeoberkante,
oberer Bezugspunkt Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut.

Die maximale Wandhöhe für Garagen bei Grenzbebauung beträgt 3,00 m.

1.5 Dachform

Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach und versetztes Pultdach auf Haupt- und Nebengebäuden.

1.6 Dachdeckung

Kleinteilige Dachelemente mit Rot-, Braun-, Schwarz- und Grautönen sowie Blechdächer (z.B. Titanzink), Dachbegrünung bei Flachdächern.

Ebenso sind für Anbauten Glasdächer zugelassen.

1.7 Dachaufbauten

Stehende Dachgauben und Schleppgauben sind bei einer Dachneigung des Hauptdaches von mehr als 38 ° zulässig (die Gesamtlänge aller Gauben darf maximal 40 % der Dachlänge pro Dachseite betragen). Der Abstand vom Rand der Dachgaube zum Ortgang muss mindestens 2,00 m betragen.

Zwerchgiebel (Dacherker) mit einer Breite von maximal 1/3 der Gebäudelänge sind zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind knapp über der Dachfläche oder in der Dachfläche, jedoch neigungsparallel, zulässig.

1.8 Einfriedungen

Zäune sind mit einer maximalen Höhe von 1,30 m zulässig.

Um das Baugebiet für Kleintiere durchgängig zu machen, ist ein Abstand von 5 cm zwischen Bodenoberfläche und unterem Zaunansatz einzuhalten und auf Zaunsockel zu verzichten.

Einfriedungen, die direkt an landwirtschaftliche Grundstücke angrenzen, dürfen nicht mit einer Tür versehen werden.

1.9 Geländeveränderungen

Nach parallel durchgeführter Erschließungsplanung werden die Geländeveränderungen an die Gegebenheiten angepasst.

Allgemein:

Stützmauern sind im Bereich der Garageneinfahrten und Hauszugänge bis maximal 0,80 m Höhe zulässig, auch an der Grundstücksgrenze zu benachbarten Bauparzellen. Ansonsten sind Stützmauern an der Grundstücksgrenze bis maximal 0,60 m zulässig. Allerdings darf die natürliche Geländeoberfläche bzw. Geländeanschlusshöhe an der Grundstücksgrenze im Falle der Errichtung von Stützmauern nicht verändert werden, so dass den Grundstücksnachbarn an den seitlich und rückwärtig angrenzenden Nachbargrundstücken keine gegenüber der natürlichen Geländehöhe abweichende Höhe vorgegeben wird. Damit wird sichergestellt, dass auf dem Nachbargrundstück aufgrund der Errichtung von Stützmauern keine gegenüber der natürlichen Geländehöhe abweichende Geländehöhe aufgezwungen wird, und Stützmauern auf dem Nachbargrundstück nicht sichtbar sind.

Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind in den Bereichen Garagenzufahrt, Wohnhaus und Terrasse bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Höhere Geländesprünge sind mit Bermen anzulegen.

Für die Parzellen 1, 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 20 und 28:

Stützmauern sind nur im Bereich der Garageneinfahrten und Hauszugänge bis maximal 1,00 m Höhe zulässig, auch an der Grundstücksgrenze zu benachbarten Bauparzellen. Ansonsten sind Stützmauern an der Grundstücksgrenze bis maximal 1,00 m zulässig. Allerdings darf die natürliche Geländeoberfläche bzw. Geländeanschlusshöhe an der Grundstücksgrenze im Falle der Errichtung von Stützmauern nicht verändert werden, so dass den Grundstücksnachbarn an den seitlich und rückwärtig angrenzenden Nachbargrundstücken keine gegenüber der natürlichen Geländehöhe abweichende Höhe vorgegeben wird. Damit wird sichergestellt, dass auf dem Nachbargrundstück aufgrund der Errichtung von Stützmauern keine gegenüber der natürlichen Geländehöhe abweichende Geländehöhe aufgezwungen wird, und Stützmauern auf dem Nachbargrundstück nicht sichtbar sind.

Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind in den Bereichen Garagenzufahrt, Wohnhaus und Terrasse bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Höhere Geländesprünge sind mit Bermen anzulegen.

1.10 Zufahrten und Stellplätze

Zufahrten und Stellplätze sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Schotter oder wasserdurchlässiges Pflaster) zu befestigen.

Zufahrten zu den Parzellen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Maximal zwei Zufahrten je Parzelle mit einer maximalen Breite von je 6,00 m.

2. Grünordnung

2.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

2.1.1 Bodenschutz - Schutz des Oberbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischen zu lagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit dem Markt Floß zulässig.

Bodenaushub ist auf den Grundstücken flächig zu verteilen.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Im Baugebiet gilt dies insbesondere für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Parzellen.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB).

2.1.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,00 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m.

Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

2.1.3 Pflanzabstände von Fahrbahnen im Planungsgebiet / Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken zur Gewährleistung der Überschaubarkeit

Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand der Erschließungsstraße von mindestens 1,50 m haben. Bei Sträuchern beträgt der seitliche Mindestabstand 1,00 m.

Die Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken zur Überschaubarkeit des Straßenraums im Bereich von Einmündungen sind auch bei den nicht planlich festgesetzten Pflanzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Bäume mit einem Kronenansatz von mehr als 2,80 m sind im öffentlichen Straßenraum ausnahmsweise auch innerhalb der Sichtfelder zulässig.

2.1.4 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch zu beachten.

Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen von mindestens 2,00 m sind einzuhalten.

2.1.5 Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Flächen ist pro 250 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Die im Plan dargestellten Bäume stellen mögliche Baumstandorte dar. Maßgeblich für die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist die Festsetzung pro Flächeneinheit (pro 250 m² ein Baum).

Lediglich die Baumstandorte entlang der Erschließungsstraße sind bindend, um eine gewisse öffentliche Wirkung zu erreichen.

Zur Verwendung zulässig sind ausschließlich Laubbäume möglichst heimischer Arten und Obstbäume als Halb- oder Hochstämme. Nadelbäume sind nicht zulässig.

2.2 Besondere grünordnerische Festsetzungen

2.2.1 Allgemeines

Im Baugebiet sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

2.2.2 Randeingrünung

An der Nordseite wird ein Pflanzgebot auf den Privatflächen mit Einzelbäumen und Strauchpflanzung mit Arten aus der Gehölzauswahlliste festgelegt.

2.3 Gehölzauswahlliste und von der Bepflanzung auszuschließende Pflanzenarten, Mindestpflanzqualitäten

Bei Pflanzungen (außer Obstbäumen) werden folgende Gehölzarten empfohlen:

Bäume 1. Wuchsordnung	
Acer platanoides Acer pseudoplatanus Betula pendula Fraxinus excelsior Quercus robur Tilia cordata Tilia platyphyllos Prunus avium	Spitz-Ahorn Berg-Ahorn Sand-Birke Esche Stiel-Eiche Winter-Linde Sommer-Linde Vogel-Kirsche
Bäume 2. Wuchsordnung	
Carpinus betulus Malus sylvestris Prunus padus Pyrus pyrausta Sorbus aucuparia	Hainbuche Wild-Äpfel Trauben-Kirsche Wildbirne Vogelbeere
Sträucher	
Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Crataegus laevigata Euonymus europaeus Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rhamnus frangula Rosa canina Sambucus nigra	Roter Hartriegel Haselnuss Eingrifflicher Weißdorn Zweiggrifflicher Weißdorn Pfaffenhütchen Rote Heckenkirsche Schlehe Faulbaum Hunds-Rose Schwarzer Holunder
Insbesondere innerhalb von Sichtdreiecken und im Bereich der Verkehrsgrünflächen sind niederwüchsige Strauch-(zucht-)formen zulässig, wie	
Ligustrum vulgare "Lodense" Lonicera xylosteum "Clavey's Dwarf" Ribes alpinum "Schmidt"	Zwergliguster Niedrige Heckenkirsche Alpen-Johannisbeere oder Bodendeckerrosen
Hochstammobstbäume	
Malus „Jakob Fischer“ Malus „Boskoop“ Malus „Landsberger Renette“ Malus „Rheinischer Winterrambur“ Malus „Kaiser Wilhelm“ Pyrus com. „Gelbmöstler“ Pyrus com. „Conferencebirne“ Pyrus com. „Gute Graue“ Prunus Av. „Große Schwarze Knorpelkirsche“	Apfel „Jakob Fischer“ mittel Apfel „Boskoop“ spät Apfel „Landsberger Renette“ Apfel „Rheinischer Winterrambur“ spät Apfel „Kaiser Wilhelm“ spät Birne „Gelbmöstler“ mittel Birne „Conferencebirne“ Birne „Gute Graue“ mittel Kirsche „Große Schwarze Knorpelkirsche“ 6.KW
Nicht verwendet werden dürfen	
• Alle fremdländische und züchterisch veränderten Nadelgehölze, sowie alle Nadelgehölze in Schnithecken, • alle Gehölze mit gelben, roten oder zweifarbigen Lauffrüchten.	

3. Bebauungsplanverfahren

Verfahrensvermerke

Der Marktrat hat in seiner Sitzung am 19. Juli 2017 (Ifd. Nummer 737) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Wiesengrund“ im vereinfachten Verfahren nach § 13, 13 a und 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem Beschluss vom 22. Februar 2018 erfolgte die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20. Februar 2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom 23. Februar 2018 in der Zeit vom 23. Februar 2018 bis zum 23. März 2018 beteiligt. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 23. Februar 2018 bis zum 23. März 2018.

Der Planentwurf in der geänderten Fassung vom 28. Juni 2018 (durch Einarbeitung der abgewogenen Stellungnahmen mit Gemeinderatsbeschluss vom 28. Juni 2018) wurde in der Zeit vom 07. Juli 2018 bis zum 06. August 2018 erneut öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Der Bebauungsplan in seiner zuletzt geänderten Fassung vom 09. August 2018 (durch Einarbeitung der Stellungnahmen mit Gemeinderatsbeschluss vom 09. August 2018) wurde durch den Marktrat am 09. August 2018 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO beschlossen.

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 24. August 2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes (bestehend aus Teil A: zeichnerische Darstellung mit Regelschnitten, Teil B: Textliche Festsetzungen mit Grünordnung, Teil C: Begründung zum verbindlichen Bauleitplan und Teil D: Hinweise für die Bauherren) mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensschritte eingehalten worden sind.

Markt Floß, den 22. August 2018

Günter Stich
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN Im Wiesengrund, Markt Floß

im Bereich der Flurnummern
1150, 1148, 1147, 1146, 1145/1

und auf Teilflächen der Flurnummern
1173, 1172, 1157, 1158, 1144

der Gemarkung Floß

ursprüngliche Fassung vom 20. Februar 2018
geändert am 28. Juni 2018
endgültige Fassung vom 09. August 2018

Teil C

Begründung
zum verbindlichen Bauleitplan



Manuel Zwick - Geschäftsführer

Zwick Ingenieure GmbH
Weiden i.d.OPf. – 09.08..2018



Günter Stich - 1. Bürgermeister

Markt Floß
Floß – 09.08.2018

1. Allgemeines

Der Markt Floß hat mit Förderung der Regierung der Oberpfalz, Abteilung Städtebauförderung, in den Jahren 2016 und 2017 ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) durchgeführt. Im ISEK ist unter Einbeziehung der Bevölkerung eine Analyse der Ortsentwicklung der Bedürfnisse und Notwendigkeiten von kommunaler Wohn- und Siedlungsentwicklung wie auch sonstiger Bedürfnisse der Bevölkerung erfolgt.

Der Markt Floß verfügt seit 2017 über keinen einzigen kommunalen Bauplatz. Eine daraufhin erfolgte Erhebung der Baulücken und möglichen bebaubaren Innerortsflächen hat ergeben, dass keine Bereitschaft zu einer Grundabgabe besteht oder vorhandene Bauplätze aus privater Sicht gehalten werden (Familienangehörige, Nachkommen usw.). Im Rahmen des ISEK und der sehr umfangreichen Befragung der Bevölkerung wurde vielfach der Wunsch nach preisgünstigen und kommunalen Bauflächen bzw. Bauplätzen geäußert. Im ISEK ist unter Einbezug der Bevölkerung eine Analyse der möglichen Orts- und Innerortsentwicklung erfolgt. So wurden unter anderem alle im Flächennutzungsplan vorgesehenen baulichen Entwicklungen analysiert und beraten. Die Entscheidung fiel dann auf eine mögliche bauliche Entwicklung im Bereich „Im Wiesengrund“. Dass diese geplanten Bauflächen nicht dem Flächennutzungsplan, erstellt Mitte der 80er Jahre, entsprechen, ist der zeitlichen Entwicklung geschuldet und auch dem umfangreichen Beratungsprozess im Rahmen des ISEK. Mit Bekanntwerden der kommunalen Planungen sind zwischenzeitlich 15 Interessensbekundungen für den Erwerb dieser Wohnbauflächen eingegangen.



Im gesamten Abwägungsprozess ist auch festgehalten, dass den Bemühungen einer Innerortsbelegung und Stärkung der Ortsmitte im Rahmen des ISEK, gegebenenfalls erweitert durch eine noch zu startende Leerstandoffensive im Förderprogramm Stadtumbau West, eine Ausweisung von einer überschaubaren Anzahl von kommunalen Bauplätzen nicht entgegen stehen. Im Gegenteil, die Belegung der Kindergartenplätze wie auch der Erhalt des Schulstandortes mit Grund- und Mittelschule kann nicht allein durch eine Belegung des Leerstandes und auch eine gewünschte Stärkung der Ortsmitte erreicht werden. Hierzu ist eine geordnete, kommunal gesteuerte, wohnbauliche Entwicklung ebenfalls und zusätzlich notwendig.

Das geplante Allgemeine Wohngebiet „Im Wiesengrund“ schließt unmittelbar an die vorhandene gleichartige Bebauung an. Sein Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von 2,69 ha.

Bei der Ausweisung des Baugebietes „Im Wiesengrund“ sind alle Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) gegeben. Der Bebauungsplan wird für diese Außenbereichsfläche im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt.

2. Anlass der Planung

In der Marktgemeinde Floß befinden sich derzeit im Hauptort Floß keine Bauplätze im Eigentum der Marktgemeinde Floß. In Privatbesitz befinden sich freie Bauparzellen, die meist nicht zum Verkauf stehen.

Nachfolgend aufgeführte Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur haben die Attraktivität von Floß vor allem für junge Familien gesteigert:

- In Umsetzung: Sanierung der Grund- und Mittelschule
- Zwei kirchliche Kindergärten (katholisch und evangelisch) mit Kinderkrippen
- Kommunale Musikschule
- In der Umsetzung: Weg der Besinnung „Findlingsweg“
- Stärkung von Handel und Dienstleistung: Durchführung ISEK-Programm mit besonderem Augenmerk auf die Ortsmitte, um Leerstand hier entgegenzuwirken
- Gute ärztliche Versorgung
- Pflegeheim als Abrundung des Kleinzentrums
- 70 Vereine und Verbände stärken das kulturelle, sportliche und gesellschaftliche Leben

Damit für bauwillige Ortsansässige und Zuzüge aus anderen Gemeinden wieder eine Auswahl von mehreren Bauplätzen angeboten werden kann, ist die umgehende Ausweisung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes „Im Wiesengrund“ zwingend erforderlich.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Wiesengrund“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des bisher als Ackerland landwirtschaftlich genutzten Areals geschaffen werden. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Floss ist das Gebiet bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a (2) angepasst.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Grundstücke im Planungsbereich befinden sich in Privateigentum.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 1150, 1148, 1147, 1146, 1145/1 sowie Teilflächen der Flurnummern 1173, 1172, 1157, 1158 und 1144 der Gemarkung Floß.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 2,6954 ha und wird begrenzt:

- im Süden durch die nördliche Grenze der Flurnummern 1135, 1149, 1149/1, 1143/2, 1143 (Teilstück), 1144 (Teilstück), 1145,
- im Osten durch die westliche Grundstücksgrenze des Kalmreuther Weges, Flurnummer 1031/2,
- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurnummern 1173, 1172, 1157 und 1158,
- im Westen durch die östliche Grenze der Püchersreuther Straße, Flurnummer 1063/3, und die Flurnummern 1135, 1136 und 1137.

6. Planinhalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Wiesengrund“ wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) ausgewiesen. Die in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.

Durch den Ausschluss dieser Nutzungen soll ein ungestörtes Wohnen, frei von Lärm- und Geruchsbelästigungen, gewährleistet werden.

Als Maß der zulässigen baulichen Nutzung werden die zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sowie die zulässige Wand- und Gebäudehöhe (Firsthöhe) festgelegt.

Um den Bauwilligen eine möglichst individuelle Bauweise zu ermöglichen, wird die Firstrichtung der Hauptgebäude nicht festgesetzt.

Unter Einhaltung der festgelegten Gebäudehöhen sind verschiedene Haustypen mit maximal zwei bzw. drei Vollgeschossen im Innenbereich für die Wohnbebauung zulässig:

- Wohnhaus mit steilem Sattel-, Zelt- oder Walmdach und ausgebautem Dachgeschoss (Gebäudetyp 1),
- Wohnhaus mit flach geneigtem Sattel-, Zelt- oder Walmdach mit Erd- und Obergeschoss (Gebäudetyp 2),
- Wohnhaus mit Flachdach bzw. Pultdach mit Erd- und Obergeschoss (Gebäudetyp 3),
- Wohnhaus mit versetztem Pultdach mit Erd- und Obergeschoss (Gebäudetyp 4),
- Wohnhaus mit steilem Sattel-, Zelt- oder Walmdach mit Unter-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss (Gebäudetyp 5),
- Wohnhaus mit Flach-, Zelt- bzw. (versetztem) Pultdach mit Unter-, Erd- und Obergeschoss (Gebäudetyp 6).

7. Erschließung

7.1 Allgemeines

Zur verkehrsmäßigen Erschließung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes verbindet eine neu zu bauende Erschließungsstraße die Püchersreuther Straße im Westen mit dem Kalmreuther Weg im Osten auf einer Länge von ca. 375,5 m. Das in Nord-Süd-Richtung verlaufende Mittelstück der Erschließungsstraße mit seinen Richtungswechseln im nahezu rechten Winkel dient der Verkehrsberuhigung.

Die Straßen werden mit einer Gesamtbreite von 6,50 m geplant, wobei das Asphaltband der Fahrbahn mit einer Breite von 4,50 m und ein längslaufender Mehrzweckstreifen mit 1,20 m Breite vorgesehen wird. Die restlichen ca. 0,80 m entfallen auf die Randbegrenzungen und Entwässerungsrinnen aus Granitgroßpflaster. Der verkehrsberuhigte Bereich wird mit einem Pflasterbelag und einer Breite von 7,00 m einschließlich Randbegrenzungen geplant.

Die Fahrbahn wird entgegen einer üblichen Bauweise nicht dem natürlichen Geländeverlauf folgend, sondern bergseitig geneigt, um das oberflächlich ablaufende Niederschlagswasser im Falle von Starkregenereignissen soweit als möglich auf der öffentlichen Straßenfläche zu führen bis hin zur öffentlichen Regenrückhaltung am westlichen Rand des Baugebietes. Aus diesem Grund wird im östlichen Teil des Baugebietes der Mehrzweckstreifen vom nördlichen auf den südlichen Rand verlegt.

7.2 Wasserversorgung

Das geplante Baugebiet wird an die bestehende Wasserversorgungsanlage des Kommunalbetriebes Floß angeschlossen. Die durch das Baugebiet laufende bestehende Verbindungsleitung vom Hochbehälter Nikolaiberg bis Übergabeschacht Steinwaldgruppe wird in die Straßenfläche verlegt und dient als Versorgungsleitung.

7.3 Abwasserentsorgung

Das geplante Baugebiet „Im Wiesengrund“ soll im Trennsystem entwässert werden. Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten privaten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück soweit als möglich zu versickern. Das nicht versickerungsfähige Niederschlagswasser und das Wasser aus öffentlichen Verkehrsflächen wird über einen neu zu bauenden Regenwasserkanal einer Regenrückhaltung zugeführt. Die Rückhaltung wird mit dem Bemessungsprogramm A 117 des Landesamtes für Umweltschutz berechnet und die Planung mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Ein naturnaher Ausbau der Regenrückhaltung und des bestehenden Grabens am westlichen Rand des Baugebietes wird angestrebt.

Das Rückhaltevolumen wird für ein Gesamteinzugsgebiet von 2,66 ha bemessen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die gedrosselte Einleitung in die Floß wird beantragt.

Das Schmutzwasser von den 28 neuen Bauparzellen wird über einen neuen Schmutzwasserkanal dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Püchersreuther Straße zugeleitet und auf der Kläranlage des Kommunalbetriebes Floß behandelt.

7.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes wird durch die Bayernwerk AG gesichert.

7.5 Immissionsschutz

7.5.1 Photovoltaikanlage

Im Nord-Westen des Geltungsbereiches befindet sich in einem Abstand von ca. 80 m (geringster Abstand) eine Freiflächen-Photovoltaikanlage. Zur Beurteilung einer möglichen Blendwirkung wurde das Ingenieurbüro für Solare Dienstleistungen GbR, Nürnberg, mit einem Gutachten beauftragt.

Zusammengefasstes Ergebnis der Untersuchung:

Es ist davon auszugehen, dass durch eine Reflexion von Sonnenlicht an den Solarmodulen der bestehenden Freiflächen-Photovoltaikanlage der Kläranlage Floß/Flossenbürg keine Blendwirkung in Richtung des geplanten Neubaugebietes „Im Wiesengrund“ auftreten wird.

7.5.2 Kläranlage

Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich in einem Abstand von ca. 170 m (geringster Abstand) die Kläranlage Floß/Flossenbürg. Zur Beurteilung einer möglichen Immission wurde die DEKRA, Berlin, mit einem Gutachten beauftragt.

Zusammengefasstes Ergebnis der Untersuchung:

Die Geruchsimmissionsprognose zeigt, dass der Immissionswert für Wohngebiete der GIRL (Geruchshäufigkeit von 10 %) in dem geplanten Baugebiet eingehalten und z. T. deutlich unterschritten wird.

7.6 Naturschutz

Der Bericht mit Darstellung der natur- und artenschutzrechtlichen Belange und der sonstigen Umweltbelange liegt den Bebauungsplanunterlagen bei.

8. Verwirklichung

Der Markt Floß beabsichtigt, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Wiesengrund“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB bis zum Sommer 2018 abzuschließen. Die Erschließung des Baugebietes „Im Wiesengrund“ ist für den Herbst 2018 bis Frühjahr 2019 vorgesehen.

BEBAUUNGSPLAN Im Wiesengrund, Markt Floß

im Bereich der Flurnummern
1150, 1148, 1147, 1146, 1145/1

und auf Teilflächen der Flurnummern
1173, 1172, 1157, 1158, 1144

der Gemarkung Floß

ursprüngliche Fassung vom 20. Februar 2018
geändert am 28. Juni 2018
endgültige Fassung vom 09. August 2018

Teil D

Hinweise für den Bauherrn



Manuel Zwick - Geschäftsführer

Zwick Ingenieure GmbH
Weiden i.d.OPf. – 09.08.2018



Günter Stich - 1. Bürgermeister

Markt Floß
Floß – 09.08.2018

1. Hinweise

1.1 Baugrund

Im Bereich der geplanten Erschließungsstraße wurde ein Bodengutachten vom Institut Gauer GmbH, Regenstauf, erstellt. Es wurde festgestellt, dass in diesem Bereich eine Versickerung nicht möglich ist. Die untersuchten anstehenden Böden entsprechen unter Berücksichtigung des geogenen Ursprungs dem Zuordnungswert Z0.

Geologische bodenmechanische Untersuchungen des Baugrundes auf Bauparzellen werden an-
geraten.

1.2 Denkmalschutz

Bei Funden historischer Art ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Vertretern dieser Behörden ist ein Zutrittsrecht zum Baugrundstück einzuräumen.

Nach Art. 8, Abs. 2 DSchG sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn vorher keine Freigabe durch die Untere Denkmalschutzbehörde erfolgt.

1.3 Altlasten

In den amtlichen Katastern gibt es keine Einträge zu Altlasten oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen. Dies schließt aber derartige Belastungen nicht generell aus.

Anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei Entsorgung von überschüssigen Material sind die Vorschriften des KrWG zu beachten.

Beim Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die zuständige Behörde, das Landratsamt Neustadt, (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG) und der Markt Floß zu verständigen. Bereits angefallener Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern und die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. Außerdem dürfen durch Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden.

1.4 Entwässerung

Die Vorgaben aus der gemeindlichen Entwässerungssatzung und der für die Gebäudeentwässerung geltenden Richtlinien und Normen sind zu beachten.

1.5 Stromversorgung

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die Bayernwerk AG, Netzcenter Weiden, Moosbürger Straße 15, 92637 Weiden, Tel. 0961 - 4720443, Herr Wolfrum, E-Mail robert.wolfrum@bayernwerk.de zu verständigen.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Erschließungsträgers im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG, Netzcenter Weiden, geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, verwiesen.

Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen. Nähere Auskünfte erteilt die Bayernwerk AG, Netzcenter Weiden.

Damit die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen koordiniert werden können, ist die Bayernwerk AG, Netzcenter Weiden, mindestens drei Monate vorher zu verständigen.

1.6 Trinkwasserversorgungsanlage

Vor Inbetriebnahme und nach Instandsetzung sind die Versorgungsanlagen gründlich zu reinigen. Anlagen, die mit Trinkwasser in Kontakt kommen, sind durch fachkundige Personen in einen mikrobiologisch einwandfreien Zustand zu bringen (siehe DVGW W 291). Dies ist grundsätzlich durch mikrobiologische Untersuchungen vor der Betriebsfreigabe nachzuweisen.

Anlagen der Kunden dürfen nur dann an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden, wenn die Anforderungen nach DIN 1988-1 bis -8 erfüllt sind. Insbesondere sind Rückwirkungen auf die zentrale Trinkwasserversorgung auszuschließen. Eine direkte Verbindung mit Nicht-Trinkwasseranlagen und Eigenwasserversorgungsanlagen ist unzulässig.

2. Gestaltungsempfehlungen

2.1 Baukörper

Baukörper sind in ihrer Proportion und Gesamtgestaltung so auszuführen, dass sie sich in die Umgebung harmonisch einfügen (siehe auch Art. 8 BayBO) und nicht verunstaltend wirken.

Der Baukörper sollte grundsätzlich aus einem Rechteck entwickelt werden und dessen Verhältnis von Traufseite zu Giebelseite 5:4 betragen. Bei Gebäuden mit Zeltdach ist ein quadratischer Hauptbaukörper zu wählen.

2.2 Garagen

Zwischen zwei zusammengebauten Doppelgaragen wird empfohlen, einen Grünstreifen von 1,00 m Breite in der Zufahrt vorzusehen. Die Dachneigungen, Trauf- und Firsthöhe sowie das Dachdeckungsmaterial sollten identisch sein.

2.3 Zusätzliche Empfehlungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen

Alle Gebäude, Garagen, Nebengebäude, Mauern und Einfriedungen sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

Dächer

Untergeordnete Anbauten, Überdachungen von Terrassen und Balkonen können auch mit Glasabdeckungen oder einer gefalzten Blechdeckung versehen werden.

Fassadengestaltung

Die Fassaden können mit Holz oder vorgehängten hinterlüfteten Fassadenelementen verkleidet oder verputzt werden. Der Außenputz sollte in heimischer Art als geglätteter oder gescheibter Putz ausgeführt werden. Stark strukturierte Putzmuster und Zierputze sollten vermieden werden.

Fenster, Außentüren, Tore und ähnliche gestaltungswirksamen Elemente sollten in Holz ausgeführt werden; größerformatige Fassadenöffnungen sollten maßstäblich gegliedert sein.

Berankungen und Pflanzspaliere an den Fassaden sind wünschenswert.

Malerische Dekors und sonstige Motivmalereien sollten an vom öffentlichen Raum aus einzusehenden Fassadenteilen vermieden werden.

Farbgestaltung

Alle Fassaden sollten eine helle, zurückhaltende, bevorzugt pastell- oder erdfarbene Farbgebung erhalten.

Dunkle Holzbehandlungen sollten vermieden werden. Der Holzschutz sollte dem natürlichen Holzton und seinem Alterungsprozess entsprechen. Denkbar ist, das Holz natürlich vergrauen zu lassen.

Die Holzbehandlung sollte ökologisch unbedenklich sein (bienenfreundlich).

Grelle oder metallisch glänzende Materialien, mit Ausnahme von Titanzink oder verzinkten Blechen, sollten vermieden werden.

3. Ver- und Entsorgung

Antennenanlagen sind nach Standort, Dimensionierung, Ausführung und Leitungsführung so auszubilden, dass das öffentliche Erscheinungsbild von Fassade und öffentlichem Straßenraum möglichst wenig beeinträchtigt wird.

4. Sonstige Empfehlungen

Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems sollte eine Versickerung der unverschmutzten Dachabwässer angestrebt werden. Das Niederschlagswasser sollte dabei über eine Zisterne aufgefangen werden, wobei der Überlauf auf dem eigenen Grundstück, soweit dies möglich ist, versickern sollte.

Das Zisternenwasser selbst kann als Grauwasser zur Gartenbewässerung ökonomisch und ökologisch im Rahmen des geltenden Ortsrechts genutzt werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Baugrundstücksbereich drückendes Grund- und Schichtenwasser ansteht. Gegebenenfalls wird die Ausführung der Kellerumfassung als „weiße Wanne“ ohne Drainage empfohlen. Die Aussagen aus dem Bodengutachten sind zu beachten.

BEBAUUNGSPLAN Im Wiesengrund, Markt Floß

im Bereich der Flurnummern
1150, 1148, 1147, 1146, 1145/1

und auf Teilflächen der Flurnummern
1173, 1172, 1157, 1158, 1144

der Gemarkung Floß

ursprüngliche Fassung vom 20. Februar 2018
geändert am 28. Juni 2018
endgültige Fassung vom 09. August 2018

Anlage

Darstellung der natur- und
artenschutzrechtlichen Belange
und der sonstigen Umweltbelange

Markt Floß

(Allgemeines Wohngebiet) „Im Wiesengrund“

Darstellung der natur- und artenschutzrechtlichen Belange und der sonstigen Umweltbelange - Anlage zur Begründung des Bebauungsplans

1. Anlass und Aufgabenstellung

Wenngleich im Verfahren nach § 13b BauGB kein Umweltbericht erforderlich ist und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zur Anwendung kommt, ist es für eine sachgerechte Abwägung der Umwelt- sowie speziell der natur- und artenschutzrechtlichen Aspekte dennoch erforderlich, die für diese Belange relevanten Gesichtspunkte als Bestandteil der Unterlagen des Bebauungsplans darzulegen.

2. Bestandssituation

Der größte Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird als Acker intensiv genutzt (Flur-Nrn. 1150, 1146, 1147, Teil von 1173). Darüber hinaus werden weitere Parzellen als Grünland intensiv bewirtschaftet (Flur-Nrn. 1148, 1158, 1157, 1172, 1173 z.T.). Diese Flächen haben hinsichtlich der Schutzgutbelange eine relativ geringe Bedeutung. Die Parzelle 1145/1 der Gemarkung Floß ist derzeit ungenutzt. Sie wird von nitrophilen Gras- und Krautfluren eingenommen. Darüber hinaus findet man ca. 6 Laubbäume (Birke, Bergahorn, Kirsche), davon 2 Bäume mit 40 cm Stammdurchmesser, dazu noch eine Blaufichte. Die Bäume haben zwar eine gewisse Bedeutung, können aber die Qualitäten hinsichtlich der Schutzgüter insgesamt nicht wesentlich aufwerten. Insgesamt dominiert die intensive landwirtschaftliche Nutzung.

Biotope der Biotopkartierung Bayern sind nicht erfasst worden. Auch ABSP-Schwerpunktgebiete, Ziele und Naturraumziele des ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm) sind für den Bereich nicht verzeichnet.

Der Planungsbereich liegt im Naturraum 401-D Nordwestlicher Oberpfälzer Wald. Das Gebiet weist eine relativ ausgeprägte Topographie auf. An der Nordseite grenzt ein Geländeeinschnitt an. Das Gebiet ist insgesamt deutlich nach Westen geneigt. Die Geländehöhen liegen zwischen 504 m NN im Nordosten und 475 m NN im Westen.

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsbereiche und sonstige wasserwirtschaftlich bedeutsame Gesichtspunkte sind nicht vorhanden bzw. relevant. Oberflächengewässer liegen ebenfalls nicht im Einflußbereich der Gebietsausweisung.

Als Bodentypen sind fast ausschließlich Braunerden aus skelettführendem Kryosand bis Grussand ausgebildet (Granite und Gneise, überwiegend Lehme, 39/35 nach der Bodenschätzungskarte). In der Geländemulde im Norden sind vorherrschend Pseudogleye, z.T. Gleye, kennzeichnend.

An den Planungsbereich bzw. die geplanten Bauparzellen grenzen folgende Nutzungen und Vegetationsstrukturen an:

- im Norden intensiv genutzter Acker und Grünland
- im Osten der Kalmreuther Weg (GVS), östlich davon landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden überwiegend bestehende Wohnbebauung
- im Westen die Püchersreuther Straße, westlich davon weitere intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen

3. Darstellung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umweltbelange einschließlich der naturschutzfachlichen Belange

3.1 Naturschutzfachliche Belange

Durch die Bebauung werden bisherige, intensiv genutzte Ackerflächen und Grünlandflächen überbaut und damit als Lebensraum den bisherigen Artenspektren entzogen. Die Flur-Nr. 1145/1 liegt bereits seit längerer Zeit brach und ist mit einzelnen Bäumen bewachsen (ca. 7 Stück), die z.T. älter sind (1 ältere Birke und 1 ältere Kirsche). Die Bäume haben eine gewisse Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren, und stehen durch die geplante Beseitigung nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung. Dies ist jedoch nicht sehr erheblich, da im Umfeld in verschiedenen Bereichen relativ umfangreiche Baumbestände vorhanden sind und bestehen bleiben. Nach der Ortseinsicht sind bei den betroffenen Bäumen keine Baumhöhlen, Rindenspalten und sonstige Baumquartiere für Fledermäuse und Höhlenbrüter ausgeprägt.

Insgesamt sind die Verluste angesichts des geringen Umfangs der Betroffenheiten und der Ausprägung der Umgebung hinnehmbar. Damit sind insgesamt nur vergleichsweise geringwertige Strukturen von der Ausweisung betroffen. In einem kleinen Teilbereich (Flur-Nr. 1145/1) sind Baumbestände mittlerer Wertigkeit betroffen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die beanspruchten Flächen für Fledermäuse nur eine geringe Bedeutung haben (Jagdlebensraum, Fortpflanzungs- und Ruhestätten). Baumhöhlen u.ä. baumgebundene Habitate sind, wie oben erwähnt, bei den wenigen betroffenen Bäumen nicht vorhanden. Für Reptilien wie die Zauneidechse besteht aufgrund der Strukturierung kein Lebensraumpotenzial. Es sind keine gut besonnten Säume und sonstige Strukturen ausgeprägt, die für die Zauneidechse geeignete Lebensräume darstellen könnten. Auch für Amphibienarten des Anhangs IV hat das Gebiet keine Bedeutung. Zu den Europäischen Vogelarten siehe Pkt. 4.

Indirekte Auswirkungen auf diesbezüglich, v.a. gegenüber Störungen empfindliche Arten in Lebensräumen des betroffenen Umfeldes sind nicht in relevantem Maße zu erwarten. Zerschneidungseffekte werden durch die geplante Wohnbebauung nicht hervorgerufen. Auch sonstige indirekte Auswirkungen, die sich hinsichtlich des vor kommenden Artenspektrums nachhaltig nachteilig auswirken könnten, sind nicht zu erwarten. Es gibt im betroffenen Umfeld keine Lebensraumstrukturen, die durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Veränderung des Mikroklimas oder allgemein die Beunruhigung des Gebiets beeinträchtigt werden könnten.

Gehölze und sonstige relevante Lebensraumstrukturen werden durch die mit der Ausweisung verbundene Bebauung, abgesehen von den genannten Bäumen auf Flur-Nr. 1145/1, nicht unmittelbar beeinträchtigt. Gegebenenfalls können diese Bäume teilweise im Zuge der privaten Bebauung erhalten werden. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass innerhalb des Baugebiets und im westlichen Teil relativ umfangreiche Baumpflanzungen vorgesehen sind, die die wenigen Verluste vollständig kompensieren können.

Insgesamt werden durch die geplante Bebauung vergleichsweise geringe schutzgut-bezogene Auswirkungen hervorgerufen.

3.2 Landschaftsbild

Mit der geplanten Bebauung wird der bestehende Ortsbereich von Floß im nordwestlichen Bereich ausgedehnt. Die, trotz der relativ geringen landschaftsästhetischen Qualitäten, bisher eindeutig landschaftliche Prägung geht vollständig verloren. Die Dimensionen des Baugebiets sind jedoch überschaubar, und ordnen sich hinsichtlich der Lage und Ausdehnung des Baugebiets relativ gut in die bestehenden baulichen Strukturen ein. Von gewisser Bedeutung für das Landschaftsbild sind die voraussichtlich zur Beseitigung vorgesehenen wenigen Bäume auf Flur-Nr. 1145/1. Allerdings werden die Verluste mittelfristig durch die vorgesehenen Baumpflanzungen auch hinsichtlich der landschaftsästhetischen Qualitäten wieder vollständig kompensiert. Eine besondere Empfindlichkeit bezüglich des Landschaftsbildes besteht nicht.

Die Auswirkungen sind als vergleichsweise gering einzustufen.

3.3 Boden und Wasser

Durch die Bebauung werden v.a. Braunerden, z.T. Pseudogleye überprägt, wie sie im Gebiet weit verbreitet sind. Mit der Bebauung geht eine Versiegelung und sonstige Überprägung der Bodenprofile einher, die sich jedoch insgesamt in Grenzen hält.

Durch die geplante Bebauung wird außerdem die Grundwasserneubildung reduziert, aufgrund der Dimensionen der Bebauung jedoch in einem relativ unbedeutenden Ausmaß.

Von außerhalb des Baugebiets zufließendes Wasser ist im vorliegenden Fall nicht relevant. Abfließendes Oberflächenwasser wird im Zuge der Entwässerungsplanung erfasst, und mit dem Oberflächenwasser aus dem Baugebiet in einem im westlichen

Teil vorgesehenen Regenrückhaltebecken zurückgehalten und gedrosselt an den Vorfluter abgegeben (westlich liegender Graben).
Oberflächengewässer sind durch die geplante Bebauung nicht unmittelbar betroffen.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind insgesamt vergleichsweise gering.

3.4 Klima und Luft

Durch die geplante Bebauung wird das Lokalklima etwas verändert, allerdings in einem Maße, dass dies für den Einzelnen nicht spürbar ist. Die Wohnbebauung wird auch nicht so dicht sein, dass der Kaltluftabfluß nennenswert behindert wird. Unterhalb sind keine nennenswerten Ortsteile betroffen.

Mit der Bebauung werden keine wesentlichen Kaltluftabflusshindernisse geschaffen. Es werden insgesamt geringe Auswirkungen auf das Schutzgut hervorgerufen.

4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Sinne der § 39 und 44 BNatSchG

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen (Bebauung mit 15 Wohnparzellen), in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) sowie den nur nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BayNatSchG ausgelöst werden. Die sog. „Verantwortungsarten“ sind erst nach Erlass einer neuen Bundesartenschutzverordnung zu untersuchen.

Wirkungen des Vorhabens

Wie bei jeder Baumaßnahme werden auch im vorliegenden Fall baubedingte Beeinträchtigungen hervorgerufen. Diese halten sich jedoch bezüglich Zeitdauer und Intensität innerhalb relativ enger Grenzen. Es handelt sich um die Errichtung von Wohnparzellen, so dass die Intensitäten relativ gering sind.

Anlagebedingt erfolgen durch die Wohnbebauung mit 26 Parzellen gewisse Beeinträchtigungen. Es kommt zu einer vollständigen Überprägung intensiv genutzter Ackerflächen, von Grünlandflächen und nitrophilen Grasfluren. Darüber hinaus sind ca. 7 Bäume betroffen (davon 2 mittelalte bis ältere Exemplare). Insgesamt halten sich die Auswirkungen jedoch innerhalb enger Grenzen.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind vergleichsweise gering.

Die artenschutzrechtliche Betroffenheit stellt sich wie folgt dar:

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, sowie streng geschützte Arten nach nationalem Recht

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören der Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot: Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadenvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht.

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Fledermäuse

Aufgrund der absolut überwiegenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen nicht betroffen. Die wenigen Gehölze, sollten diese im Zuge der Bebauung beseitigt werden, weisen keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten auf. Es wurden bei der Ortsbegehung bei den Bäumen keine relevanten Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse festgestellt. Es ist außerdem auszuschließen, dass durch indirekte Effekte, z.B. betriebsbedingte Auswirkungen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten in benachbarten Bereichen erheblich beeinträchtigt werden. Schädigungsverbote werden deshalb nicht ausgelöst. Potenziell betroffene oder empfindliche Strukturen sind im Umfeld nicht vorhanden. Eine relevante Beeinträchtigung durch Störungen aufgrund der geplanten Wohnbebauung an im Umfeld liegenden Gehölzbeständen und anderen relevanten Lebensraumstrukturen ist nicht zu erwarten.

Leitlinien und Strukturen für den Flug von strukturgebunden fliegenden Arten werden durch die geplante Bebauung nicht verändert.

Verluste und Beeinträchtigungen von Jagdlebensräumen werden durch die Bebauung nicht hervorgerufen. Die derzeitigen intensiv landwirtschaftlich genutzten Acker- und Wiesenflächen sowie die wenigen Bäume haben für den Nahrungserwerb von Fledermäusen eine geringe Bedeutung. Es ergeben sich keine Hinweise darauf, dass das Gebiet eine besondere Funktion als Nahrungslebensraum aufweist, die in den umliegenden, verbleibenden landwirtschaftlich geprägten Bereichen, die relativ gut strukturiert und mit Gehölzbeständen gegliedert sind, nicht auch ausgeprägt wäre.

Störungsverbote werden deshalb nicht ausgelöst.

Da keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sind und das Kollisionsrisiko nicht nennenswert erhöht wird, können auch keine Tötungsverbote ausgelöst werden.

Sonstige Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter, Nachtfalter, Schnecken und Muscheln, Pflanzen

Aufgrund der Verbreitungsgebiete und der Lebensraumansprüche der Anhang IV-Arten und der sonstigen streng geschützten Arten dieser Tiergruppen ist auszuschließen, dass Verbotstatbestände bezüglich dieser Arten ausgelöst werden.

Für Amphibienarten hat das Gebiet keine relevante Bedeutung. Hinweise auf das Vorkommen von Anhang IV-Arten der Amphibien gibt es nicht.

Für die Zauneidechse besteht aufgrund der fehlenden, besonnten Saumstrukturen in dem Vorhabensbereich ebenfalls kein Besiedlungspotenzial. Magere besonnte Strukturen, die als Lebensraum der Zauneidechse von Bedeutung sein könnten, gibt es im Planungsgebiet nicht.

Auch für die sonstigen Arten dieser Tiergruppen und die weiteren Tiergruppen mit relevanten Arten des Anhangs IV gibt es im Gebiet kein Lebensraumpotenzial, so dass auch keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Europäische Vogelarten

Bezüglich der Europäischen Vogelarten bestehen die gleichen Verbotstatbestände wie für die Arten des Anhangs IV und die sonstigen streng geschützten Arten.

Detaillierte Erhebungen liegen nicht vor. Aufgrund der Lage und Ausprägung ist nicht anzunehmen, dass das Gebiet für die Gilde der „Feldbrüter“ eine besondere Bedeutung aufweist. Gleiches gilt für wiesenbrütende Vogelarten. Es wurden im Vorhabensgebiet keine Hinweise auf die Feldlerche u.a. Feldbrüter sowie wiesenbrütende Vogelarten vorgefunden. Das Gebiet wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker, Grünland).

Aufgrund der bekannten Verbreitungsgebiete (Bayerischer Brutvogelatlas) und der Lebensraumansprüche können im Gebiet mit Umfeld folgende Arten vorkommen bzw. betroffen sein:

Gilde der Bewohner intensiv genutzter Kulturlandschaften. wiesenbrütende Vogelarten:

Rebhuhn, Wachtel, Feldlerche, wiesenbrütende Arten wie Kiebitz, Schafstelze u.a.

Sofern die Arten im Gebiet vorkommen, was auf der Fläche selbst aufgrund der Beobachtungen vor Ort und der Strukturierung des Gebiets wenig wahrscheinlich, jedoch nicht gänzlich auszuschließen ist, ist davon auszugehen, dass Schädigungsverbote nicht ausgelöst werden. Störungen und Beeinträchtigungen sind ebenfalls nicht zu erwarten, so dass auch keine Störungsverbote hervorgerufen werden. Gleiches gilt für die Tötungsverbote.

Wiesenbrütende Vogelarten wurden ebenfalls nicht festgestellt und sind aufgrund der Strukturierung auch nicht zu erwarten. Die im Wesentlichen nördlich an das geplante Baugebiet angrenzende Gelände- bzw. Talmulde weist nur eine vergleichsweise geringe Größe auf, und wird auch in den überwiegenden Teilen erhalten.

Gilde der Greifvögel:

Habicht, Sperber, Mäusebussard, Turmfalke

Fortpflanzungs- und Ruhestätten der potenziell vorkommenden Greifvogelarten wie z.B. Horstbäume werden nicht beeinträchtigt, auch nicht durch indirekte Effekte, so dass keine Schädigungsverbote ausgelöst werden.

Wenn überhaupt, werden durch das Vorhaben nicht essentielle Bestandteile der Jagdreviere beeinträchtigt. Insofern werden auch bei den Greifvögeln keine Störungsverbote hervorgerufen.

Gehölzbewohnende Vogelarten

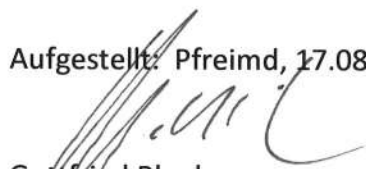
Aufgrund der Strukturierung des Gebiets und der randlichen Einflüsse aus den Siedlungen und Straßen ist das Vorkommen gemeiner Arten zu erwarten, bei denen aufgrund der geringen Wirkungsempfindlichkeit und weiten Verbreitung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Dies gilt auch in Bezug auf die wenigen betroffenen Bäume im Bereich der Flur-Nr. 1145/1. Im Umfeld des Baugebiets stehen in verschiedenen Bereichen relativ umfangreiche Baumbestände weiterhin als Lebensraum oder Teillebensraum der Europäischen Vogelarten zur Verfügung.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei den europäischen Vogelarten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Aufgrund der Strukturierung des von der Baugebietsausweisung betroffenen Gebiets sind keine besonderen Betroffenheiten bezüglich des gehölzgebundenen Artenspektrums zu erwarten.

Zusammenfassung

Weder bei den im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten und den nach nationalem Recht streng geschützten Arten noch bei den Europäischen Vogelarten werden Verbotstatbestände ausgelöst. Eine ausnahmsweise Zulassung ist deshalb nicht erforderlich.

Aufgestellt: Pfreimd, 17.08.2018



Gottfried Blank
Landschaftsarchitekt