

MARKT FLOSS

LANDKREIS NEUSTADT A. D. WALDNAAB

REGION OBERPFALZ NORD

BAYERN



BAULEITPLANUNG GE - ELLENBACH GEWERBEGEBIET

PLANUNTERLAGEN IM VERFAHREN

VERFAHRENSSTAND:

SATZUNG

FASSUNG VOM:

10. 11. 2022

TEIL 1: PLANZEICHNUNG

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

TEIL 2: BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

TEIL 3: UMWELTBERICHT

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

ANLAGE: BESTANDSPLAN

ibw INGENIEURBERATUNG
WEIDEN UG (haftungsbeschränkt)

Zur Hammerle 1, 92527 Velden, i.d. OPf.
T +49 907 87 802 • F +49 907 87 800 • mail: info@ibw-weiden.de



REMBOLD LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

WINDPASSUNG 8 - 92507 NABENDL
TEL.: 09006/1411 - FAX: 09006/1324 - INFO@BUIERO-REMBOLD.DE

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG
SOWIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

PLANZEICHNUNG

TEIL 1

BEGRÜNDUNG

TEIL 2

UMWELTBERICHT

TEIL 3

ANLAGE: BESTANDSPLAN



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze räumlicher Geltungsbereich

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Einschränkungen und Ausnahmen:

Nicht zugelassen sind, (auch nicht ausnahmsweise):

- Tankstellen, Gewerbliche Großgaragen *, Autowrackplätze,
- Vergnügungstätten.

* Nach §1 GaStellV Ziffer(7) Pkt.3. sind Garagen sind mit einer Nutzfläche über 1000 m2 Großgaragen. Nach Ziffer(6) Satz 1 ist die Nutzfläche einer Garage die Summe aller Flächen der Einstellplätze und der Verkehrsflächen. Flächen von Zu- und Abfahrtsrampen zur Garage werden bei der Nutzflächenberechnung nicht berücksichtigt.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 Grundflächenzahl

Für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) ist nach § 19 Absatz 3 Satz 2 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt. Zum Bauland gehören neben den überbaubaren Grundflächen auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sinn des § 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB und § 23 BauNVO, sowie Flächen, mit Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB Buchstaben a) und b).

BMZ 6,0 Baumassenzahl

WH max. 7,50m über EGFOK

H 11,50m Bauhöhe

wird festgesetzt, gemessen von der EGFOK bis zur höchsten Bauteiloberkante der Dachhaut.

EGFOK Erdgeschoss-Fußbodenoberkante

der baulichen Anlagen wird im Flächenschwerpunkt (Mittelpunkt der Gebäudegrundfläche) zur Ursprungsfläche hin festgesetzt

URG Urgelände

3. Bauweise

o offen

Baukörper, Bestand

vorgeschlagener Baukörper

Gebäudestellung variabel

FD Flachdach

SD, PD, TD Satteldach, Pultdach, Technisches Dach

(freie Dachform moderner Architektur und Bautechnik: Sheddach, Tonnendach, Schmetterlingsdach)

4. Überbaubare Flächen

Baugrenze / Baufenster

5. Verkehrsflächen

Bau-/ Verkehrs- / Wegfläche

Stellplätze Pkw / Lkw

Wegfläche

Zufahrt/ Ein- und Ausfahrt

Stellplatzfläche, sicherfähig

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(1) § 5 Abs. (2) Ziffer 4 und § 9 Abs. (1) Ziffer 13 BauGB

Bestand Anlagen der Abwasserbeseitigung des Markt Floß

Bestand Anlagen der Wasserversorgungsanlage des Markt Floß

(2) § 9 Abs. (1) Ziffer 9 BauGB

Baubestand Markt Floß, Ortsteil Eilenbach

Plangrundlage:

Daten aus den Liegenschaftskataster Vermessungsamt Auszug aus dem Archiv mit Digitalen Flurkarten.

6. Flächen für Versorgungsanlagen

Wasserleitung unterirdisch

Kläranlage (biologisch)

7. Grünflächen

Grünfläche

Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen - geplant

Obstbäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 a) BauGB))

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Ausgleichsflächen (naturschutzrechtlich)

Teilfläche EA1

Teilfläche EA2

8. Flächen mit Regelung des Wasserabflusses

Regenrückhalteraum für Oberflächenwasser

9. Sonstige Planzeichen

Grundstücksgrenze

amtliche Flurstücknummer

Baubestand

Höhenlinie aus 1-m Rasterweite

Biotopefläche

Flächenschwerpunkt

(Mittelpunkt der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des Baufensters)

FS1 - R 733890.5509 H 5526407.0843

FS2 - R 733924.8812 H 5516473.1525

Oberflächenwasser führender Graben

Nutzungsschablonen

Bauliche Nutzung

Grundflächenzahl

Baumassenzahl

Bauhöhe

Wandhöhe

Dachform

Dachneigung

Höhe der EGFOK

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

BEBAUUNGSPLAN mit GRÜNORDNUNG

Planungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

I/1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben und Anlagen und Einrichtungen die für den Nutzungszeck unerlässlich sind.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen, sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Einschränkungen und Ausnahmen:

Nicht zugelassen sind, (auch nicht ausnahmsweise):

- Tankstellen, Gewerbliche Großgaragen *, Autowrackplätze,
- Vergnügungstätten.

* Nach §1 GaStellV Ziff. (7) Pkt.3. sind Garagen sind mit einer Nutzfläche über 1000 m2 Großgaragen. Nach Ziffer (6) Satz 1 ist die Nutzfläche einer Garage die Summe aller Flächen der Einstellplätze und der Verkehrsflächen. Flächen von Zu- und Abfahrtsrampen zur Garage werden bei der Nutzflächenberechnung nicht berücksichtigt.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

I/2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt mit:

Grundflächenzahl: GRZ 0,6

Für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) ist nach § 19 Absatz 3 Satz 2 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt. Zum Bauland gehören neben den überbaubaren Grundflächen auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sinn des § 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB und § 23 BauNVO, sowie Flächen, mit Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB Buchstaben a) und b).

Baumassenzahl: BMZ 6,0

Bauhöhe: H max. 11,50 m ü. EGFOK

Wandhöhe: WH max. 7,50 m über EGFOK

Dachform: Flachdach FD, Satteldach SD, Pultdach PD, Technisches Dach TD.

Dachneigung: FD bis 10°

SD, PD, TD * mit 10° bis 36°

* (freie Dachform moderner Architektur und Bautechnik: Sheddach, Tonnendach, Schmetterlingsdach)

Erdgeschoss- Fußbodenoberkante der baulichen Anlagen:

EGFOK Gebäude max. +0,5 m über Urgelände (URG)

I/3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Wand- und Bauhöhe sind als die höchstzulässigen Maße, jeweils gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EGFOK), angegeben.

Die Erdgeschoss-Fußbodenoberkante der baulichen Anlagen ist jeweils als Einfüguings/ Geländemodellierung bis maximal + 0,5 m Höhe, gemessen im Gebäudeschwerpunkt (Mittelpunkt der Gebäudegrundfläche) der baulichen Anlagen zur Ursprungsfläche (URG) hin, festzusetzen.

Die Wandhöhe (WH) der baulichen Anlagen wird festgesetzt, gemessen von der EGFOK bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut/ Attika.

Die Bauhöhe (H) der baulichen Anlagen wird festgesetzt, gemessen von der EGFOK bis zur höchsten Bauteiloberkante der Dachhaut (i. d. Regel der First).

I/4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Hauptachse der Gebäudeaußenwände der Hauptbaukörper sind parallel oder senkrecht zu den Baugrenzen und/ oder Grundstücksgrenzen anzuordnen.

Angebaute Gebäude (teile), Nebengebäude sind abweichend von der Hauptgebäudestellung zulässig, wenn sie sich dem Baukörper des Hauptgebäudes unterordnen.

I/5 BAUWEISE

Die Bauweise erfolgt offen.

Bauweise und Gestalt sind vorhanden- und funktionsgeeignet, zeitgemäß energetisch effizient zugelassen.

I/6 DACHFORM UND DACHBEDECKUNG

Im Baugebiet sind Dächer über Gebäuden als Flachdächer (FD), Satteldächer (SD), Pultdächer (PD) oder Technische Dächer (TD) auszubilden.

Die Ausbildung der Flachdächer als Gründach wird empfohlen.

Für angebaute Gebäude und Gebäudeteile (Nebengebäude) und Verbindungsbauten sind Abweichungen bei der Dachform/-neigung von der Bauausführung des Hauptgebäudes (z. B.: Flachdach als Gründach), zulässig.

Dachbedeckung:

Als Dachbedeckungsmaterial werden auch Modulfächern für Solartechnik (Wärmegewinnung aus der solaren Einstrahlung) und Photovoltaik (Stromgewinnung aus der Sonneneinstrahlung) zugelassen.

Dachständige Solartechnik und Photovoltaik wird empfohlen. Die Vorschriften der BayBO sind einzuhalten.

Bei Bauweise mit Flachdach sind auch Dachbedeckungen als Metall-/ Blechbedeckung zugelassen.

Niederschlagswasser von Dächern mit einer umschichteten Kupfer-, Zink- oder Blechbedeckung über 50 m² ist vor dem Einleiten pro Bauparzell über Eigenreinigungsanlagen vorzubehandeln.

Verwendet werden dürfen nur Anlagen, die nach Art. 41f BayWG der Bauart nach zugelassen sind.

I/7 BAUGRENZEN UND ABSTANDSFLÄCHEN

Ein Zurücktreten von der Baugrenze ist ohne Einschränkung möglich. Das Überschreiten ist nicht zulässig.

Nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vorgeschriebenen Abstandsflächen für die baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück sind einzuhalten.

I/8 NEBENGEBAUDE, GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Die Gesamtanlage sind auf dem eigenen Grundstück ausreichend Lkw- Stellplätze und 16 Kfz- Abstellplätze (davon zwei im Garagenvorfeld) vorgesehen.

Die Stellplätze sind auf der Vorhabenfläche selbst zu errichten.

Die Stellplätze sind soweit als möglich mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden.

I/9 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Geländeänderungen in Auf- bzw. Abtrag sind als Einfüguings/ Geländemodellierung bis zu einem Maß von +/- 0,50 m zulässig.

Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden.

Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten.

Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten.

Z.B. ist grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig.

Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden.

Im Regelfall dürfte der jeweilige Bauherr für die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich sein; auf Verlangen des Landratsamtes müssen insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden können.

Sollten im Rahmen der Ausführung des Vorhabens auffällige Bereiche, verdeckt liegende Schad- oder Gefahrstoffe festgestellt werden, die durch Aussehen oder Geruch Hinweise auf mögliche Schadstoffe oder Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten (z. B.: auffällig riechendes oder verfestigtes Bodenmaterial) bekannt werden, sind die Bauarbeiten einzustellen.

Die Anhaltspunkte sind dem zuständigen Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab, Sachgebiet 45 Bodenschutz, Staatliches Abfallrecht sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden, unverzüglich mitzuteilen.

Bei Bodenaushub mit Sanierungsbedarf ist das entnommene Bodenaushubmaterial nach abfallrechtlichen Vorschriften zu untersuchen und ggf. einer geordneten Verwertung und Entsorgung zuzuführen.

Mit v. g. ausgehobenen Bodenaushubmaterial ist nach geltendem BBodSchV und BBodSchV umzugehen. Es ist sicherzustellen, dass kein befestigtes Bodenmaterial an der Oberfläche verbleibt.

Die Bauarbeiten dürfen erst nach schriftlicher Freigabe durch das Landratsamt fortgesetzt werden.

I/10 EINFRIEDRUNGEN

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m und Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m sockellos, mit 15 cm Bodenfreiheit, zugelassen.

Als Einfriedungen zwischen Grundstücken sind Zäune mit den vor genannten Höhenbegrenzen.

I/11 FASSADENGESTALTUNG

Das Verkleiden der Außenwände von Gebäuden mit Asbest-, Kunststoffwandverkleidungen, Marmor oder Oberflächenverkleidungen ist unzulässig.

Werbebeeinträchtigungen sind im gesamten Gebietsbereich nur als Eigenwerbung ansiedelnde Betriebe am Ort der Leistung zulässig.

I/12 DENKMALSCHUTZ

Werden im Rahmen der Maßnahmen zur Realisierung des Bauvorhabens Bodendenkmäler aufgefunden besteht nach Art. 8 BayDSchG die Verpflichtung dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Wenn die Gefahr ihres Abhandeln besteht, sind die aufgefundenen Gegenstände unverzüglich zur Aufbewahrung ebenda zu übergeben.

Zur Anzeige verpflichtet sind der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

I/13 IMMISSIONSCHUTZ

Bei der Errichtung der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet sind diese in Bezug auf Schallschutz, Luft, Rauch, Geruch usw. so zu gestalten, dass keine Beeinträchtigungen für schutzbedürftige Nutzungen der bestehenden Erwerbsnährschaffungen im Ortsteil Eilenbach (im Sinne des Immissionsschutzgesetzes) entstehen.

Nach Baugesetzbuch sind bei der Bauleitplanung u. a. die Belange des Umweltschutzes und damit, als Teil des Immissionschutzes, 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.

Gewerbebereich:

Unter Zurechnung der Beurteilungsvorschrift DIN 18005 – Teil 1 sind durch die vorgesehene Gewerbebetriebsnutzung an den nächstgelegenen Immissionsorten, das Wohngebiet Hausnummer 4 (Flur-Nr. 698) und Hausnummer 3 (Flur-Nr. 694), die schalltechnischen Orientierungswerte für schutzbedürftige Nutzungen (IM- Gebiet) von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) im Ortsteil Eilenbach einzuhalten.

Hinweis:

In begründeten Fällen wird empfohlen die zuständige Fachstelle der Genehmigungsbehörde (LRA) zu hören.

Zum Beispiel die Beurteilung der Immissionsbelastung weiterführender Planungen wird im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde (LRA Neustadt an der Waldnaab) vorgeschlagen.

I/14 SCHUTZ DES OBERBODENS

Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen, Verkehrs- und Stellflächen sowie bei anderen wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche abgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischen zu lagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtung oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb Festsetzungsbereiches sind nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.

Bodenaushub ist nach Möglichkeit (Auflühen max. 0,50 m) auf dem Grundstück 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.

Das Weiterleiten ist die Bodenerverlegung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).

I/15 GRÜNORDNUNG

SCHUTZZONE entlang der Ver- und Entsorgungsleitungen

Zu beachten ist das „Verklebblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ (FGSV 939).

NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN DES BAUGRUNDSTÜCK

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sind als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

GRÜNFLÄCHEN

Verkehrsraum

Randbereiche sind in offener Bauweise zu gestalten, empfohlen werden Schotterterrassen oder Rasengittersteine.

Stellplätze

Private Stellplätze sind nach Möglichkeit in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, empfohlen werden z. B.: Pflaster mit Fugen, Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Kies.

Woge

Geh- und Zufahrtswege sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

Regenrückhalteräume

Regenrückhalteräume/-müden werden in naturnaher Erdbauweise (nach abwasserrechtlichen Gesichtspunkten anzulegen und zu gestalten) empfohlen.

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9 ABS.1 NR.25 A) BAUGB))

Die Pflanzungen sind gemäß der Pflanzordnung sowie der Artenliste in den mindestens angegebenen Qualitätsstufen (siehe Punkt 5, Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Es ist dabei ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

Ausfälle sind umgehend (in der dem Ausfall folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen).

Baumpflanzungen sind in ihrer Jugend geeignet zu stabilisieren und zu entwickeln.

Die Maßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme umzusetzen.

GRÜNFLÄCHEN AUßERHALB DER UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 ABS.1 NR.20 BAUGB))

EA1: Die Fläche ist mit autochthonem, artenreichem Saatgut anzulegen und max. 2-mal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 01. Juni, die zweite Mahd nicht vor dem 01. September durchzuführen ist.

Es ist dabei auf eine insektenschonende Mahd zu achten.

Die Baumpflanzungen sind gemäß der Pflanzordnung sowie der Artenliste in den mindestens angegebenen Qualitätsstufen (siehe Punkt 5, Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Festsetzungen zu Bepflanzungen).

EA2: Die Fläche ist mit autochthonem, artenreichem Saatgut anzulegen und max. 2-mal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 01. Juni, die zweite Mahd nicht vor dem 01. September durchzuführen ist.

Es ist dabei auf eine insektenschonende Mahd zu achten.

Die Verwendung von Dünger und PSM ist auf beiden Flächen auszuschließen. Zur Ausmagerung sind innerhalb der ersten 2-3 Jahre jährlich mind. 3 Schritte unter abtrocknender Mahd durchzuführen. Innerhalb der ersten 5 Jahre ist ein Monitoring zur Erfolgskontrolle durch eine Fachkraft vorzusehen, bei Fehlentwicklungen ist die UNB am Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab hinzuzuziehen.

Die Maßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme umzusetzen.

I/16 ABFALL- UND ABWASSERBESSEITIGUNG

Betriebliche Abfallbeseitigung: Anfallender Müll ist nach den üblichen Bestimmungen zu entsorgen.

Hausmüll und hausmüllähnlicher Abfall wird nach der Abfallbeseitigungssatzung des Landratsamtes Neustadt a. d. Waldnaab entsorgt.

Die Abwasserbeseitigung (Einleitung von Abwasser in Gewässer) hat nach den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) zu erfolgen.

Die Bestimmungen der gemeindlichen Entwässerungssatzung sind einzuhalten.

I/17 BAUBESEITIGUNG

Hinweis:

Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert, so kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlagen anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände geschaffen werden können.

Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften benutzt, so kann diese Benutzung untersagt werden.

Beseitigungsanordnung und Nutzungsuntersagung gelten auch gegenüber den Rechtsnachfolgern.

Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass ein Bauantrag gestellt wird.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Marktgemeinde Floß hat in der Sitzung vom 30.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Eilenbach" beschlossen. Der Beschluss wurde am 12.11.2021 örtlich bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 22.11.2021 bis 23.12.2021 beteiligt.

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.09.2021 wurde gemäß §3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 27.07.2022 bis 26.08.2022 öffentlich ausgelegt.

BEHÖRDEN- / TRÄGERBETEILIGUNG

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans 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.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.05.2022 wurde gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2022 bis 26.08.2022 öffentlich ausgelegt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Marktgemeinde Floß hat mit Beschluss vom 10.11.2022 den Bebauungsplan gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Floß, den 24. NOV. 2022

1. Bürgermeister Robert Lindner

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.11.2022 wird daraufhin ausfertigt.

Floß, den 24. NOV. 2022

1. Bürgermeister Robert Lindner

BEKANNTMACHUNG UND IN-KRAFT-TRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde gemäß §10 Abs.3 BauGB vom 10.11.2022 bis 10.11.2023 örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Floß, den 19. MAI 2023

1. Bürgermeister Robert Lindner

BEBAUUNGSPLAN mit GRÜNORDNUNG

SATZUNG

10. November 2022

GEWerbegebiet Eilenbach

Auftraggeber: MASSSTAB : 1 : 750

Aufgestellt: 10.11.2022

GEÄNDERT : Änderung Nr. 1

GEÄNDERT : Änderung Nr. 2

Planer: **ibw** INGENIEURBERATUNG

Waldnaab 93040 Weiden

Telefon: 09371 140-111

Fax: 09371 140-112

E-Mail: info@ibw-engineering.de

Web: www.ibw-engineering.de

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Marktgemeinde Floß hat in der Sitzung vom 30.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Eilenbach" beschlossen. Der Beschluss wurde am 12.11.2021 örtlich bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 22.11.2021 bis 23.12.2021 beteiligt.

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.09.2021 wurde gemäß §3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 27.07.2022 bis 26.08.2022 öffentlich ausgelegt.

BEHÖRDEN- / TRÄGERBETEILIGUNG

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans 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.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.05.2022 wurde gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2022 bis 26.08.2022 öffentlich ausgelegt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Marktgemeinde Floß hat mit Beschluss vom 10.11.2022 den Bebauungsplan gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Floß, den 24. NOV. 2022

1. Bürgermeister Robert Lindner

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.11.2022 wird daraufhin ausfertigt.

Floß, den 24. NOV. 2022

1. Bürgermeister Robert Lindner

BEKANNTMACHUNG UND IN-KRAFT-TRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde gemäß §10 Abs.3 BauGB vom 10.11.2022 bis 10.11.2023 örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Floß, den 19. MAI 2023

1. Bürgermeister Robert Lindner

BEBAUUNGSPLAN mit GRÜNORDNUNG

SATZUNG

10. November 2022

GEWerbegebiet Eilenbach

Auftraggeber: MASSSTAB : 1 : 750

Aufgestellt: 10.11.2022

GEÄNDERT : Änderung Nr. 1

GEÄNDERT : Änderung Nr. 2

Planer: **ibw** INGENIEURBERATUNG

Waldnaab 93040 Weiden

Telefon: 09371 140-111

Fax: 09371 140-112

E-Mail: info@ibw-engineering.de

Web: www.ibw-engineering.de

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG
SOWIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

PLANZEICHNUNG

TEIL 1

BEGRÜNDUNG

TEIL 2

UMWELTBERICHT

TEIL 3

ANLAGE: BESTANDSPLAN

MARKT FLOSS

LANDKREIS NEUSTADT AN DER WALDNAAB
REGION OBERPFALZ NORD
BAYERN

TEIL 2

BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

GE - ELLENBACH

GEWERBEGEBIET §8 BAUNVO

VORENTWURF	30.09.2021
ENTWURF	19.05.2022
SATZUNG	10.11.2022
ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG	---'---'---

VORHABENTRÄGER:
ALFONS BÄUMLER HOLZTRANSPORTE, ELLENBACH 4, 92685 FLOß

PLANER:

ibw INGENIEURBERATUNG
WEIDEN UG (haftungsbeschränkt)
Zur Hammerle 1, 92637 Weiden i.Ld.O.
T +49 901 27 800 • M +49 170 810 800 • Mail: ibw@ibw-ug.de

REMBOLD LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

WINDPAISSING 8 - 92507 NABBURG
TEL: 09606/1811 - FAX: 09606/1324 - info@buero-rembold.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	RECHTSGRUNLAGEN	3
2	BESTANDTEILE DER SATZUNG	4
3	LAGEPLAN	4
4	BEGRÜNDUNG	5
4.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	5
4.2	LAGE UND RAUMBEZIEHUNG	6
4.3	GELTUNGSBEREICH UND PLANUNGSGEBIET	8
4.4	PLANUNG	9
4.4.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	9
4.4.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	10
4.4.3	BAUWEISE	11
4.5	VERKEHR	12
4.6	VER- UND ENTSORGUNG	12
4.6.1	ABWASSER	12
4.6.2	WASSERVERSORGUNG	14
4.6.3	STROMVERSORGUNG / EINSPEISUNG	14
4.6.4	FERNMELDEANLAGEN	15
4.6.5	ABFALLBESEITIGUNG	15
4.7	DENKMALSCHUTZ	15
4.8	IMMISSIONS- / TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ	15
4.9	ALTLASTEN	17
4.10	BODENSCHUTZ	17
5	GRÜNORDNUNG	19
5.1	VERWEIS AUF EINGRIFFSREGELUNG UND SAP	21

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

PLAN ZEICHNUNG

TEIL 1

BEGRÜNDUNG

TEIL 2

UMWELTBERICHT

TEIL 3

ANLAGE: BESTANDSPLAN

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Der

BEBAUUNGSPLAN mit GRÜNORDNUNG

GE- GEBIET ELLENBACH

wird als Qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB

aufgrund der Vorschriften:

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 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

als Satzung aufgestellt.

Der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf der Grundlage

des 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, sowie

des 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.

erstellte Grünordnungsplan wird mit seinen Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbegebiet Ellenbach“ wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Floß mit der zur Anpassung der Bodennutzung im Parallelverfahren zu bearbeitenden Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Ellenbach“ entwickelt.

Markt Floß
Rathausplatz 3
92685 Floß
Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab

Robert Lindner, 1. Bürgermeister

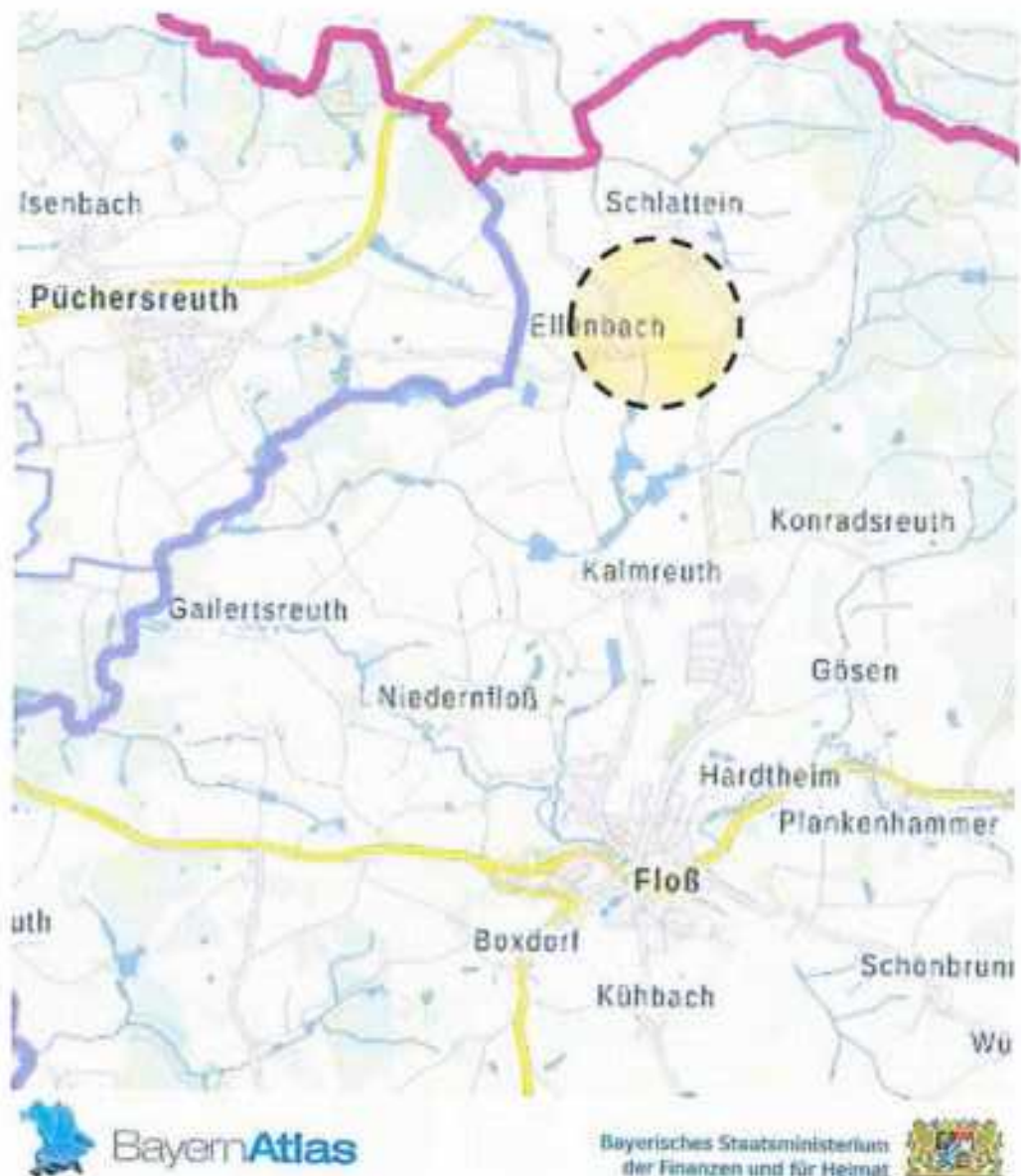
2 BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan mit Grünordnung und seinen planlichen und textlichen Festsetzungen sowie zugehöriger Begründung. (Teile 1 und 2).

Der Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als Bestandteil der Begründung und Anlage (Teil 3).

3 LAGEPLAN

LAGE IM RAUM



PLANLAGE

Gewerbegebiet nach §8 BauNVO

„GE- GEBIET ELLENBACH“

4 BEGRÜNDUNG

4.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Marktgemeinde Floß beabsichtigt die Ausweisung des Gewerbegebietes Ellenbach im Sinne von § 8 BauNVO.

Anlass hierfür ist die bestehenden Nutzungen auf den Flurstücken Nr. 743/1 sowie 698, Gemarkung Schlatte, durch den bereits in Ellenbach ansässigen Betrieb Alfons Bäumler Holztransporte städtebaulich über einen Qualifizierten Bebauungsplan, auch für die künftig mögliche weitere gewerbliche Nutzung des bestehenden Betriebes, in Verbindung mit einer maßvollen Erweiterung, auch für die angrenzenden Anlagen der bereits bestehenden Pferdehaltung, zu ordnen.

Das entspricht den städtebaulichen Zielen der Marktgemeinde Floß eigenständigen Lebens- und Arbeitsraum im Verwaltungsgebiet nachhaltig zu sichern und verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

Die Ausweisung des vorgesehenen Gewerbegebietes erfolgt nordöstlich von Ellenbach in unmittelbarer städtebaulicher Ortsrandlage an der Staatsstraße St 2181.

Der Bebauungsplan setzt ein solches Gewerbegebiet für die bereits bestehenden Nutzungen sowie Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben fest und schafft damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterführung der derzeitigen gewerblichen sowie auch künftig möglicher weiterer Nutzungen.

Nach geltender Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind solche baulichen Nutzungen in Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO) zulässig.
Für die Aufstellung des Bebauungsplanes findet das qualifizierte Verfahren nach § 30 Abs. (1) BauGB Anwendung. Das Verfahren erfolgt im Regelverfahren.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Floß wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.
Somit kann der Bebauungsplan aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der B-Plan ist unter der Voraussetzung, dass die Änderung des FNP im Vorfeld festgestellt und genehmigt wird, lediglich anzeige- nicht genehmigungspflichtig.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ellenbach“ kann nach Genehmigung der FNP-Änderung GE- Ellenbach durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden, damit Baurecht aus Satzung schaffen.

Der Markt Floß hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbegebiet Ellenbach“ am 30.09.2021 gefasst.
Die Beschlusslage folgt den gemeindlichen, städtebaulichen Zielen zur angemessenen Sicherung und bedarfsgerechten Weiterentwicklung von ortsnahem Handwerk und Gewerbe im Verwaltungsgebiet Markt Floß.

4.2 LAGE UND RAUMBEZIEHUNG

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 liegt die Marktgemeinde Floß in einem allgemeinen ländlichen Raum (LEP 2.2.1 G, Z i. V. mit Strukturkarte Anhang 2) der entwickelt und geordnet werden soll und ist 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).

In den Zielkarten „Siedlung und Versorgung“ sowie „Natur, Landschaft und Erholung“ des RP sind für das Planungsgebiet keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete dargestellt.

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 bedingt einschränkende Kriterien/ Restriktionen festzustellen.

Dem Vorhaben stehen somit keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

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).

Für die Vorhabenfläche trifft das LEP keine gebietskonkreten Festlegungen.

Dem Vorhaben stehen somit keine Ziele der Landesentwicklung entgegen.

Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Schlattein und entwickelt sich nordöstlichen Ortsrand, unmittelbar entlang der bestehenden Staatsstraße St 2181, zwischen ca. 20 m mit bis zu 100 m gewerblicher Baublocktiefe in östlicher Richtung.

Das Gelände fällt leicht Richtung Südosten hin ab und wird derzeit schon überwiegend gewerblich genutzt.

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.

Die bereits bestehende und weiterhin vorgesehene Pferdehaltung / Pensionspferdehaltung erfolgt gewerblich. Es sind keine Pferdezucht einschließlich Deckhengsthaltung, kein Betrieb mit Stutenmilcherzeugung, sowie keine Haltung von Jungpferden zur Aufzucht oder einem Betrieb zur Ausbildung von selbst aufgezogenen Pferden vorgesehen.

Gemäß Bescheid des Landratsamtes vom 14.09.2021 erteilt das Amt die Erlaubnis zum gewerbsmäßigen Halten von Wirbeltieren, außer landwirtschaftlichen Nutztieren und Gehegewild. Die Erlaubnis umfasst lediglich die Haltung von max. nur 10 Pferden.

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

Für die vorgesehenen baulichen Nutzungen kann die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung über die westlich angrenzende bestehende Staatsstraße (Flur- Nr. 738), Gemarkung Schlattein, ordentlich sichergestellt werden.

Auf Grund der kleinflächigen Projektlage, lage- und höhenmäßig am bestehenden Gelände, gefasst durch die Gehölzstrukturen im Planungsgebiet selbst sowie entlang der Staatsstraße, ist keine nennenswerte Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes angezeigt.

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

4.3 GELTUNGSBEREICH UND PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet liegt in der Marktgemeinde Floß, im Ortsteil Ellenbach der Gemarkung Schlattein, im Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab.

Das Planungsgebiet umfasst die anteiligen Grundstücksflächen der Flurstücke Nr. 698 und Nr. 743/1.

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

Derzeit werden die Grundstücke der Planungslage überwiegend gewerblich genutzt.

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

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind vollständig innerhalb des Plangeltungsbereiches 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 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.

Lage, Größe und Besitzverhältnisse für das Flurstück des Planungsgebietes:

Flurstück Nr.		Lage Eigentümer		Fläche in m ²
743/1 (TF)	anteilig baulich überstellt	Floß Ellenbach	privat	16.896,18
698 (TF)	anteilig baulich überstellt	Floß Ellenbach	privat	1.208,40

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,81 ha.
Für Ausgleich und Ersatz werden ca. 4.197 m² Fläche im Plangeltungsbereich selbst erbracht.

4.4 PLANUNG

Die Planungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als Gewerbegebiet (GE- Gebiet) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Für das GE- Gebiet werden bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung getroffen, die die Zulässigkeit und Art der baulichen Nutzung, sowie die Bauweise, festsetzen.

Die Grundfläche, die maximal überbaubare Fläche sowie die maximal zulässigen Gebäude-/ Wandhöhen der Bauwerke, die zum Betrieb und zur Nutzung benötigt werden, sind zur bestehenden natürlichen Urgeländeoberkante (URG) hin, vorgegeben und festgesetzt.

4.4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO, Gebiet das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient, festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zugelassen sind, (auch nicht ausnahmsweise):

- Tankstellen, Gewerbliche Großgaragen*, Autowrackplätze,
- Vergnügungsstätten.
- * Nach §1 GaStellV Ziffer(7) Pkt.3. sind Garagen sind mit einer Nutzfläche über 1000 m² Großgaragen,
Nach Ziffer(6) Satz 1 ist die Nutzfläche einer Garage die Summe aller Flächen der Einstellplätze und der Verkehrsflächen. Flächen von Zu- und Abfahrtsrampen zur Garage werden bei der Nutzflächenberechnung nicht berücksichtigt.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die flächenorientierte Plandarstellung ermöglicht die erforderliche Flexibilität in der Art und der Anordnung der baulichen Anlagen- und Nutzungselemente.

4.4.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Für die Errichtung und die Lage der erforderlichen Bauwerke ist ausschließlich die in der Planzeichnung festgesetzte Baugrenze (GRZ 0,6) maßgeblich.

Für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) ist nach § 19 Absatz 3 Satz 2 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt.

Zum Bauland gehören neben der überbaubaren Grundfläche auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sinn des § 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB und § 23 BauNVO, sowie Flächen, mit Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB Buchstaben a) und b).

Die überbaubare Grundfläche ist im Plan hinter der Baugrenze festgesetzt (Baufenster) und sieht die optimale Ausnutzung der überbaubaren Fläche für die Gebäude und Anlagen vor.

Ein Zurücktreten von der Baugrenze ist ohne Einschränkung möglich. Das Überschreiten ist nicht zulässig.

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung wird festgesetzt mit:

Grundflächenzahl:	GRZ 0,6
Baumassenzahl:	BMZ 6,0
Bauhöhe:	H max. 11,50 m ü. EGFOK
Wandhöhe:	WH max. 7,50 m über EGFOK
Dachform:	Flachdach FD, Satteldach SD, Pultdach PD, Technisches Dach TD*,
Dachneigung:	FD bis 10° SD, PD, TD mit 10° bis 38°

TD* - freie Dachform moderner Architektur und Bautechnik: Sheddach, Tonnendach, Schmetterlingsdach.

Wand- und Bauhöhe sind als die höchstzulässigen Maße, jeweils gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EGFOK), angegeben.

Die Erdgeschoss-Fußbodenoberkante der baulichen Anlagen ist jeweils als Einfügung/Geländemodellierung bis maximal + 0,5 m Höhe, gemessen im Gebäudeschwerpunkt (Mittelpunkt der Gebäudegrundfläche) der baulichen Anlagen zur Urgeländehöhe (URG) hin, festgesetzt.

Die Wandhöhe (WH) der baulichen Anlagen wird festgesetzt, gemessen von der EGFOK bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut/ Attika.

Die Bauhöhe (H) der baulichen Anlagen wird festgesetzt, gemessen von der EGFOK bis zur höchsten Bauteiloberkante der Dachhaut (i. d. Regel der First).

Zusammen mit den Festsetzungen der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen kann auf dem Grundstück einer vorhaben- und funktionsgeeigneten Bauweise Rechnung getragen werden.

4.4.3 BAUWEISE

Die Bauweise erfolgt offen. Bauweise und Gestalt sind vorhaben- und funktionsbedingt, zeitgemäß sowie energetisch effizient zugelassen.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird über die Hauptrichtung der Gebäudeaußenseiten der Hauptbaukörper zu den Baugrenzen und/ oder Grundstücksgrenzen hin vorgegeben.

Angebaute Gebäude (-teile), Nebenukörper sind abweichend von der Hauptgebäudestellung zulässig, wenn sie sich dem Baukörper des Hauptgebäudes unterordnen.

Garagen, überdachte Stellplätze oder Carports sind zulässig.

Für die Gesamtanlage sind auf dem eigenen Grundstück ausreichend Lkw- Stellplätze und 16 Kfz- Abstellplätze (davon zwei im Garagenvorfeld) nach Art. 47 BayBO für Betriebspersonal und Kundschaft vorgesehen.

Die Kfz- Stellplätze sollen soweit als möglich in wassergebundener Bauweise auf der Vorhabenfläche selbst errichtet werden.

Das Verkleiden der Außenwände von Gebäuden mit Asbest-, Kunststoffwandverkleidungen, Marmor oder Ölfarbanstrichen ist unzulässig.

Werbeeinrichtungen sind im gesamten Gebietsbereich nur als Eigenwerbung ansiedelnder Betriebe am Ort der Leistung zulässig.

Im Baugebiet sind Dächer über Haupt- und Nebengebäuden als Flachdächer (FD), Satteldächer (SD), Pultdächer (PD) oder Technische Dächer (TD) vorgesehen. Die Ausbildung der Flachdächer als Gründach wird empfohlen.

Für angebaute Gebäude und Gebäudeteile (Nebenukörper) und Verbindungsbauten sind Abweichungen bei der Dachform/ -neigung von der Bauausführung des Hauptgebäudes, zulässig.

Als Dacheindeckungsmaterial werden auch Modulflächen für Solarthermie (Wärmegewinnung aus der solaren Einstrahlung) und Photovoltaik (Stromgewinnung aus der Sonneneinstrahlung) zugelassen. Dachständige Solarthermie und Photovoltaik wird empfohlen.

Bei Bauweise mit Flachdächern sind auch Dacheindeckungen als Metall-/ Blecheindeckung zugelassen.

Um die natürliche Geländeform des Grundstücks weitgehend zu erhalten und eine Veränderung der Geländeform zu vermeiden, sind Aufschüttungen und Abgrabungen, sofern aus baulichen Gründen erforderlich, bis zu einer max. Höhe von 0,50 m über dem natürlichen Gelände (URG) zulässig.

Der Versiegelungsgrad des Grundstücks ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m und Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m sockellos, mit 15 cm Bodenfreiheit, zugelassen.

Als Einfriedungen zwischen Grundstücken sind Zäune mit den vor genannten Höhengrenzen zulässig.

4.5 VERKEHR

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, unterstützen Durchgangsverkehr nicht, sodass lediglich Ziel- und Quellverkehr ansteht.

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

Die Gebietslage am Ortsrand Ellenbachs erlaubt zusammen mit der unmittelbaren infrastrukturellen Anbindung an die vorhandenen, örtlichen Straßen- und Wegeanlagen die ordentliche Gebietserschließung.

4.6 VER- UND ENTSORGUNG

4.6.1 ABWASSER

Das geplante Baugebiet kann, wie derzeit auch schon der bauliche Nutzungsbestand, an die bestehenden örtlichen Anlagen der Abwasserbeseitigung des Kommunalbetriebes Floß angeschlossen werden.

Aus Umwelt- und betriebswirtschaftlichen Gründen wird die örtlich, erforderliche Erweiterung der Abwasserbeseitigung im Trennverfahren empfohlen.

SCHMUTZWASSER

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über den Anschluss an die Ortskanalisation Ellenbach auf Höhe der Staatsstraße.

Der Markt Floß ist Betreiber des Kommunalbetriebes Floß und seiner Anlagen zur Abwasserbeseitigung.

Die geplanten Baugebietserweiterungen werden an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

Die Ableitung der Schmutzwässer der Betriebshalle und des Büro-/ Wohngebäude erfolgen über Freispiegelleitungen und eine biologische Kleinkläranlage mit Druckleitung und gedrosselter geringer Abgabemenge an die bestehenden Ortskanalisation.

Erforderliche Schmutzwasser- Anschlusskanäle und die Kleinkläranlage sind zu errichten.

NIEDERSCHLAGSWASSER

Die Niederschlagswasserableitung kann über offene Muldensysteme oder Freispiegelleitungen zur südöstlich gelegenen Vorflut „gemeindlicher Löschweiher“, Flurstück Nr. 815, erfolgen. Die Einleitung in die Vorflut erfolgt gedrosselt.

Erforderliche Einrichtungen zur Sammlung, Rückhaltung und dosierten Ableitung des Oberflächenwassers sind zu errichten.

Aus Umwelt- und betriebswirtschaftlichen Gründen wäre aufgrund der Planungslage der Ableitung der Oberflächenwässer über Versickerung, z. B.: anteilig über flächige Versickerung in Verbindung mit geeigneter Muldenversickerung, der Vorzug zu geben.

Generell ist die Versickerung auf dem eigenen Grundstück nur für unverschmutzte Oberflächenwässer zugelassen.

Hierzu ist die neu gefasste und am 1.Oktober 2008 in Kraft getretene Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) einschließlich der zugehörigen Techn. Regeln TRENGW (2008), seit Januar 2009 in Kraft, zu beachten.

Von der IFB Institut Gauer GmbH wurde hierzu im August 2021 eine „Bodenuntersuchung-Versickerung von Niederschlagswasser“ durchgeführt und mit Bericht Nr. 10.21.2323 zusammenfassend ausgewertet:

„Im Zuge der Erkundung wurde ein Schürf erstellt, die aufgeschlossenen Boden- und Grundwasserverhältnisse beurteilt sowie ein Versickerungsversuch durchgeführt.

Der Versickerungsversuch ist nach dem Formblatt für die "Durchführung von Sickertests für private Sachverständige in der Wasserwirtschaft, Arbeitshilfe Kleinkläranlagen" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt bzw. der Arbeitsvorlage oberflächliche Versickerungen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim ausgeführt worden.

An der geplanten Versickerungsstelle sind die anstehenden Böden im Sinne der DIN 18 130 sehr schwach bis nicht durchlässig und nach ATV Arbeitsblatt A 138 zum Bau von Versickerungsanlagen nicht geeignet.

Grundwasser wurde in 1,9 m unter GOK angetroffen...."

Die Verwendung unverschmutzter Dachwässer als Brauchwasser wird empfohlen.

Die Vorgaben aus der gemeindlichen Entwässerungssatzung und geltenden Richtlinien sind einzuhalten.

4.6.2 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung am Ortsteil Ellenbach wird durch die vorhandene gemeindliche Wasserversorgungsanlage des Kommunalbetriebes Floß, druck- und mengenmäßig ausreichend, sichergestellt.

Der aktuelle Baubestand ist an die bestehende Wasserversorgungs- Druckleitung DN100 entlang der Staatsstraße angeschlossen und versorgt.

Die Erweiterungsflächen können an v. g. Wasserversorgungs- Druckleitung DN100 des Kommunalbetriebes Floß angeschlossen und versorgt werden.

Der erforderliche Gebietsanschluss ist für das geplante Büro- und Wohngebäude hierzu noch herzustellen.

Die Bereitstellung von Löschwasser kann durch die öffentliche Wasserversorgung zusammen mit dem südöstlich in ca. 100 bis 220 m entfernt liegenden gemeindlichen Löschteich (Flurstück Nr. 815), als zusätzliche Löschwasserquellen, erfolgen.

4.6.3 STROMVERSORGUNG / EINSPEISUNG

Die Stromversorgung des Planungsgebietes erfolgt über den Anschluss an das bestehende Stromverteilungssystem der Bayernwerk Netz GmbH, sowie der bestehenden örtlichen Niederspannungsnetze.

4.6.4 FERNMELDEANALGEN

Für die Errichtung der Infrastruktur werden im Plangebiet geeignete und ausreichende Trassen vorzugsweise im Bereich der öffentlichen Flächen vorgehalten.

4.6.5 ABFALLBESEITIGUNG

Die Müllbeseitigung wird nach der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (Abfallwirtschaftssatzung) des Landkreises Neustadt an der Waldnaab geregelt.

Bei Entsorgung von Abfällen (Sondermüll etc.) ist nach den Grundsätzen der Abfallentsorgung (Abfallgesetz – AbfG) zu verfahren.
Hierzu gelten die einschlägigen Bestimmungen.

4.7 DENKMALSCHUTZ

Bau- und Bodendenkmäler sind im Bereich des geplanten Baugebiets nicht verzeichnet und bisher auch nicht bekannt geworden.

Werden im Rahmen der Maßnahmen zur Realisierung des Bauvorhabens Bodendenkmäler aufgefunden besteht nach Art. 8 BayDSchG die Verpflichtung dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht, sind die aufgefundenen Gegenstände unverzüglich zur Aufbewahrung ebenda zu übergeben.

Zur Anzeige verpflichtet sind der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

4.8 IMMISSIONS- / TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ

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

Zwischen ca. 85 m und 150 m (vom jeweiligen Flächenschwerpunkt FS- dem Mittelpunkt der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Baufenster - FS1 und FS2 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.

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

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

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.

Gewerbelärm:

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).

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

Verkehrslärm:

Zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung und zum Schutz der geplanten Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgerausche dient eine orientierende Lärmabschätzung.

Die Bewertung der orientierenden 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 die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte (mit ORW 65/50 d(BA)) für die städtebauliche Planung für schutzbedürftige Nutzungen nicht erwarten.

Hinweis:

Die Beurteilung der Immissionssituation weiterführender Planungen wird im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde (LRA Neustadt an der Waldnaab) vorgeschlagen.

4.9 ALTLASTEN

Im Planungsgebiet liegen keine Informationen über Verdachtsflächen des Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystems vor.

Hinweise:

Grundsätzlich ist anzumerken, dass auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein können.

Sollten deshalb bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und ggf. bereits angefallener Aushub z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

4.10 BODENSCHUTZ

Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen, Verkehrs- und Stellflächen sowie bei anderen wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche abgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Oberboden, der bei allen baulichen 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 Bodenverdichtung oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb Festsetzungsbereiches sind nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig. Bodenaushub ist nach Möglichkeit (Auffüllhöhen max. 0,50 m) auf dem Grundstück 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.

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

5 GRÜNORDNUNG

Aufgrund seiner begrenzten Vermehrbarkeit gilt es die Grundsätze des Bodenschutzes bei allen Bauvorhaben zu berücksichtigen. Ebenso ist es erforderlich, die Flächenversiegelung soweit wie möglich zu begrenzen.

Die Festsetzung von grünordnerischen Grundsätzen und die frühzeitige Durchführung sollen sicherstellen, dass die ökologischen Funktionen möglichst bald erreicht werden und dauerhaft erhalten werden.

Auf Grund der geringen Eingriffserheblichkeit und der bereits guten Einbindung in das Landschaftsbild sind nur wenige grünordnerische Festsetzungen zu treffen. Die Kompensation (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan) wird durch die Extensivierung von Grünland und die Pflanzung von Obstbäumen erbracht.

Durch die Extensivierung wird Lebensraum für verschiedene Arten geschaffen. Durch die Eingrünungsmaßnahmen und Pflanzungen wird das Vorhaben weiter in die Landschaft einbinden, der Ortsrand wird definiert. Weiterhin stellen die Hecken- und Baumpflanzungen aus heimischen Sträuchern und Bäumen wiederum Lebensraum für eine Vielzahl an Tierarten wie Vögel, Insekten aber auch Kleinsäuger dar.

Zum Schutz von Natur und Landschaft und zur Durchgrünung des geplanten Gewerbegebietes werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, welche nachfolgend beschrieben werden. Die Maßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme umzusetzen.

VERRINGERUNG DER FLÄCHENVERSIEGELUNG / GEWÄSSERSCHUTZ

Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme der Straßen, Gehwege und aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, un- oder teilversiegelt zu befestigen.

Empfohlen werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, darüber hinaus sog. „Öko-Pflaster“ (z.B. Eskoo-Vanoton, Uni-Ökostein, Tegula-Drain, Ferre-na-Drain, GeoSton, DrainSton u.a.) mit geringem oder keinem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit. Private Zufahrten und Zugänge sind so auszuführen, dass Oberflächenwasser nicht den öffentlichen Straßen zugeführt wird.

Vorgesehene PKW-Stellplätze sollen soweit als möglich in wassergebundener Bauweise oder mit maximal teilversiegelnden Belägen ausgeführt werden.

ERHALT DER VORHANDENEN GRÜNSTRUKTUREN

Die bereits vorhandenen Grünstrukturen, auch am Rande des Geltungsbereichs, sind in ihrer Form und Gestalt weiterhin zu schonen und zu erhalten, zulässig sind lediglich Pflegeschnitte und verkehrssichernde Maßnahmen.

PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Zur Eingrünung werden gemäß der Planzeichnung mehrreihige Heckenpflanzung vorgesehen. Zugelassen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölzarten der Gehölzauswahlliste (siehe Festsetzungen der Planzeichnung zum Bebauungsplan). Es muss autochthones Pflanzenmaterial und Saatgut verwendet werden. Die Pflanzung ist naturnah zu gestalten und zu unterhalten. Nicht angewachsene oder ausgefallenen Gehölze sind in der nächsten Vegetationsperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen. Die Umsetzung der Maßnahme hat in der auf die Fertigstellung folgende Pflanzperiode zu erfolgen. Aufgrund des unterschiedlichen Wuchsverhaltens der verwendeten Gehölzarten wird ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild erzielt. Dies fördert sowohl landschaftsbildverbessernde Aspekte wie Blüte, Fruchtschmuck und Herbstfärbung als auch ökologische Funktionen als Lebens- Nist- und Nahrungsraum für Tiere.

Pflanzgebot (mit mind. 5% Baumanteil (Wuchsklasse 2))

- ausschließlich Verwendung einheimischer Strauch- und Pflanzenarten
- Pflanzabstand im Verbund (1,5 m x 1,5 m)
- Pflanzung in Gruppen zu 6 - 8 Stk.
- Grenzabstände der Pflanzungen nach Art 47 & 48 AGBGB

Artenauswahl und Pflanzqualitäten

Sträucher (mind. 2 x v. 60 - 100)

Haselnuß (Corylus avellana)
Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)
Zweigrifflicher Weißdorn (Crataegus laevigata)
Faulbaum (Frangula alnus)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Hunds-Rose (Rosa canina)

Bäume (Bei 2 xv. o.B. 100 – 150)

Hainbuche (Carpinus betulus)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Wildkirsche (Prunus avium)
Wildbirne (Pyrus pyraster)

Obstbäume (Container, StU 7-8)

Apfel

Malus 'Kaiser Wilhelm'
Malus 'Schöner von Boskoop'
Malus 'Gravensteiner'
Malus 'Freiherr von Berlepsch'
Malus 'Rote Sternrenette'

Birne

Pyrus 'Gute Luise'
Pyrus 'Köstliche von Charneaux'

Kirsche

Prunus 'Große Knorpelkirsche'

Zwetschge

Prunus 'Hauszwetsche'

EXTENSIVE GRÜNLANDNUTZUNG

Die in der Planzeichnung dargestellten extensiv zu nutzenden Grünflächen dürfen max. zwei Mal im Jahr gemäht werden. Der erste Schnitt ist dabei nicht vor dem 01. Juni, der zweite Schnitt nicht vor dem 01. September durchzuführen. Das Mähgut ist stets von den Flächen zu entfernen, es ist auf eine insektenschonende Mahd zu achten. Bodenverbessernde Maßnahmen sind ebenso wie Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig. Innerhalb der ersten 5 Jahre ist ein Monitoring zur Erfolgskontrolle durch eine Fachkraft vorzusehen, bei Fehlentwicklungen ist die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab hinzuzuziehen.

Ausdrücklich zugelassen ist die Pflanzung von Obstbäumen.

Die Maßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme umzusetzen.

5.1 VERWEIS AUF EINGRIFFSREGELUNG UND SAP

Die Auswirkungen der Planung sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt. Dabei wurden keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen festgestellt.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist ebenfalls im Umweltbericht enthalten. Die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich der absehbaren Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild werden innerhalb des Plangebiets durchgeführt.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist auf Grund des Bestandes und der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung im Planbereich nicht notwendig.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind auszuschließen.

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG
SOWIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

PLANZEICHNUNG

TEIL 1

BEGRÜNDUNG

TEIL 2

UMWELTBERICHT

TEIL 3

ANLAGE: BESTANDSPLAN

MARKT FLOSS

LANDKREIS NEUSTADT AN DER WALDNAAB

REGION OBERPFALZ NORD

BAYERN



TEIL 3

UMWELTBERICHT

GE - ELLENBACH

GEWERBEGEBIET §8 BAUNVO

VORENTWURF	30.09.2021
ENTWURF	19.05.2022
SATZUNG	10.11.2022
ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG	---*---*---

Vorhabenträger:

ALFONS BÄUMLER HOLZTRANSPORTE, ELLENBACH 4, 92685 FLOB

Planersteller:

ibw INGENIEURBERATUNG
WEIDEN UG (haftungsbeschränkt)
Zur Hammerau 1, 92637 Weiden i.d.OPf.
T +49 90 27 503 - M +49 170 810 896 - mail ibw@ibw-ue.de



REMBOLD LANDSCHAFTSARCHITECTEN

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



Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass und Aufgabenstellung.....	3
2. Planungs- und naturschutzrechtliche Vorgaben.....	4
2.1 Regionalplan.....	4
2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	4
2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm.....	4
2.4 Schutzgebiete.....	4
2.5 Biotopkartierung.....	4
2.6 Denkmale (Bau- und Bodendenkmäler).....	4
3. Natürliche Grundlagen.....	5
3.1 Naturraum und Topographie.....	5
3.2 Geologie und Boden.....	5
3.3 Klima und Luft.....	6
3.4 Hydrologie und Wasserhaushalt.....	6
3.4.1 Oberflächenwasser.....	6
3.4.2 Grundwasser.....	6
3.5 Potenzielle natürliche Vegetation.....	6
3.6 Landschaftsbild.....	6
4. Vorhaben.....	8
4.1 Bauliche Maßnahmen.....	8
4.2 Empfohlene grünordnerische Maßnahmen.....	8
Verringerung der Flächenversiegelung / Gewässerschutz.....	8
Erhalt der vorhandenen Eingrünung.....	8
5. Auswirkungen.....	9
5.1 Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter.....	9
5.2 Schutzgut Arten und Biotope.....	9
5.3 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung.....	11
5.4 Schutzgut Boden.....	12
5.5 Schutzgut Wasser.....	13
5.6 Schutzgut Klima und Luft.....	14
5.7 Wechselwirkungen.....	14
5.8 Zusammenstellung Schutzgüter.....	14
6. Vermeidung und Minderung von Eingriffen.....	15
7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	16
8. Ausgleichsmaßnahmen.....	16
9. Alternative Planungsmöglichkeiten.....	17
10. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	17
11. Methodik, Schwierigkeiten, Kenntnislücken.....	17
12. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	18
13. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	19

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Übersicht über die Lage des geplanten Gewerbegebietes	3
Abbildung 2: Ausschnitt geologische Karte 1:25.000	5

Kartenverzeichnis:

Karte 1: Bestandsplan mit Darstellung der Baugrenzen	M 1 : 1.000
--	-------------

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Marktgemeinde Floß beabsichtigt die Ausweisung des Gewerbegebietes Ellenbach im Sinne von § 8 BauNVO.

Anlass hierfür ist die bestehenden Nutzungen auf den Flurstücken Nr. 734/1 sowie 698, Gemarkung Schlattein, durch den bereits in Ellenbach ansässigen Betrieb Alfons Bäumler Holztransporte städtebaulich über einen Qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB, auch für die künftig mögliche weitere gewerbliche Nutzung des bestehenden Betriebes, in Verbindung mit einer maßvollen Erweiterung, auch für die angrenzenden Anlagen der bereits bestehenden Pferdehaltung, zu ordnen.

Das geplante Gewerbegebiet wird derzeit überwiegend entweder bereits gewerblich oder als Grünland/Ackerfläche genutzt.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist es notwendig, neben bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten auch die grünordnerischen Belange ausreichend zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist auch die Aufnahme der umweltschützerischen Belange in die Abwägung nach § 1a sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 11 BNatSchG zu berücksichtigen. Weiterhin muss nach § 1a BauGB ein Umweltbericht zum B-Plan erstellt werden, welcher die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes aufzeigt.

Die Eingriffsbilanzierung und Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzbedarfs erfolgt durch den Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ in der aktuellen Fassung.



Abbildung 1: Übersicht über die Lage des geplanten Gewerbegebietes

2. Planungs- und naturschutzrechtliche Vorgaben

2.1 Regionalplan

Besondere naturschutzfachliche Aussagen enthält der Regionalplan für das Vorhabengebiet nicht.

In den Zielkarten „Siedlung und Versorgung“ sowie „Natur, Landschaft und Erholung“ des RP sind für das Planungsgebiet keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete dargestellt.

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im momentan rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Floß ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird in einem parallelen Verfahren geändert.

2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab zeigt für das unmittelbare Planungsgebiet keine bedeutenden Biotope, Lebensräume und Artfundpunkte.

2.4 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark „Nördlicher Oberpfälzer Wald“. Weitere Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht (z. B. Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile und Grünbestände) liegen nicht im Bereich des Planungsgebietes.

2.5 Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereichs wurden im Rahmen der Biotopkartierung Bayern keine Biotope erfasst. Westlich, direkt an das Vorhabengebiet angrenzenden befindet sich die Teilfläche 007 des Biotopkomplexes 6239-0132:

*„Verstreut in flurbereinigter Wiesen- und Ackerlandschaft liegende Hecken und Ranken. Die Gehölze in den Hecken sind v.a. Eiche, Vogelbeere, Birke, Espe, Hasel, Schlehe, Hundsröse, Holunder, Salweide und Weißdorn. Die Krautschicht bilden meist nitrophile Elemente wie Brennessel, Him- und Brombeere und nur z.T. Hainrispengras, Rotes Straußgras u.a. Auch Lücken in den Hecken füllen erstere aus.
TF 007: Haselgebüsch mit alten Eschen und Fichten; neben Straße.“*

2.6 Denkmale (Bau- und Bodendenkmäler)

Denkmale sind im Planungsgebiet und in der weiteren Umgebung nicht vorhanden (BAYERISCHER DANKMALATLAS, OKTOBER 2021).

3. Natürliche Grundlagen

3.1 Naturraum und Topographie

Das Planungsgebiet gehört naturräumlich gesehen (Haupteinheit) zum Oberpfälzer und Bayerischen Wald (Naturraum D63), in der Untereinheit zum Pfreimdtal und Oberpfälzer Bergland (401) Das zur Ausweisung vorgesehene Gewerbegebiet liegt auf einer leicht nach Süden geneigten Fläche.

3.2 Geologie und Boden

Nach der Geologischen Karte 1:25.000 befindet sich das Vorhaben in einem Bereich von Granit, fein- bis mittelkörnig, variszisch. Beim Gestein handelt es sich größtenteils um Biotit überwiegt gegenüber Muskovit, z. T. porphyrisch mit Feldspateinsprenglingen (bis 2 cm), z. T. Fließregelung, z. T. deformiert. Ein großer Teil des Planungsgebiet wird aber schon über viele Jahre hinweg gewerblich (Holztransporte) bzw. befindet sich in Bestandsnutzung.



Abbildung 2: Ausschnitt geologische Karte 1:25.000

3.3 Klima und Luft

Nach dem Bericht „Der Klimawandel in Bayern, Auswertung regionaler Klimaprojektionen Regionalbericht Naab-Regen“ des Landesamtes für Umwelt (2012) herrschen im Geltungsbereich im Vergleich zu den übrigen Verhältnisse in Bayern etwas kühleren klimatische Gegebenheiten. Die Jahresmitteltemperaturen liegen bei ca. 7,4 °C, die mittleren Jahresniederschlägen um 820 mm bei 32 Eistagen, 114 Frosttagen, 32 Sommertagen und 5 heißen Tagen.

Geländeklimatische Besonderheiten sind im geplanten Baugebiet nicht vorhanden.

3.4 Hydrologie und Wasserhaushalt

3.4.1 Oberflächenwasser

Oberflächen- oder Stillgewässer sowie sonstige hydrologisch relevante Strukturen wie z.B. Quellaustritte, Vernässungsbereiche o.ä. findet man innerhalb des Geltungsbereichs nicht.

3.4.2 Grundwasser

Von der Firma IFB Institut Gauer GmbH wurde im August 2021 eine „Bodenuntersuchung- Versickerung von Niederschlagswasser“ durchgeführt. An einer geplanten Versickerungsstelle sind die anstehenden Böden im Sinne der DIN 18 130 sehr schwach bis nicht durchlässig und nach ATV Arbeitsblatt A 138 zum Bau von Versickerungsanlagen nicht geeignet. Grundwasser wurde in 1,9 m unter GOK angetroffen.

Wasserschutzgebiete werden durch die Gewerbegebietsausweisung nicht berührt.

3.5 Potenzielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation gibt an, welche Pflanzengesellschaften sich in einem Gebiet nach Aufhören jeglicher Einflussnahme des Menschen einstellen würden. Man erhält dadurch Hinweise für die Bewertung der Naturnähe der derzeitigen Vegetationsausprägung sowie für die Auswahl der typischen Gehölzarten für Begrünungsmaßnahmen.

Als potentielle natürliche Vegetation gibt die Karte der PNV Bayern für das Planungsgebiet einen Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald an.

3.6 Landschaftsbild

Der Geltungsbereich des geplanten Gewerbegebietes durch den dörflichen Charakter und des bereits ansässigen Gewerbebetriebes sowie der direkt östlich vorbei laufenden St2181 geprägt. Östlich und südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Westlich die bereits angesprochene St2181 sowie weitere landwirtschaftlich genutzte Anwesen. Im Norden grenzt ein Flurweg mit einer markant liegenden Scheune an.

4. Vorhaben

4.1 Bauliche Maßnahmen

Geplant ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes auf einer Gesamtfläche (inklusive E/A – Flächen) von ca. 1,48 ha. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die direkt westlich am Grundstück vorbeilaufende St2181. Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,65 und einer Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt. Im südlichen Bereich ist eine Fläche für Regenrückhaltung vorgesehen.

4.2 Empfohlene grünordnerische Maßnahmen

Zum Schutz von Natur und Landschaft und zur Durchgrünung des geplanten Gewerbegebietes sollten folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt werden:

Verringerung der Flächenversiegelung / Gewässerschutz

Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sollten mit Ausnahme der Straßen, Gehwege und aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen befestigt werden.

Empfohlen werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, darüber hinaus sog. „Öko-Pflaster“ (z.B. Eskoo-Vanoton, Uni-Ökostein, Tegula-Drain, Ferre-na-Drain, GeoSton, DrainSton u.a.) mit geringem oder keinem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Private Zufahrten und Zugänge sind so auszuführen, dass Oberflächenwasser nicht den öffentlichen Straßen zugeführt wird.

Vorgesehene PKW-Stellplätze sollten ausschließlich mit maximal teilversiegelnden Belägen befestigt werden.

Erhalt der vorhandenen Eingrünung

Die bereits vorhandene Eingrünung sollte in ihrer Form und Gestalt weiterhin erhalten werden, zulässig sind lediglich Pflegeschnitte und verkehrssichernde Maßnahmen.

Pflanzungen von Bäumen und Sträucher

Zur Eingrünung sollen mehrreihige Heckenpflanzung aus Sträuchern und Bäumen in der direkten Umgebung des Vorhabens vorgesehen werden.

Zugelassen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölzarten der Gehölzauswahlliste (siehe Festsetzungen der Planzeichnung zum Bebauungsplan). Es muss autochthones Pflanzenmaterial und Saatgut verwendet werden.

Extensive Grünlandnutzung

Alle weiteren Grün- und Ackerflächen sollten zukünftig als extensive Grünlandflächen genutzt werden. Obstbaumpflanzungen sind möglich. Die extensive Grünlandnutzung ist geeignet, das Angebot für Störche in diesem Bereich zu verbessern.

5. Auswirkungen**5.1 Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter****Beschreibung der derzeitigen Situation**

Das Planungsgebiet wird zum Großteil seit längerer Zeit gewerblich genutzt. Von der Fläche gehen daher aktuell bereits Immissionen aus. Im Westen und Süden grenzt bereits eine Wohnbebauung bzw. landwirtschaftliche Betriebe an. Im Osten und Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Kultur- und Sachgüter befinden sich nicht im Geltungsbereich.

Auswirkungen

Durch die Errichtung bzw. Erweiterung des Gewerbegebietes sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Menschen sowie auf die Kultur- und sonstigen Sachgüter zu erwarten. Wesentlicher Gesichtspunkt ist der bereits durch vorhandenen Gewerbebetrieb ursächlich auftretende Verkehr und die durch das Gewerbegebiet erzeugten Emissionen.

Auf Grund der relativ kleinen Größe des Gewerbegebietes ist auch eine erhebliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft während der Bauzeit nicht zu erwarten.

Eine nennenswerte Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ist nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist ebenfalls nicht zu erwarten. Sollten im Zuge der Erschließungs- und sonstigen Bauarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, wird der gesetzlichen Meldungspflicht entsprochen und die Denkmalschutzbehörden informiert.

Bewertung

Durch die Planung sind lediglich geringfügige Auswirkungen welche unter der Erheblichkeitsschwelle liegen, für das „Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter“ zu erwarten.

5.2 Schutzgut Arten und Biotope**Beschreibung der derzeitigen Situation**

Die planliche Darstellung des Bestandes kann dem Bestandsplan (siehe Anlage) entnommen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird überwiegend von einer bereits gewerblich genutzten Fläche (Schotter) sowie Acker und Grünland eingenommen. Innerhalb

des Plangebietes befinden sich lediglich Flächen von geringerer Wertigkeit. Nichtsdestotrotz ist das überplante Gebiet Teil einer großflächigen Storchennahrungsfläche. Vorkommen von gefährdeten Pflanzen- und Tierarten der Roten Listen Bayerns und Deutschlands sind aufgrund der Ausprägung der vorhandenen Biotope nicht zu erwarten. Es sind ausschließlich häufige, weit verbreitete Arten der Siedlungen und Siedlungsränder, sowie der intensiv landwirtschaftlich genutzten Feldflur zu erwarten. Auch gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sowie geschützte Lebensstätten nach § 39 Abs. 5 BNatSchG liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung werden Flächen von geringerer Wertigkeit in Anspruch genommen. Die großflächige Storchennahrungsfläche wird durch die kleinflächige Bebauung nicht in erheblichen Maße beeinträchtigt, die geplanten Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sind geeignet, das Angebot für Störche in diesem Bereich zu verbessern.

Seltene und störungsempfindliche Arten, die durch die Bebauung beeinträchtigt würden, kommen im Geltungsbereich nicht vor. Ausführliche Aussagen zum speziellen Artenschutz, z.B. im Rahmen einer saP sind auf Grund der vorhandenen Strukturen und der gewählten Festsetzungen (Erhalt der Gehölze) nicht notwendig.

Bewertung

Durch die Planung sind, v. a. durch die bereits vorhandene Nutzung, geringe Auswirkungen für das „Schutzgut Arten und Biotope“ zu erwarten.

5.3 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung

Beschreibung der derzeitigen Situation

Hinsichtlich des Landschaftsbildes stellt sich das Planungsgebiet als Ortsrandsituation mit landwirtschaftlichen Strukturen wie Äcker und Grünländer dar. Das geplante Gewerbegebiet liegt auf einer leicht nach Süden geneigten Fläche. Auf der Fläche selbst befindet sich unter anderem ein Gewerbebetrieb und eine Pferdekoppel. Südwestlich befindet sich landwirtschaftlicher Betrieb. Nach Westen hin schließt sich bereits bestehende landwirtschaftliche Betriebe an. Zur Erholungszwecken ist das Planungsgebiet nicht/oder nur sehr bedingt geeignet.

Auswirkungen

Durch die geplante Gebietsausweisung rückt der Ortsrand in diesem Bereich weiter nach Norden vor.

Die wesentlichen, das Landschaftsbild prägenden Strukturen in den nahen liegenden Bereichen liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Ortsbildes zu erwarten. Auch erhebliche Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion sind nicht zu erwarten.

Bewertung

Durch die Planung sind, v. a. im Hinblick auf die geplante Eingrünung keine nennenswerten, nachteiligen Auswirkungen auf das „Schutzgut Landschaftsbild und Erholung“ zu erwarten.

5.4 Schutzgut Boden

Beschreibung der derzeitigen Situation

Das Planungsgebiet wird bereits seit längerer Zeit zu einem großen Teil gewerblich genutzt (Holztransportunternehmen/ Pferdehaltung und ist damit bereits in vielen Bereichen anthropogen überprägt. Die weiteren Flächen stellen landwirtschaftliche Flächen mit durchschnittlichen Erzeugungseigenschaften dar.

Auswirkungen

Boden wird durch Versiegelung oder Überbauung mit Gebäuden zusätzlich beeinträchtigt. Durch die Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig verloren, eine Grundwasserneubildung findet im Bereich der Versiegelung nicht statt.

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

Natürlicher Boden (in den Randbereichen) soll geschont und durch geeignete Festsetzungen möglichst erhalten werden, befestigte Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Inwieweit die maximal mögliche Überbauung tatsächlich ausgeschöpft wird, ist derzeit nicht vorhersehbar. Insgesamt liegt die GRZ bei maximal 0,6, wobei ein Großteil der Flächen bereits bebaut ist.

Seltene Böden sind nicht betroffen.

Bewertung

Durch die Planung sind Auswirkungen auf das „Schutzgut Boden“ in mittlerem Maß zu erwarten.

5.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung der derzeitigen Situation

Aufgrund des zu erwartenden Grundwasser-Flurabstandes und der Überdeckung mit den im Planungsgebiet vorherrschenden Böden kann die Empfindlichkeit des Grundwassers im Planungsgebiet als gering eingestuft werden. Oberflächengewässer und sonstige hydrologisch relevante Strukturen sind im Geltungsbereich sowie in den unmittelbar angrenzenden Flächen nicht vorhanden.

Auswirkungen

Das im Bereich des Gewerbegebietes anfallende Niederschlagswasser sollte innerhalb des Gebietes versickert und/oder rückgehalten werden und steht damit der Grundwasserneubildung zumindest teilweise weiterhin zur Verfügung.

Aufgrund der Nutzungs- und Vegetationsverhältnisse sowie geologischen Situation ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel so tief liegt, dass durch die mit dem Vorhaben verbundenen Baumaßnahmen kein Grundwasser berührt wird.

Bewertung

Eine Gefährdung des Grundwassers, oder sonstige erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts durch die Bebauung, sind folglich nicht zu erwarten.

5.6 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung der derzeitigen Situation

Der Geltungsbereich hat im Hinblick auf das Lokalklima nur eine sehr untergeordnete Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet am Ortsrand.

Auswirkungen

Aufgrund der Zunahme der versiegelten und überbauten Flächen verringert sich die verdunstungsbedingte Luftbefeuchtung und Luftkühlung. Der bisherige Beitrag der genutzten Flächen zur Frischluftproduktion und damit zum Klimaausgleich wird reduziert.

Bewertung

Auf Grund der kleinflächigen Erweiterung und der großflächigen Umgebung mit landwirtschaftlichen Flächen sowie der angrenzenden Strukturen sind die Auswirkungen als unerheblich einzustufen.

5.7 Wechselwirkungen

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

5.8 Zusammenstellung Schutzgüter

Schutzgut	Auswirkungen			Erheblichkeit des Eingriffs
	baubedingt	betriebsbedingt	anlagebedingt	
Mensch	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine
Arten und Biotope	gering	keine	keine	gering
Landschaftsbild, Erholung	keine	keine	gering	gering
Boden	mittel	keine	keine	mittel
Wasser und Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering

6. Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Gemäß § 15 BNatSchG sind bei Eingriffen in Natur und Landschaft vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen bzw. das Ausmaß der unvermeidbaren Beeinträchtigungen so weit wie möglich zu minimieren. Dies geschieht durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB im Umweltbericht darzustellen sind.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

- günstige Standortwahl für das Gebiet im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung
- bereits gewerblich genutzte Fläche, so dass nur unerhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten sind
- Minimierung der Flächenversiegelung und -überbauung wodurch nachteiliger Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und das Lokalklima vermieden werden
- im Bereich des Gewerbegebietes anfallendes Niederschlagswasser sollte zumindest teilweise versickert, und/oder für Brauchwasserzwecke gesammelt und genutzt werden

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren wird das Regelverfahren nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU 2003) angewendet.

Da sich die Planung zu Teilen auch im Bestand bewegt, zum anderen aber Ausgleichsverpflichtungen zum Hallenbau noch nicht umgesetzt wurden, wird der Ausgleich für das Gesamtgebiet angesetzt.

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 aber ohne Ansatz) 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 Fläche von 3.820 m².

Vorgesehen ist ein aktueller Ausgleich von 4.197 m².

8. Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen sollen als Realkompensation in der direkten Umgebung durchgeführt werden. Nach dem Leitfaden ist hierfür der Bestand zu bewerten und diesem eine Zielbiotop nach der BayKompV zuzuweisen.

Bei den Bestandsflächen handelt es sich dabei ausnahmslos um intensiv genutztes Grünland (G11 - 3 WP), welches zu G212, mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (8WP) entwickelt werden soll.

Ermittlung des Kompensationsumfangs nach Anlage 3.2 BayKompV

Ausgangszustand		Prognosezustand		Kompensation		
Biotop- und Nutzungstyp	WP	Biotop- und Nutzungstyp	WP	Aufwertung	Fläche (m ²)	Komp.umfang (Wertpunkte)
[G11] int. genutztes Grünland	3	[G212] mäßig ext. genutztes Grünland	8	5	1.250	6.250
[G11] int. genutztes Grünland	3	[B441] Streuobstbäume *	11	8	240	1.920
[G11] int. genutztes Grünland	3	[G212] mäßig ext. genutztes Grünland	8	5	2.650	13.250
					Summe	21.420

* -1 WP (Time-Lag)

Realkompensation:

Als Ausgleichsmaßnahme soll auf gleicher Flur-Nummer in Form von Obstbaumpflanzungen sowie Extensivierung Grünlandflächen durchgeführt werden.

Die Lage der Ersatzmaßnahme ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Fläche ist zukünftig nur noch zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut von der Fläche stets zu entfernen. Jegliche Düngung der Fläche muss unterbleiben. Für alle Flächen gilt ein generelles Dünge- und Pflanzenschutzmittelverbot. Die Flächen dürfen in sonstiger Weise (z.B. Entwässerung, Auffüllung, Aufschüttungen oder zur Verbesserung der landwirtschaftlichen Nutzung nicht verändert werden.

Auf den Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Es dürfen auch keine Drainagen angelegt bzw. Grabenvertiefungen oder Grabenverbreiterungen vorgenommen werden.

Auf den Flächen dürfen keine standortfremden Pflanzen eingebracht oder standortfremde Tiere ausgesetzt werden.

Übersicht der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen:

Erforderlicher Ausgleich: **19.098 WP**

Aufstellung Ausgleich/Ersatz:

Extensivierung Grünland, Pflanzung von Obstbäumen: **21.420 WP**

9. Alternative Planungsmöglichkeiten

Wie im Umweltbericht aufgezeigt, sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die Änderung weitestgehend gering. Auf Grund der bereits vorhandenen und auch akzeptierten gewerblichen Nutzung und der Eigentumsverhältnisse ist eine anderweitige Errichtung des Gewerbegebietes nicht zielführend.

Andere Alternativen würden voraussichtlich einen größeren Eingriff verursachen, da die Ausgangsfläche bereits erheblich vorgeprägt ist.

10. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Ausweisung des Gewerbegebietes würde die derzeitige Nutzung weitergeführt werden, eine Erweiterung in Form von Betriebsleiterwohnen und Pferdestall wäre nicht möglich.

11. Methodik, Schwierigkeiten, Kenntnislücken

Der Umweltbericht wurde nach den Vorgaben des Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (OBB 2007) erstellt. Schwierigkeiten und Kenntnislücken bestehen nicht. Die Erfassung des Bestandes ist auf Grund der einfachen Struktur und der Habitatausstattung als unkritisch anzusehen.

12. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Die Maßnahmen des Monitorings stellen sich insbesondere wie folgt dar:

- Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl im Baugenehmigungsverfahren
- Überwachung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen
- Überwachung des dauerhaften Erhalts und der Maßnahmen zur Bestandssicherung, sowie der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

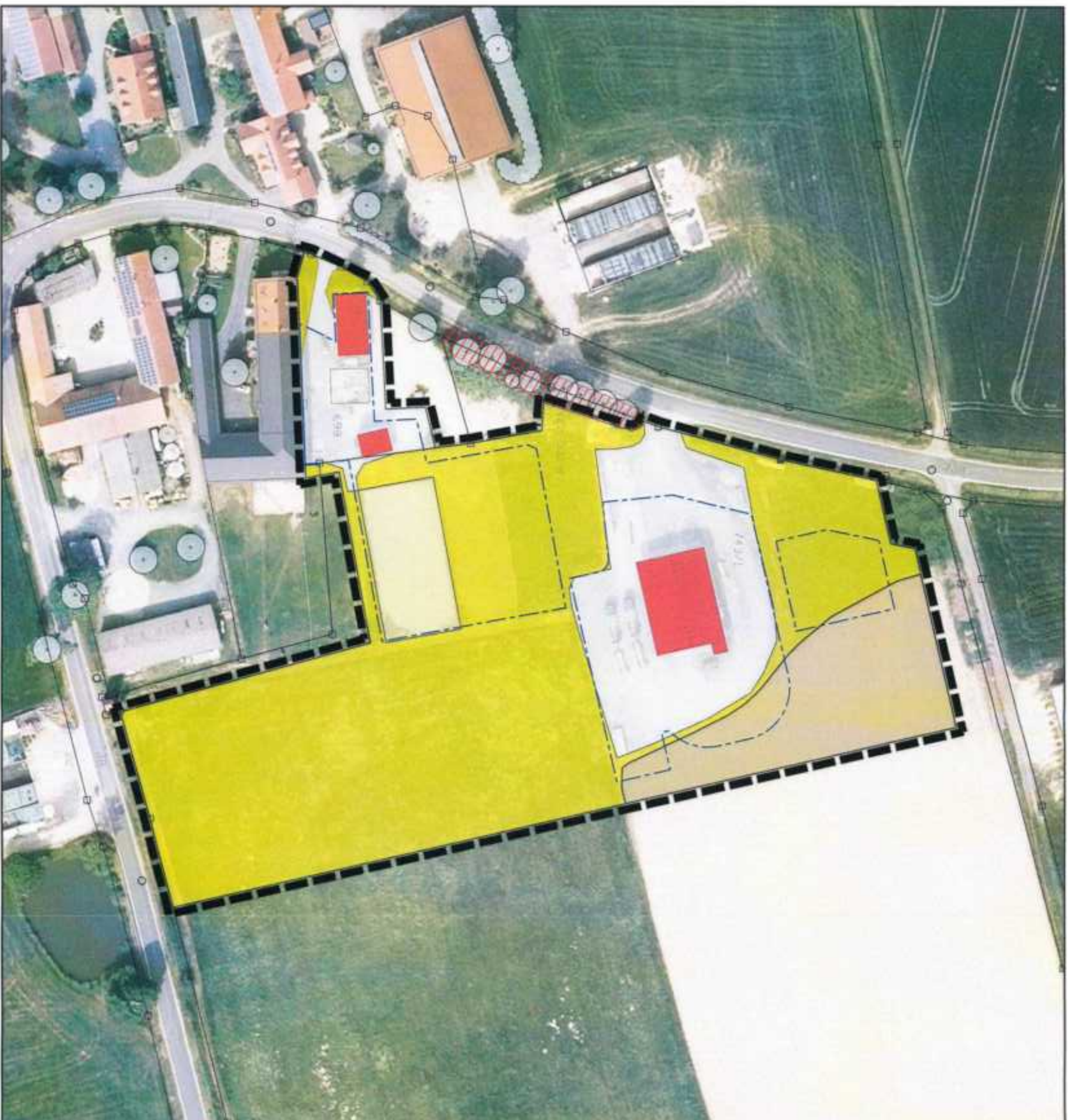
13. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Bauleiplanung beabsichtigt der Markt Floß die Errichtung eines Gewerbegebiets mit einer Gesamtfläche von ca. 1,8 ha (inkl. Ausgleichsflächen).

Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Rahmen des Umweltberichts 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 (Extensivierung von Grünland, Obstbaumpflanzungen). Der Eingriff in Natur und Landschaft wird auf Grund dieser Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert.

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



LEGENDE



INNOVATION DES RAUMWISSENSGELEBENS

DISCUSSION

BESTAND

R-AT1

GRONLUND, CHEN, GUNDEL, AND GITT

REFSINGTEHLACHE-V17

REITINGLATZ - V12



GAHOLZE AUSSTELLUNG DES ITALIENISCHEN GELTUNGSREICHES

MARKT FLOSS

INSTRUMENTATION - 800000



ALFONS BÄUMLER HOLZTRANSPORTE
ELLENBACH 4
92685 FLOß

GEWERBEGEBIET
ELLENBACH
- BESTANDSPLAN -

SATZUNG

MAESTRAE	1.1.200	PLAN 2011
INSTRUMENT	LARCH M. REINOLD	DATUM
GATTOINIST	LARCH M. REINOLD	GATTOINIST