

AUFSTELLUNG DES
BEBAUUNGSPLANS
UND GRÜNORDNUNGSPLANS
DES MARKTES FLOSS

GEWERBEGEBIET GE
„IM REISERWINKEL“
AUF FLUR-NRN. 715/5 (TF), 743, 743/2, 743/3,
744, 761/1 UND 767/43 (TF)
GEMARKUNG SCHÖNBRUNN
MARKT FLOSS



DER VORHABENSTRÄGER:

.....
Robert Lindner
1. Bürgermeister
Markt Floß
Rathausplatz 3
92685 Floß

27.11.2025

DER PLANFERTIGER:

Zwick Ingenieure GmbH
Kettelerstraße 11
92637 Weiden

zwick
ingenieure

.....
Blank & Partner
Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1
92536 Pfreimd



Markt Floß
Rathausplatz 3
92685 Floß

Aufstellung des
Bebauungs- und Grünordnungsplans
Gewerbegebiet GE

„Im Reiserwinkel“

Textliche Festsetzungen mit Begründung, Umweltbericht
(Umweltstudie) und naturschutzfachliche Angaben
zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Bearbeitung:



Gottfried Blank
Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1 - 92536 Pfreimd
Tel. 09606 / 91 54 47 - Fax 91 54 48
Email: g.blank@blank-landschaft.de

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| PRÄAMBEL | 6 |
| I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB | 7 |
| II. Begründung mit Umweltbericht | 16 |
| 1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung | 16 |
| 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Bedarfsnachweis, Grundzüge der Planung | 16 |
| 1.2 Geltungsbereich – Lage und Dimension des Planungsgebiets | 22 |
| 1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele | 22 |
| 1.4 Bestehendes Planungsrecht, Entwicklungsgebot | 22 |
| 2. Planungsvorgaben – Rahmenbedingungen der Planung | 23 |
| 2.1 Übergeordnete Planungen und Vorgaben | 23 |
| 2.2 Örtliche Planung..... | 23 |
| 3. Wesentliche Belange der Planung, städtebauliche Entwicklungskonzeption..... | 24 |
| 3.1 Bauliche Nutzung (§ 9 BauGB), städtebauliche Bewertung | 24 |
| 3.2 Gestaltung | 25 |
| 3.3 Immissionsschutz / Klimaschutz..... | 25 |
| 3.4 Einbindung in die Umgebung | 26 |
| 3.5 Erschließungsanlagen..... | 27 |
| 3.5.1 Verkehrserschließung und Stellplatzflächen | 27 |
| 3.5.2 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung..... | 28 |
| 3.5.3 Abwasserentsorgung | 28 |
| 3.5.4 Strom- und Gasversorgung | 29 |
| 3.5.5 Telekommunikation | 29 |
| 4. Begründung der Festsetzungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung | 29 |
| 4.1 Begründung der Festsetzungen | 29 |
| 4.2 Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung..... | 31 |
| 5. Umweltbericht | 33 |
| 5.1 Einleitung | 33 |
| 5.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele der Umweltschutzes für den Bauleitplan – Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden | 33 |
| 5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan..... | 34 |
| 5.2 Natürliche Grundlagen | 35 |
| 5.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung..... | 36 |
| 5.3.1 Schutzgut Menschen einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter..... | 36 |
| 5.3.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume, biologische Vielfalt | 38 |
| 5.3.3 Schutzgut Landschaft | 40 |
| 5.3.4 Schutzgut Boden, Fläche | 41 |

| | | |
|---------|--|----|
| 5.3.5 | Schutzgut Wasser | 43 |
| 5.3.6 | Schutzgut Klima und Luft | 44 |
| 5.3.7 | Wechselwirkungen | 45 |
| 5.3.8 | Art und Menge der Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung, Anlage 1 Nr. 2b ee, BauGB | 46 |
| 5.3.9 | Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, Anlage 1 Nr. 2b ee, Nr. 2e BauGB, Anfälligkeit für Unfälle und schwere Katastrophen (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, BauGB) | 46 |
| 5.3.10 | Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Planungsgebiete (Anlage 1 Nr. 2b ff, BauGB) | 46 |
| 5.3.11 | Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels (Anlage 1 Nr. 2b gg, BauGB) | 46 |
| 5.4 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) | 46 |
| 5.5 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen. | 47 |
| 5.5.1 | Vermeidung und Verringerung | 47 |
| 5.5.2 | Naturschutzrechtlicher Ausgleich, Maßnahmen zum speziellen Artenschutz | 47 |
| 5.6 | Alternative Planungsmöglichkeiten (in Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten), mit Angabe der wesentlichen Gründe für die Wahl, Anlage 1 Nr. 2d BauGB | 47 |
| 5.7 | Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken, eingesetzte Techniken und Stoffe, Anlage 1 Nr. 2b hh), Nr. 3a BauGB | 48 |
| 5.8 | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring), Anlage 1 Nr. 3b BauGB | 49 |
| 5.9 | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 49 |
| 6. | Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung | 50 |
| 6.1 | Einleitung | 50 |
| 6.1.1 | Anlass und Aufgabenstellung | 50 |
| 6.1.2 | Datengrundlagen | 51 |
| 6.1.3 | Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen | 53 |
| 6.2 | Wirkung des Vorhabens | 55 |
| 6.2.1 | Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse | 55 |
| 6.2.1.1 | Vorübergehende baubedingte Flächennutzung und -veränderung | 55 |
| 6.2.1.2 | Baubedingte Emissionen (Lärm, Abgase, Staub, Erschütterungen, Strahlung, Schad- und Betriebsstoffe sowie optische Reize (Licht, Anwesenheit von Menschen) | 56 |
| 6.2.2 | Anlagenbedingte Wirkprozesse | 56 |
| 6.2.2.1 | Flächeninanspruchnahme und -veränderung | 56 |
| 6.2.2.2 | Veränderung der Standortbedingungen und des Lokalklimas (u.a. Verdunstung, Abfluss, Luftströmungen, Explosion, Strahlung) | 56 |
| 6.2.2.3 | Zerschneidungs- und Trenneffekte | 56 |
| 6.2.3 | Betriebsbedingte Wirkprozesse | 57 |
| 6.2.3.1 | Emissionen | 57 |
| 6.2.3.1 | Tötung von Tieren | 57 |
| 6.2.4 | Mittelbare Folgewirkungen | 58 |
| 6.3 | Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität | 58 |
| 6.3.1 | Maßnahmen zur Vermeidung | 58 |
| 6.3.2 | Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) | 59 |

| | | |
|-----------|---|----|
| 6.4 | Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten | 59 |
| 6.4.1 | Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie..... | 59 |
| 6.4.1.1 | Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie | 59 |
| 6.4.1.2 | Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie | 60 |
| 6.4.1.2.1 | Säugetiere | 63 |
| 6.4.1.2.2 | Reptilien | 65 |
| 6.4.1.2.3 | Amphibien | 66 |
| 6.4.1.2.4 | Sonstige Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie | 66 |
| 6.4.2 | Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie..... | 67 |
| 6.4 | Gutachterliches Fazit..... | 70 |
| 7. | Flächenbilanz | 71 |

Anlagenverzeichnis

- Planzeichnung Bebauungs- und Grünordnungsplan Maßstab 1:1000
- Bestandsplan Nutzungen und Vegetation Maßstab 1:1000
- Lageplan Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 1892, 1897 und 1898 der Gemarkung Floß, Maßstab 1:1000

PRÄAMBEL

Aufgrund des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 3 Satz 1, § 2 Abs. 1 Satz 1 und 2, § 10 Abs. 1 BauGB), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.10.2025, der Bay. Bauordnung (Art. 81 BayBO), zuletzt geändert durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 i.V. m. Art. 23 ff Gemeindeordnung für Bayern, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024, und der Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023, erlässt der Markt Floß folgende

Satzung

zur Aufstellung des Bebauungsplans und Grünordnungsplans Gewerbegebiet GE „Im Reiserwinkel“, bestehend aus den Planzeichnungen, den nachfolgenden textlichen Festsetzungen, Bebauungsvorschriften und den grünordnerischen Festsetzungen:

§ 1 Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Im Reiserwinkel“ auf Flur-Nrn. 717/5 (TF), 743, 743/2, 744, 761/1 und 767/43 (TF), Gemarkung Floß, mit integrierter Grünordnung vom wird beschlossen.

§ 2 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung dieser Satzung in Kraft.

.....
Robert Lindner
1. Bürgermeister
Markt Floß

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

In Ergänzung zu den Planzeichen als Festsetzung gelten folgende textliche Festsetzungen als Bestandteil der Satzung des Bebauungs- und Grünordnungsplans:

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend § 8 BauNVO wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, jedoch keine Anlagen zur ausschließlichen Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (ausnahmsweise zulässig nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen), die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter (nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

2. Grenzbebauung, Bauweise, Abstandsflächen

Nach § 22 Abs. 1 und 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m bis maximal 75 m, gemessen zur straßenseitigen Baugrenze, sind grundsätzlich zulässig.

Die Abstandsflächen richten sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

3. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in Verbindung mit der Grund- und Geschossflächenzahl begrenzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Geschosse gilt als Höchstgrenze (max. 2 Geschosse).

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt (Berechnung nach § 49 BauNVO):

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

Geschossflächenzahl (GFZ): 1,6

Bei der Ermittlung der festgesetzten Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen etc. mitzurechnen.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können im Sinne von § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, soweit sie unmittelbar der Gebietsnutzung dienen (z.B. der Ver- und Entsorgung dienende Anlagen wie Pumpwerke, Trafostationen, Müllplatz), und sich höhenmäßig unterordnen (max. 1-geschossige Bebauung).

Zur Höhe der baulichen Anlagen siehe unter Pkt. 6.

4. Stellplätze und Garagen

Die für den einzelnen Betrieb notwendigen Stellplätze sind gemäß Art. 47 BayBO und der bayerischen GaStellV, zuletzt geändert am 23.12.2024, bzw. einer vom Markt Floß zu erlassenden Satzung, in ausreichender Anzahl auf den Gewerbegrundstücken zu errichten. Stellplatzbereiche für PKW sind mit offenporigen Belägen zur Versickerung des Niederschlagswassers auszustatten (Abflussbeiwert max. 0,7).

Zufahrten und Zugänge sind grundsätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (planlich nicht festgesetzt). Pro Parzelle ist eine Zufahrt mit einer Breite bis 8,0 m zulässig. Lediglich bei der Parzelle 4 ist eine zusätzliche Zufahrt unmittelbar auf die Kreisstraße NEW 20 (Weidener Straße) zulässig.

Grundstückszufahrten dürfen nicht in den öffentlichen Straßenraum entwässern.

Die notwendigen Sichtfelder sind einzuhalten.

5. Niederschlagswasser / Grundwasser

- Allgemeine Festsetzungen:

Auf den Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser ist nach den Vorgaben der einschlägigen technischen Arbeitsblätter (siehe Begründung 3.5.3) zur Versickerung von Regenwetterabflüssen aus Siedlungsgebieten zu behandeln.

Für Versickerungen ist ein Grundwasserflurabstand von mind. 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) erforderlich. Die Versickerung hat vorrangig über eine belebte Bodenzone zu erfolgen.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn die Voraussetzungen eines erlaubnisfreier Versickerung im Sinne der NWFreiV und der TRENGW erfüllt sind.

Generell sind sämtliche Einleitungsstellen unterhalb der Rückstauenebene ausreichend gegen Rückstau zu sichern. Schutzmaßnahmen gegen eindringendes bzw. von außerhalb zufließendes Oberflächen-, Schicht- oder Grundwasser sind durch den Bauwerber eigenständig auf ihre Erforderlichkeit zu überprüfen. Die Erkundung des Baugrundstücks einschließlich der Bodenwasser- und Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Oberflächen-, Hang-, Schicht- und Grundwasser schützen muss.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor der Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Sämtliche Oberflächenwässer aus den privaten Bauparzellen sind nach den einschlägigen Regelwerken zu versickern. Lediglich ein Überlauf aus der Versickerungsanlage kann an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Die Grundstückseigentümer haben für ein schadloses Ableiten des Überlaufs zu sorgen. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Die Oberflächenwässer aus den öffentlichen Erschließungsflächen sind der geplanten Regenwasserrückhaltung zuzuführen.

Die Regenwasserrückhaltung ist im Westen des Geltungsbereichs (Lagefestsetzung in der Planzeichnung des Bebauungsplans) gemäß der im Vorfeld ermittelten, erforderlichen Dimensionierung zu errichten.

Die Dimensionierung des geplanten Regenwasserkanals aus dem Gewerbegebiet, die Ausprägung der Regenrückhaltung ist im Zuge der weiteren Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden festzulegen.

Dachmaterialien (z.B. Zink), die eine Auswaschung von Schadstoffen, z.B. Schwermetallen, hervorrufen können, sind grundsätzlich nur in beschichteter Ausführung zulässig. Die Gestaltung der Freiflächen der privaten Grundstücksflächen hat so zu erfolgen, dass Oberflächenwasser von befestigten Flächen nicht den Entwässerungseinrichtungen der öffentlichen Straßen zufließen kann.

Die entsprechenden Nachweise zur Oberflächenentwässerung auf den privaten Parzellen sind gegenüber dem Markt Floß bzw. in den erforderlichen wasserrechtlichen Anträgen zu führen.

Einer naturnahen Regenbewirtschaftung (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Baumrigolen, Grasdächer, Fassadenbegrünungen u.a.) ist besondere Beachtung zu schenken, soweit dies angesichts der geplanten Nutzung möglich und sinnvoll ist.

Schmutzwasser ist an die zentrale Abwasserbehandlung anzuschließen.

6. Gestaltung der baulichen Anlagen, Höhenlage der Gebäude

Anzahl der Geschosse max. II (Definition nach BayBO).

Wandhöhe max. 10,0 m; die Wandhöhe wird definiert von der Bezugshöhe (tatsächliche Geländehöhe im Bereich der Gebäudemitte an der am Baugrundstück anliegenden Straßenanschnittskante bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand, bei Flachdächern bis OK Attika. Dachaufbauten wie Photovoltaikanlagen, Kamine, Antennen u.ä. sind von der Festsetzung ausgenommen. Die Höhenlage der Gebäude (Haupt- und Nebengebäude, Rohfußboden-Oberkante EG) wird auf max. 0,25 m (Parzellen 1, 2 und 3) bzw. 1,0 m (Parzellen 4, 5 und 6) über der Bezugshöhe (Straßenniveau der Straßenanschnittskante der Erschließungsstraße jeweils im Bereich der Gebäudemitte) festgesetzt. Die Höhenangaben sind in der Genehmigungsplanung zwingend anzugeben und auf NN zu beziehen.

Im Zuge der Erschließungsplanung sind konkrete Bezugshöhen (Höhen über NN) zu ermitteln und den Bauwerbern anzugeben.

Satteldächer und Zeltdächer sind mit einer Dachneigung bis max. 30° zugelassen. Ebenfalls zulässig sind Flachdächer, Pultdächer einschließlich versetzte Pultdächer, Zeltdächer und Walmdächer.

Bei der Nutzung der Solarenergie auf Dächern sind zur Vermeidung von Blendwirkungen refleximmissionsarme Solarmodule zu verwenden. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solarmodule bis zu einer Höhe von 0,75 m gegenüber der Dachoberfläche zulässig. Dies gilt auch für Garagen und Carports.

Flachdächer (0 Grad-10 Grad) sind (falls keine vollständige Solarnutzung auf den Dächern erfolgt) mindestens mit einem Anteil von 25 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten.

Empfohlen werden auf den privaten Flächen außerdem Zisternen zur Brauchwassernutzung mit mindestens 6 m³ Volumen (als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel).

7. Aufschüttungen / Abgrabungen, Stützmauern

Aufschüttungen oder Abgrabungen bis max. 2,00 m über oder unter dem jeweiligen natürlichen Geländeniveau zur Herstellung von ebenen Flächen sind zulässig.

Stützmauern sind bis 2,0 m Höhe zulässig, jedoch nicht an den Grundstücksgrenzen.

Aufschüttungen und Abgrabungen müssen an der Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 1,0 m aufweisen.

8. Einfriedungen

Einfriedungen von Grundstücken sind als Stahlgitterzäune oder Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 2,00 m bezogen auf das jeweilige natürliche Gelände zulässig. Geschlossene Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

Toranlagen sind nach Dimension, Material und Farbe gestalterisch anzupassen.

Zaunsockel sind nicht zulässig. Der Bodenabstand der Einzäunung muss mindestens 15 cm betragen (UK Zaun bis tatsächliche Bodenoberfläche an der jeweiligen Stelle), um das Gewerbegebiet für Kleintiere durchlässig zu halten.

9. Werbeanlagen

Blendfreie, nicht blinkende Werbeanlagen sind an straßenseitigen Einfriedungen, an Außenwänden und Dächern zugelassen. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig.

10. Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung:

Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und Bauflächen (privater Parzellen und öffentliche Erschließung) verbindlich zugeordnet.

Die Anteile der Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen verteilen sich wie folgt (entsprechend den Flächenanteilen):

- private Bauparzellen: 85,9 %

- öffentliche Erschließungsflächen (Straße und Regenrückhaltung): 14,1 %

Als Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB wird die ökologische Aufwertung der Flur-Nrn. 1892, 1897 und 1898 der Gemarkung Floß festgesetzt. Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes (G 212, 8 WP) im Bereich bestehenden Intensivgrünlandes (G 11, 3 WP) durch Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen; 2-malige Mahd pro Jahr (1. Mahd ab 15.06. des Jahres, 2. Mahd als Herbstmahd ab 01.09. des Jahres) mit Mähgutabfuhr (kein Mulchen!); die Abgrenzung der Ausgleichs-/Ersatzfläche gegenüber den umliegenden weiterhin intensiv bewirtschafteten Grundstücken ist vor Ort durch geeignete Maßnahmen dauerhaft kenntlich zu machen; die Ausgleichs-/Ersatzflächen sind durch den Markt Floß an das Ökoflächenkataster Bayern zu melden.

11. Grünordnerische Festsetzungen auf den Gewerbegrundstücken

Pro 1.500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.

Pro 10 Stellplätze ist zudem ein Baum zu pflanzen.

An der Südseite des geplanten Gewerbegebiets ist auf dem ca. 3,0 m breiten Grünstreifen zur Eingrünung eine mindestens 1-reihige Heckenpflanzung aus heimischen und standortgerechten Arten der Gehölzauswahlliste zu pflanzen. In einem Abschnitt ist gemäß den planlichen Festsetzungen mindestens eine 1,0 m breite und 2,5 m hohe Schnitthecke zu pflanzen und zu entwickeln.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Parzellen sind auf mindestens 50 % der Fläche mit Gehölzen zu begrünen. Bei den Gehölzpflanzungen auf den Parzellen

südlich der Erschließungsstraße (Parzellen 4, 5 und 6) kann dieses Pflanzungsgebot durch die festgesetzte 1-reihige Heckenpflanzung am Südrand angerechnet werden. Die Gehölzarten der nachfolgenden Gehölzauswahlliste werden bei den Begrünungsmaßnahmen innerhalb des geplanten Gewerbegebiets empfohlen (für die Randeingrünung im Süden verbindliche Verwendung von Arten der Gehölzauswahlliste und Gehölzmaterial des Vorkommensgebiets 3).

Zu jedem Bauantrag ist, nur soweit von der Baugenehmigungsbehörde gefordert, ein Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zur Flächengestaltung vorzulegen. Im Bauantrag ist außerdem die Oberflächenentwässerung und Angaben zum Geländeauftrag bzw. -abtrag und zur Bepflanzung vorzulegen. Die Pflanzmaßnahmen auf den privaten Flächen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Sämtliche Pflanzungen sind zu pflegen und im Wuchs zu fördern (z.B. durch eine entsprechende Bodenvorbereitung und Wässern).

Ausfallende Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch gesetzliche Regelungen oder sonstige Bestimmungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,5 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m.

Die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölzarten wird bei allen Pflanzungen empfohlen, soweit ausreichend Stand- und Wuchsraum vorhanden ist (siehe Begründung II. 4.1).

Die bestehende Hecke im Südwesten ist einschließlich der Säume zu erhalten und zu entwickeln, und bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Im Hinblick auf die Minimierung der Auswirkungen auf die Insektenfauna ist bei den Beleuchtungsanlagen und beleuchteten Werbeanlagen im Freien folgendes zu berücksichtigen:

Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung wie Himmelsstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind zu vermeiden. Grundsätzlich sind keine Leuchten über das notwendige Maß hinaus zu verwenden. Außenbeleuchtungen baulicher Anlage und Grundstücke sind mitsamt ihrer Leuchtmittel technisch und konstruktiv so anzubringen und zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind (Art. 11 a BayNatSchG i.V.m. § 41a BNatSchG). Für notwendige Beleuchtungen sind warmweiße LED mit 1800-3000 Kelvin, geringem Blaulichtanteil, Zielrichtung (vollständige Abschirmung des Lichts Richtung Himmel, Upward Light Ratio ULR 0%) und vollständig abgeschlossenen Lampengehäuse wegen Wärmeentwicklung und Schutz der Insektenfauna zu verwenden. Nachtbeleuchtung ist auf das unbedingt notwendige Minimum (Voll- oder Teilabschaltung) zu reduzieren. Siehe hierzu auch Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung - Handlungsempfehlungen für Kommunen (StMUV, 2020), siehe hierzu auch Kap. 6 Vermeidungsmaßnahme Insektenfreundliche Beleuchtung.

Desweiteren ist zu beachten:

Große Glasfassaden von mehr als 2 m² müssen zwingend vogelsicher gestaltet werden (Vogelschutzglas, Anbringen von sichtbaren Streifen, Mustern etc. mit maximal 7 cm Abstand usw.). Eine UV-Markierung oder Greifvogelsilhouetten sind nachweislich keine ausreichend wirksamen Mittel (vgl. Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte von 2022).

Gehölzauswahlliste:

Bäume 1. Wuchsordnung

| | |
|---------------------|---------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| Betula pendula | Sand-Birke |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |

Bäume 2. Wuchsordnung

| | |
|------------------|-----------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Malus sylvestris | Wild-Apfel |
| Prunus padus | Trauben-Kirsche |
| Pyrus pyraister | Wildbirne |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |

Sträucher

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweigrifflicher Weißdorn |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |

Mindestpflanzqualitäten für die Pflanzgebote:

- Hochstämme (Bäume in Einzelstellung):
H 3 x v.m.B. 14 - 16
- Bäume in geschlossenen Gehölzpflanzungen:
Hei 2 x v. 100 - 150
- Sträucher in geschlossenen Gehölzpflanzungen:
Str. 2 x v. 60 – 100

Alle nicht überbauten bzw. überbaubaren Grünflächen des Gewerbegebiets sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten (Gehölze, Stauden, Rasen, Wiese). Stein- und Schottergärten, auch mit untergeordneter Bepflanzung, sind nicht zulässig. Es ist im Bereich

der Grünflächen ein natürlicher Bodenaufbau herzustellen. Folien u.ä. sind nicht zulässig.

12. Bodenschutz

Hinsichtlich der bodenschutzrechtlichen Vorgaben sind folgende Punkte zu beachten:

- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Bereits im Planungsprozess ist daher ein Bodenmanagementkonzept zu entwickeln. Aus dem Konzept muss die Strategie zur Bodenverwertung für das gesamte Planungsgebiet ersichtlich sein. Überschüssiges Bodenmaterial ist möglichst vor Ort zu verwenden.
- Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
- Für Auffüllungen im Bereich von Grünflächen ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die bodenschutzrechtlichen Anforderungen einhält.
- Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen (Stellplätze für PKW zwingend mit zumindest teildurchlässigen Belägen).
- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
- Soweit erforderlich, ist eine bodenkundliche Baubegleitung vorzusehen (§ 4 Abs. 5 BBodSchV).
- Um Verdichtungen vorzubeugen, darf das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden; ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen; geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

Hinweise:

1. Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsplanung ist rechtzeitig mit allen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse sind rechtzeitig einzuholen.

Die Erschließung des Gebiets ist gesichert.

2. Regenerative Energien

Die Nutzung von regenerativen Energien, insbesondere der Solarenergie, an Dächern und Fassaden der Haupt- und Nebengebäude, ist anzuwenden (§ 44a BayBO).

3. Mögliche Beeinträchtigungen/Belästigungen aus umliegenden Nutzungen (Landwirtschaft, Verkehr, Stützmauer des angrenzenden Verbrauchermarktes im Osten), Anbauverbotszone

Auf mögliche Beeinträchtigungen und Belästigungen sowie Einwirkungen aus der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung (im Süden unmittelbar angrenzend) sowie

aus dem Verkehr, Betrieb und Unterhaltung der Kreisstraße NEW 20 im Osten und der Staatsstraße St 2395 und der Ortsstraße (Im Reiserwinkel) im Norden, insbesondere Immissionen, wird hingewiesen.

Die Anbauverbotszone zur Kreisstraße NEW 20 von 15 m zum Fahrbahnrand ist zwingend zu beachten.

Im Bereich der Parzelle 4 ist im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung die Standsicherheit der bestehenden Stützmauer des angrenzenden Verbrauchermarktes zu prüfen. Sollten aufgrund der statischen Anforderungen zusätzliche bauliche Maßnahmen oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich sein, sind die anfallenden Kosten durch den Markt Floß oder den Bauwerber der Parzelle gemäß vertraglicher Regelung zu tragen.

4. Brandschutz

Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften wird hingewiesen.

5. Hinweis zur Abfallentsorgung

Das geplante Gewerbegebiet kann von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die Andienung erfolgt an der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße.

6. Breitbandversorgung

Um das Gebiet mit Breitbandtechnik versorgen zu können, sind bereits bei der Erschließung entsprechende Versorgungstrassen vorzusehen.

7. Hinweise bezüglich Altlasten oder Verdachtsflächen, abfall- und bodenschutzrechtliche Anforderungen

Im Bereich des Bebauungsplans selbst liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor. Sollten 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 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und gegebenenfalls bereits angefallener Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind.

Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material ist in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen zu verwenden. 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, das Abfall i.S.d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Es 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 ist der jeweilige Bauherr für die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich; auf Verlangen des Landratsamtes müssen insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden können (siehe auch Festsetzungen zum Bodenschutz).

8. Denkmalschutz

Sofern Bodendenkmäler aufgefunden werden, sind die denkmalrechtlichen Bestimmungen, insbesondere Art. 7, 8 BayDSchG zwingend zu beachten. In diesem Falle ist eine eigenständige denkmalrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalbehörde zu beantragen. Bodendenkmäler sind derzeit nicht bekannt. Auch Hinweise auf Baudenkmäler gibt es nicht.

9. Gesetzliche Grundlagen

Die in den Planunterlagen erwähnten gesetzlichen Grundlagen sind:

- BauGB (Baugesetzbuch), Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.10.2025
- BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023
- BayBO (Bayerische Bauordnung), Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025

II. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Bedarfsnachweis, Grundzüge der Planung

Der Markt Floß möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Reiserwinkel“ der stetigen Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Bauparzellen nachkommen.

Nachdem praktisch alle für gewerbliche Nutzung verfügbaren Bauparzellen in den bereits rechtskräftig ausgewiesenen Gewerbegebieten (bestandskräftige Bebauungspläne) bebaut bzw. an bauwillige Bauwerber veräußert wurden, plant der Markt Floß die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Reiserwinkel“ in angepasstem Flächenumfang. Der geplante Geltungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Floß bereits in der Urfassung aus dem Jahre 1991 als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die vorliegenden Planungsabsichten sind also im vorbereitenden Bauleitplan bereits enthalten. Nachdem aktuell dem Markt Floß keine gewerblich nutzbaren Grundstücke zur Verfügung stehen, ist die geplante Ausweisung zwingend erforderlich, alleine um ein Abwandern von bestehenden Betrieben aus dem Gemeindebereich zu vermeiden (siehe hierzu weitere Ausführungen zum Bedarfsnachweis). Ein Betrieb möchte sich bereits sehr kurzfristig ansiedeln (unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans oder zumindest bei Planreife nach § 33 BauGB).

Entsprechend der geplanten Nutzung stellen sich die Grundzüge der Planung wie folgt dar:

- grundsätzliches Ziel der Planung ist die Schaffung und Bereitstellung weiterer, konkret geplanter und zukünftig noch vorgesehener baulicher Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Nutzungen in angepasstem Umfang
- entsprechend der zu erwartenden Nutzungen soll eine dem Charakter von Gewerbegebieten relativ hohe Bebauungsdichte realisiert werden (GRZ von 0,8)
- es sollen möglichst weitgehende gestalterische Freiheiten bezüglich der innerhalb der überbaubaren und sonstigen Flächen der privaten Parzellen geplanten baulichen Nutzungen gewährt werden

Ein Aufstellungsbeschluss für die erforderlichen Bauleitplanungen wurde durch den Markt Floß in der Sitzung am 27.11.2025 gefasst.

Aufgrund der im Umfeld teilweise bereits vorhandenen gewerblichen Flächen, der günstigen Erschließbarkeit der Parzellen, der vergleichsweise geringen Empfindlichkeit im Hinblick auf die Schutzgutbelange und der bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung enthaltenen Ausweisung ist die Entwicklung und bauleitplanerische Behandlung in diesem Bereich besonders sinnvoll. Mit der Ausweisung kann auch eine gewisse Konzentration der gewerblichen Nutzungen erreicht werden.

Mit der weiteren Bereitstellung von Gewerbeflächen wird zur Stabilisierung und Verbesserung der Wirtschaftskraft und des Arbeitsplatzangebots beigetragen, die zentralörtlichen Funktionen (Floß als Grundzentrum) werden gestärkt.

Angaben zum Bedarfsnachweis:

Gemäß der sog. Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, Stand 05.12.2023, ist für Gebietsausweisungen ein sog. Bedarfsnachweis zu führen, um den LEP-Zielen 3.1 (Flächensparen) und bedingt 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) gerecht zu werden. Der Bereich des geplanten Gewerbegebiets ist zwar im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Ausweisung stammt aus dem Jahr 1991. Dementsprechend ist es im Sinne der Auslegungshilfe erforderlich, den bestehenden Bedarf an gewerblich nutzbaren Flächen aktuell zu begründen:

a) Strukturdaten des Marktes Floß

- Einwohnerzahl: 3.494 (31.12.2024)
und Einwohnerentwicklung Bevölkerung zunehmend (31.12.2015 - 3.436 Einwohner; 31.12.2020 - 3.393 Einwohner)

- Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung für das Zieljahr der Planung

Die Bevölkerungsvorausberechnung für den Markt Floß stellt sich wie folgt dar (Zieljahr 2033):

| | |
|------|-----------------|
| 2019 | 3.408 Einwohner |
| 2020 | 3.390 |
| 2021 | 3.380 |
| 2022 | 3.370 |
| 2023 | 3.360 |
| 2024 | 3.360 |
| 2025 | 3.350 |
| 2026 | 3.340 |
| 2027 | 3.330 |
| 2028 | 3.320 |
| 2029 | 3.310 |
| 2030 | 3.300 |
| 2031 | 3.290 |
| 2032 | 3.280 |
| 2033 | 3.270 |

Es wird eine negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Hierzu ist aber festzustellen, dass die Prognose für den bereits abgelaufenen Zeitraum (bis 2024) in keiner Weise auf die tatsächliche Entwicklung zutrifft (Prognose 2020-2024 Abnahme um 30 Einwohner, tatsächlich Zunahme um ca. 100 Einwohner!).

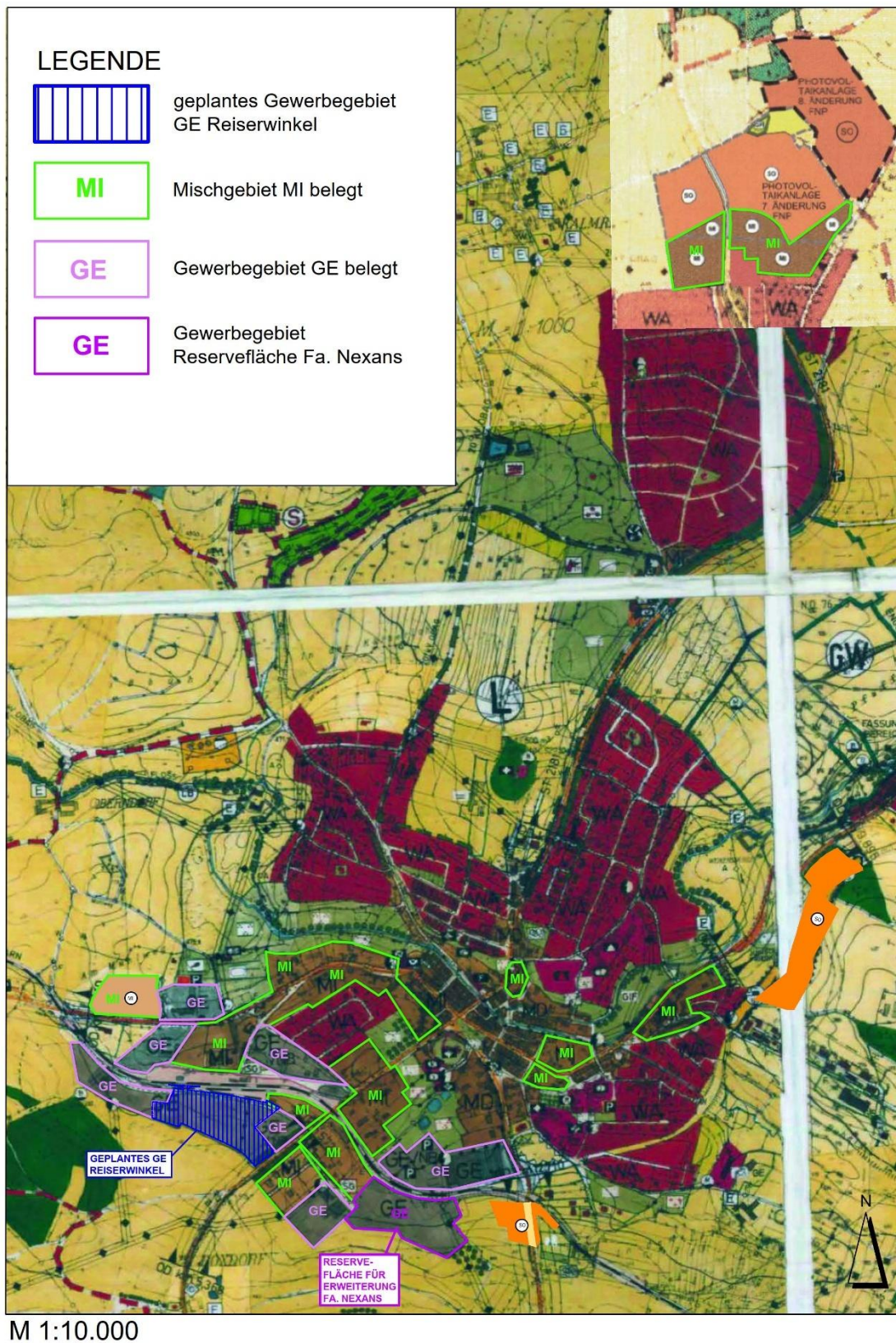
- Bevölkerungsprognose des Landkreises

Für den Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab wird in der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung von 2023 auf 2043 eine Zunahme von 96,2 auf 97,4 Tausend Einwohner, also eine leichte Zunahme, prognostiziert.

- Durchschnittliche Haushaltsgröße:
für GE-Ausweisung nicht relevant
 - Einstufung im Zentrale-Ort-System
Floß ist als Grundzentrum eingestuft. Grundzentren dienen der Deckung des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung und sollen deshalb eine Grundausstattung an öffentlicher und privater Infrastruktur anbieten.
 - Gebietskategorie gemäß LEP
Allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf.
 - Verkehrsanbindung
Der Markt Floß ist über die Staatsstraße St 2395 und die Kreisstraße NEW 20 an den überregionalen Verkehr angebunden. Das geplante Gewerbegebiet liegt verkehrsgünstig im Nahbereich der St 2395 und NEW 20.
 - Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region
 - Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:
2014: 1.023
2024: 1.152
Zunahme um ca. 12 %
 - Gemeindesteuereinnahmen:
Zunahme von 2019 auf 2024 um 53 %, Gewerbesteuerereinnahmen um 140 %!
- Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass eine deutliche positive wirtschaftliche Entwicklung in der Gemeinde kennzeichnend ist.

b) Bestehende Flächenpotenziale

Die bestehenden Flächenpotenziale (im FNP dargestellte Flächen, unbebaute Flächen im Innenbereich wie Baulücken, Brachen oder Konversionsflächen; in Bebauungsplänen dargestellte ungenutzte Flächen; Nutzung leerstehender, un- oder untergenutzter Parzellen; mögliche Bereiche für Nachverdichtungen) wurden bezogen auf das Gemeindegebiet untersucht.



Wie aus der obigen, gesondert erstellten Darstellung hervorgeht, sind die im FNP ausgewiesenen Gewerbe- und Mischgebiete vollständig bebaut, bzw. untergeordnet sind nur noch ganz wenige Flächen als Reserveflächen bestehender Betriebe und Nutzungen unbebaut. Sie stehen für andere Ansiedlungen nicht zur Verfügung. Die einzige größere, im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbefläche gegenüber der Fa. Nexans im Süden des bestehenden Betriebes ist als Vorhaltefläche für eventuelle Betriebserweiterungen vorgesehen. Betrachtet wurden alle Ausweisungen im Flächennutzungsplan bis zur aktuellen letzten 16. Änderung.

In der 6. und 7. Änderung wurde ein zunächst in der 3. Änderung als GE ausgewiesener Bereich „Am Weinberg“ als Mischgebiet MI gewidmet. Für diesen Bereich bereitet der Markt Floß aktuell ebenfalls einen verbindlichen Bauleitplan vor. Die im vorliegenden GE „Im Reiserwinkel“ geplanten gewerblichen Nutzungen wären dort nicht zulässig.

In der obigen schematischen Darstellung des Flächennutzungsplans sind die einzelnen GE- und MI-Flächen für den Hauptort entsprechend bewertet. Außerhalb des Hauptorts gibt es nur im Ortsteil Ellenfeld ein GE mit der 16. Änderung ausgewiesenes Gewerbegebiet, die jedoch einem dort ansässigen Gewerbebetrieb vorbehalten ist. Damit stehen zusammenfassend keine im Flächennutzungsplan oder in Bebauungsplänen ausgewiesenen GE- und MI-Flächen zur Verfügung (alle bereits vollständig bebaut, Fläche gegenüber Fa. Nexans als Vorhaltefläche für eventuelle spätere Erweiterungen).

Baulücken, Brachen und Konversionsflächen gibt es im Innenbereich nicht, die sinnvoll und in nennenswertem Umfang für klassische gewerbliche Nutzungen herangezogen werden könnten. Der anstehende Bedarf kann damit in keinem Fall gedeckt werden. Nicht einmal kleinflächig stehen solche Flächen zur Verfügung.

Leerstehende, un- oder untergenutzte Gebäude und Parzellen gibt es allenfalls im Wohnbereich, jedoch nicht in Bezug auf gewerbliche Flächen oder gemischte Flächennutzungen. Auch eine Nachverdichtung ist im Falle gewerblicher Flächen im Markt Floß nicht oder nicht annähernd in dem Maße möglich, dass der anstehende Bedarf auch nur ansatzweise gedeckt werden könnte.

Zusammenfassend bestehen damit im Markt Floß keinerlei Flächenpotenziale für gewerbliche Nutzungen. Es geht im Markt Floß also nicht darum, dass Flächenpotenziale aus Gründen der Eigentumsverhältnisse nicht verfügbar wären. Es gibt im Markt Floß keinerlei Flächenpotenziale, die im Innenbereich aktiviert werden könnten.

Bereits 1990, bei der Aufstellung der Urfassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans, zeichnete sich der Bedarf bereits ab, so dass der vorliegende Geltungsbereich als GE im FNP ausgewiesen wurde. An dem Bedarf hat sich bis heute nichts geändert. Im Gegenteil, aktuell ist die Ausweisung außerordentlich dringlich, um zunächst einem örtlichen Landmaschinenbetrieb eine Möglichkeit zu einer dringend notwendigen kurzfristigen Ansiedlung bieten zu können. Da der Betrieb dringend Betriebsflächen benötigt, diese aber am bestehenden Standort nicht annähernd realisieren kann, ist eine Expansion an einem anderen Standort bereits kurzfristig notwendig. Deshalb ist es erforderlich, die vorliegende Bauleitplanung möglichst rasch abzuschließen, bzw. zumindest die sog. Baureife zu erlangen.

c) Angaben zum Flächenbedarf

Die gewerblich nutzbare Fläche (einschließlich Erschließungsflächen) umfasst ca. 2,1 ha. Der genannte Landmaschinenbetrieb wird nach dem vorliegenden Nutzungskonzept einen Flächenbedarf von ca. 5.000 m² aufweisen. Darüber hinaus gab es in der jüngeren Vergangenheit und gibt es aktuell weitere Anfragen. Da aber bisher keine entsprechenden Grundstücksflächen zur Verfügung stehen, konnten keine weitergehenden Verhandlungen mit den Betrieben geführt werden. Ansiedlungen werden dadurch verhindert, und es besteht die konkrete Gefahr, dass bei weiter fehlendem Flächenangebot für gewerbliche Nutzungen expansionswillige örtliche Betriebe aus dem Gemeindebereich abwandern. Der Markt Floß ist angesichts der vorliegenden Anfragen überzeugt, dass das geplante Gewerbegebiet in 8-10 Jahren vollständig bebaut sein könnte.

d) Maßnahmen zur Aktivierung bestehender Flächenpotenziale

Maßnahmen zur Aktivierung bestehender Flächenpotenziale im Bereich gewerblicher Flächen stehen aktuell nicht im Vordergrund, da solche Potenziale nicht bestehen (siehe obige Ausführungen). Allerdings kann sich dies in Zukunft ändern, und der Markt Floß wird dann bemüht sein, die Flächenpotenziale (im Innenbereich) auch zu nutzen.

Folgende Maßnahmen bieten sich hierzu an:

- Nutzung gegebenenfalls brachfallender Flächen im Rahmen von Sanierungs- und Umsetzungskonzepten
- Benennung einer verantwortlichen Person in der Bauverwaltung, die sich um die Aktivierung von Innenentwicklungsflächen kümmert (sog. Innenentwicklungsmanager)
- persönliche Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern, um die Verkaufsbereitschaft abzuklären (eine weitere Erfassung von Potenzialflächen ist derzeit nicht notwendig; die Flächen sind der Gemeinde gut bekannt; Veränderungen werden jedoch registriert und gegebenenfalls weitere Anläufe im Hinblick auf einen möglichen Erwerb unternommen, sofern sich solche Flächen durch Betriebsaufgaben, Umstrukturierungen etc. anbieten)
- auch nach Ausweisung des Gewerbegebiets „Im Reiserwinkel“ wird die Marktgemeinde vorrangig die Innenentwicklungspotenziale prüfen und, wo die Möglichkeit besteht, auch nutzen

e) Folgekosten der Planung

Die verkehrstechnische Erschließung ist bereits gewährleistet, und wird nur geringe Kosten hervorrufen.

Die Erschließung mit den Ver- und Entsorgungstrassen ist mit relativ geringem Aufwand zu realisieren, da entsprechende Leitungen bereits im Umfeld vorhanden sind. Die Erschließungskosten können über den Verkauf der Grundstücke erwirtschaftet werden.

Zusammenfassung:

Aus den obigen Ausführungen geht hervor, dass es im Bereich des Marktes Floß zumindest derzeit keine nennenswerten Flächenpotenziale für gewerbliche Nutzflächen im Innenbereich gibt. Es besteht jedoch ein konkreter Bedarf, der sich aus den konkreten Anfragen der vergangenen Jahre und ganz aktuell ableitet. Weiterer Bedarf ist abzusehen.

Wo es möglich war, hat der Markt Floß in der Vergangenheit unter Ihrer Federführung Leerstände und Brachen im Innenbereich erfolgreich reaktiviert und für neue gewerbliche Nutzungen oder Infrastrukturmaßnahmen vorbereitet (Beispiel Umnutzung des ehemaligen Bahnareals). Sofern sich hierzu wieder Möglichkeiten ergeben, werden weitere vergleichbare Projekte folgen.

Der Umfang der geplanten Ausweisung ist, wie oben dargelegt, angemessen. Die Wirtschaftsdynamik der Gemeinde war in den letzten Jahren vergleichsweise stark ausgeprägt, wie die einschlägigen Zahlen belegen, was sich in der Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter und des Gewerbesteueraufkommens deutlich manifestiert.

Die Gemeinde möchte den Gewerbestandort Floß weiter moderat und den örtlichen Verhältnissen entsprechend angepasst positiv entwickeln, und sieht die Ausweisung des Gewerbegebiets „Im Reiserwinkel“ hierfür als entscheidenden weiteren Baustein.

1.2 Geltungsbereich – Lage und Dimension des Planungsgebiets

Das geplante Gewerbegebiet „Im Reiserwinkel“ liegt am südwestlichen Ortsrandes von Floß, unmittelbar westlich der Kreisstraße NEW 20 (Weidener Straße).

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Grundstücke Flur-Nr. 717/5 (TF), 743, 743/2, 743/3, 744, 761/1 und 767/43 (TF) der Gemarkung Floß.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 22.038 m². Die Eingriffsfläche beträgt 21.515 m².

1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele

Grundsätzliche Ziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 1a BauGB. Danach soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

1.4 Bestehendes Planungsrecht, Entwicklungsgebot

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Floß ist der Geltungsbereich bereits als Gewerbegebiet gewidmet (bereits in der Urfassung aus dem Jahre 1991).

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist deshalb nicht erforderlich. Dem Entwicklungsgebot wird bereits Rechnung getragen.

2. Planungsvorgaben – Rahmenbedingungen der Planung

2.1 Übergeordnete Planungen und Vorgaben

Landesentwicklungsplan 2023 (LEP) und Regionalplan

Konkrete, das Planungsgebiet betreffende Aussagen enthält das LEP nicht.

Im Regionalplan für die Region 6 Oberpfalz-Nord sind in den Karten „Siedlung und Versorgung“ sowie „Natur und Landschaft“ keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. Auch Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind nicht ausgewiesen.

Generell wie bei jeder Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2023 3.1 „Flächensparen“, 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und 3.3 „Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot“ zu beachten, darüber hinaus weitere Gesichtspunkte u.a. zum Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen (Kap. 5.4) und zu Natur und Landschaft (Kap. 7.1, Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen).

Schutzgebiete

Schutzgebiete sind im Bereich des geplanten Gewerbegebiets nicht ausgewiesen.

Der Bereich liegt zwar im Naturpark Nördlicher Oberpfälzer Wald, jedoch weit außerhalb des Landschaftsschutzgebiets innerhalb des Naturparks Nördlicher Oberpfälzer Wald.

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Im Geltungsbereich sowie dem weiteren Umfeld sind bei der Biotopkartierung Bayern keine Strukturen als Biotope erfasst worden. Lediglich im Südwesten, im Randbereich des Geltungsbereichs, wurde die dort befindliche Hecke mit der Nr. 6239-0184.003 in der Biotopkartierung erfasst. Die Struktur wird unbeeinträchtigt erhalten, u.a. bauzeitlich durch fachlich geeignete Maßnahmen geschützt (DIN 18920).

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. Bestimmte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, abgesehen von der o.g. Hecke, gibt es im Planungsraum ebenfalls nicht.

Die baulich beanspruchten Flächen sind ausschließlich intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

2.2 Örtliche Planung

Lage im Gemeindegebiet

Die für die Erweiterung vorgesehenen Flächen liegen im Bereich bisher intensiv als Acker genutzter Grundstücke, Flur-Nrn. 717/5 (TF), 743, 743/2, 743/3, 744, 761/1 und 767/43 (TF) der Gemarkung Floß, im südwestlichen Ortsrandbereich von Floß, südlich der Straße „Im Reiserwinkel“ und westlich der Weidener Straße (NEW 20).

Landschaftsstruktur / Landschaftsbild / Topographie

Der Bereich der geplanten Gebietsausweisung liegt zwar im Ortsrandbereich, ist aber durch die landwirtschaftliche Nutzung noch teilweise landschaftlich geprägt. Mit den Straßen, dem angrenzenden Einkaufsmarkt und den sonstigen Siedlungen im unmittelbaren Umfeld an der Nord-, Ost- und Westseite sind aber bereits in erheblichem

Umfang anthropogen geprägte Strukturen vorhanden, die das Planungsgebiet bereits relativ stark prägen.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um einen nach Norden geneigten Bereich. Die Geländehöhen liegen zwischen 510 m NN im Süden bzw. Südosten und ca. 500 m NN im Norden.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets erfolgt derzeit über die Weidener Straße (NEW 20) von Osten her. Es besteht hier eine Feldzufahrt und etwas weiter südlich davon eine weitere Zufahrtsmöglichkeit auf Flur-Nr. 717/5 der Gemarkung Floß. Von Norden her (Straße Im Reiserwinkel) besteht derzeit keine Anbindung.

Umweltsituation / Naturschutz

Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile erfolgt ausführlich im Umweltbericht (siehe Pkt. 5).

Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die für die Ausweisung des Gewerbegebiets vorgesehenen Grundstücke Flur-Nrn. 717/5 (TF), 743, 743/2, 743/3, 744, 761/1 und 767/43 (TF) der Gemarkung Floß befinden sich z.T. im Eigentum des Marktes Floß, z.T. in Privateigentum (z.T. direkt durch geplanten Bauwerber erworben).

3. Wesentliche Belange der Planung, städtebauliche Entwicklungskonzeption

3.1 Bauliche Nutzung (§ 9 BauGB), städtebauliche Bewertung

Mit der vorliegenden Ausweisung möchte der Markt Floß gewerblich nutzbare Bauparzellen bereitstellen, die von unterschiedlichen Betrieben, unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzungen, bebaut werden können. Derzeit verfügt der Markt Floß über kein einziges gewerblich nutzbares Grundstück, das er bei entsprechender Nachfrage anbieten kann. Ganz aktuell, und sehr kurzfristig, möchte sich ein örtlicher Landmaschinenbetrieb in dem Gebiet ansiedeln. Die Detailplanungen sind hier bereits weit fortgeschritten (Flächenbedarf ca. 5.000 m²). Zum Bedarfsnachweis siehe Kap. 1.1.

Insgesamt werden 6 gewerblich nutzbare Parzellen ausgewiesen, die eine Größe von 2.204 m² bis 4.958 m² aufweisen. Die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen sind in der textlichen Festsetzung 1.1 definiert.

Die Gesamtgröße der gewerblichen Bauparzellen beträgt 18.941 m².

Es wird eine Erschließungsstraße mit Wendeanlage errichtet werden, die an die Straße „Im Reiserwinkel“ angebunden wird (im flacheren, nordwestlichen Bereich mit geringem Höhenunterschied zwischen Gewerbegebiet und der Straße „Im Reiserwinkel“). Die Parzelle 4 im Südosten wird ebenfalls an diese Erschließungsstraße (im Bereich der Wendeanlage) angebunden, außerdem jedoch auch unmittelbar nach Osten an die Weidener Straße.

Städtebauliche Bewertung:

Das geplante Gewerbegebiet liegt im Südwesten von Floß auf Grundstücksflächen, die aufgrund ihrer guten Eignung, auch wegen der verträglichen Umgebungsnutzung, im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen sind. Es handelt sich um die sinnvollsten Flächen zur Ausweisung eines Gewerbegebiets im Gemeindegebiet, nachdem keine sonstigen Flächen (mit bereits erfolgter Ausweisung im Flächennutzungsplan usw.) bestehen.

Alternative Planungsmöglichkeiten, die aus städtebaulicher Sicht oder sonstigen Erwägungen besser geeignet wären oder geringere schutzgutbezogene Auswirkungen auf die Schutzgüter erwarten ließen, gibt es nicht. Vielmehr ist der Standort des geplanten Gewerbegebiets im Hinblick auf die gute Verkehrsanbindung und die vergleichsweise geringen, zu erwartenden schutzgutbezogenen Auswirkungen aus der Sicht der Marktgemeinde als optimal geeignet anzusehen.

Zur Alternativenprüfung siehe Kap. 5.6.

3.2 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen mit ihrer gewerblichen Zweckbestimmung wird zugunsten einer hohen Flexibilität für die Bauwerber weitgehend offen gelassen (z.B. Farbgebung, Dachformen und -neigungen, Materialwahl der Fassaden und Dächer). Zur Regelung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ 0,8) und eine Geschossflächenzahl (GFZ 1,6) festgesetzt. Nach § 17 BauNVO stellt eine GRZ von 0,8 die Obergrenze für das Maß des Orientierungswertes der baulichen Nutzung in Gewerbegebieten dar.

Darüber hinaus wird die Höhe der Gebäude auf 10,00 m begrenzt. Diese Wandhöhe ist für die angedachten Nutzungen zwingend erforderlich, und angesichts der prägenden anthropogenen Nutzungen im Umfeld vertretbar (Definition der Wandhöhe siehe textliche Festsetzung Nr. 6).

Die Gestaltung der baulichen Anlagen im Detail ist in Bauanträgen darzustellen. Bestandteil der Bauanträge ist außerdem jeweils ein Freiflächengestaltungsplan, in dem die Gestaltung der Freiflächen einschließlich der Bepflanzung und der geplanten Geländeänderungen aufzuzeigen ist, außerdem der Nachweis der Entwässerung des Oberflächenwassers entsprechend den diesbezüglichen Festsetzungen (Nr. 5).

3.3 Immissionsschutz / Klimaschutz

Der Geltungsbereich liegt in unmittelbarer Benachbarung zu ausgewiesenen bzw. bereits bebauten Gewerbegebieten (im Westen und im Norden). Es handelt sich um klassische gewerbliche Nutzungen. An der Nordwestseite grenzt ein Verbrauchermarkt an (ebenfalls als GE im Flächennutzungsplan ausgewiesen, zusätzlich Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Netto-Markt Weidener Straße“ rechtswirksam).

In der sonstigen bebauten Umgebung grenzen ausschließlich Mischgebiete (MI) an. Wohngebiete (WA, WR o.ä.) oder sonstige schützenswerte Gebietsausweisungen bzw. Nutzungen grenzen nicht unmittelbar an. Das nächstgelegene Wohngebiet (WA) „Hinter den Gärten“ grenzt in einer geringsten Entfernung von ca. 150 m an. Aufgrund der umgebenden Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass die städtebaulichen

Orientierungswerte der DIN 18005 und außerdem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Hinblick auf Verkehrsräusche eingehalten werden. Eine gesonderte gutachterliche Betrachtung wird im vorliegenden Fall nicht für erforderlich erachtet. Mit der Ausweisung können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet und der Umgebung sichergestellt werden.

Sonstige Emissionen wie Gerüche, Lichtimmissionen etc. spielen im vorliegenden Fall keine nennenswerte Rolle.

Bei den Lichtimmissionen sind bezüglich der Beleuchtungsanlagen die in der textlichen Festsetzung Nr. 11 enthaltenen Vorgaben (zur tiergerechten Beleuchtung) zu beachten.

Bei der Bauausführung soll im privaten und im öffentlichen Bereich auf Maßnahmen des Klimaschutzes geachtet werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Dazu gehören u.a.:

- Gebäude mit möglichst hoher Wärmedämmung
- Nutzung regenerativer Energien, insbesondere auch Dachflächen
- Regenwassernutzung als Brauchwasser
- möglichst geringe Versiegelung (soweit möglich und sinnvoll)
- Pflanzungen, Fassadenbegrünungen
- energiesparende Straßenbeleuchtung und Beleuchtungsanlagen auf Privatflächen

Insbesondere auch im privaten Bereich sind solche Maßnahmen umzusetzen.

3.4 Einbindung in die Umgebung

Das geplante Gewerbegebiet weist insgesamt eine geringe bis mittlere Ausdehnung auf. Im Westen, Norden und Osten grenzt bereits bestehende Bebauung an (überwiegend gewerbliche Bebauung, im Osten hinter der Weidener Straße Mischgebiet). Lediglich an der Südseite grenzt das Gewerbegebiet an die unbebaute, freie Landschaft an.



Blick nach Westen bzw. Südwesten; links im Bild unbebaute Landschaft südlich des geplanten Gewerbegebiets. Eine besondere Fernwirksamkeit ist hier nicht zu erwarten, da in relativ geringer Entfernung Wälder (im Westen) bzw. sonstige Gehölzbestände (im Süden) liegen, die das geplante Gewerbegebiet gegenüber der weiteren Umgebung abschirmen. Um jedoch eine gewisse Mindesteingrünung zu erreichen, ist auf den mindestens ca. 3,0 m breiten Grünstreifen an der Südseite eine mindestens 1-reihige Heckenpflanzung durchzuführen. Eine breitere Eingrünung soll nicht festgelegt werden, da die Empfindlichkeit im vorliegenden Fall vergleichsweise gering ist, und der Flächenbedarf für die Eingrünung aufgrund der ohnehin relativ geringen Grundstückstiefen in Grenzen gehalten werden muss.

Darüber hinaus wird, um eine gewisse Einbindung der baulichen Anlagen in die freie, unbebaute Landschaft sicherzustellen, neben dem Gebot der Pflanzung eines Baums pro 1.500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche außerdem die Bepflanzung der nicht überbaubaren Flächen des Gewerbegebiets auf einem Flächenanteil von 50 % festgesetzt (zudem pro 10 Stellplätze Pflanzung eines Baums).

Weitere flächengebundene Pflanzpflichten zur Eingrünung des Gewerbegebiets sind, da wie erwähnt ansonsten bebaute Bereiche angrenzen, nicht erforderlich.

3.5 Erschließungsanlagen

3.5.1 Verkehrserschließung und Stellplatzflächen

Die verkehrliche Erschließung wird durch die geplante Erschließungsstraße innerhalb des Gewerbegebiets sichergestellt. Geplant ist im östlichen Bereich eine Wendeanlage. Die Erschließungsstraße bindet im nordwestlichen Geltungsbereich an die Straße „Im Reiserwinkel“ als örtliche Hauptverbindungsstraße an. Wie bereits erwähnt, soll ausschließlich die unmittelbar anliegende Parzelle 4 zusätzlich direkt im Osten an die Weidener Straße angebunden werden. Hier ist demnach eine weitere Grundstückszufahrt zulässig (ansonsten pro Parzelle eine Zufahrt bis 8,0 m Breite).

Eine fußläufige Anbindung ist über die Straße „Im Reiserwinkel“ möglich.

Die für die jeweilige gewerbliche Nutzung erforderlichen Stellplätze sind im Sinne von Art. 47 BayBO gemäß der bayerischen GaStellV bzw. einer ggf. zu erlassenden gemeindlichen Stellplatzsatzung auf dem Gewerbegrundstück in ausreichender Anzahl bereitzustellen.

3.5.2 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgung.

Für die Löschwasserversorgung stehen Hydranten in unmittelbarer Nähe zum geplanten Gewerbegebiet zur Verfügung bzw. werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen gemäß dem Bedarf neu errichtet. Die Kapazitäten sind ausreichend. Die gemeindlichen Wasserleitungen verlaufen in den Randbereichen (Im Reiserwinkel, Weidener Straße). Die Versorgung erfolgt durch den Kommunalbetrieb Floß.

Der Brandschutz im geplanten Gewerbegebiet wird im Zuge der Erschließung bzw. im Rahmen der jeweiligen Bauanträge durch die Bauwerber eigenverantwortlich geprüft. Hierzu erforderliche Anlagen und Einrichtungen werden im Zuge der Erschließung bzw. der Bauausführung der privaten Bauvorhaben errichtet. Die Fachempfehlungen zur Löschwasserversorgung, insbesondere die Richtwerte für den Löschwasserbedarf, sind zu beachten.

3.5.3 Abwasserentsorgung

Schmutzwasser

Das im Bereich des Gewerbegebiets anfallende Schmutzwasser wird über den im Bereich der Erschließungsstraße neu zu errichtenden Abwasserkanal in der Kläranlage des Marktes Floß behandelt. Die Parzelle 4 kann auch an den Schmutzwasserkanal in der Weidener Straße angeschlossen werden.

Oberflächenwasser

Zur Behandlung des Oberflächenwassers werden Festsetzungen zur Versickerung in Verbindung mit einer Rückhaltung getroffen. Die Behandlung erfolgt gemäß dem DWA-Merkblatt A 102. Die Ausprägung und Dimensionierung der Versickerungsanlagen hat gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138-1 zu erfolgen. Der Überlauf der Versickerungsanlagen kann an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

Im Vorfeld der Planungen wurde im geplanten Gewerbegebiet ein Sickerversuch in einer Schürfe durchgeführt. Es wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert von ca. $4,8 \times 10^{-5}$ m/s festgestellt. Demnach ist das Regenwasser zu versickern. Im Bebauungsplan wird ein Bereich für die Regenwasserrückhaltung vorgesehen (Volumen 250 m³). Im Zuge der Vorplanung wurde bereits eine Erschließungsplanung durch das Ingenieurbüro für Tiefbautechnik, Marktredwitz, erstellt. In dieser Planung wurde ein erforderliches Rückhaltevolumen von 250 m³ ermittelt. Diese Erfordernis wurde in die vorliegende Bauleitplanung übernommen.

Eine Einleitung von Oberflächenwasser aus den Gewerbegebietsparzellen in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Gemäß den wasserwirtschaftlichen Grundsätzen und den Anforderungen der Wassergesetze (WMG) ist eine Versickerung zu betreiben.

3.5.4 Strom- und Gasversorgung

Die Grundversorgung mit Strom und Gas erfolgt grundsätzlich über die Bayernwerk AG. Entsprechende Hausanschlüsse werden nach Erfordernis bereitgestellt.

3.5.5 Telekommunikation

Die erforderlichen Telekommunikationseinrichtungen werden seitens der Deutschen Telekom bereitgestellt.

4. Begründung der Festsetzungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.1 Begründung der Festsetzungen

Mit dem qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplan soll die geplante Nutzung bauleitplanerisch geordnet, in das landschaftlich geprägte Umfeld ausreichend eingebunden und die schutzgutbezogenen Auswirkungen im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten soweit wie möglich vermindert werden.

Die Festsetzungen lassen sich wie folgt begründen:

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Bestimmte gewerbliche Nutzungen werden (außer Vergnügungsstätten, Tankstellen, Wohnnutzungen für Betriebsleiter usw.) von vornherein nicht ausgeschlossen. Sie sind als zulässig festgesetzt.

Eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 bei max. 2-geschossiger Bauweise wird festgesetzt, um die in Gewerbegebieten maximal mögliche Bebauungsdichte grundsätzlich realisieren zu können. Alle überbauten Flächen wie Stellplätze sind nach § 19 BauNVO bei der Ermittlung der überbauten Grundfläche mitzurechnen. Die Wandhöhe wird auf max. 10,00 m begrenzt. Diese wird definiert von der Bezugshöhe (tatsächliche Geländehöhe im Bereich der Gebäudemitte an der am Baugrundstück anliegenden Straßenanschnittskante der Erschließungsstraße des Gewerbegebiets bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand, bei Flachdächern bis OK Attika.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet und im Bereich der umliegenden Nutzungen können aufgrund der Strukturierung in der Umgebung und den dementsprechend geringen Empfindlichkeiten sichergestellt werden. Gesonderte Festsetzungen zum Schallschutz sind nicht erforderlich.

Die Grundflächenzahl GRZ wird bei der Eingriffsermittlung gemäß dem Leitfaden vom Dezember 2021 als Faktor unmittelbar bei der Eingriffsermittlung berücksichtigt.

Weitergehende gestalterische Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen sowie Fassaden u. ä. sollen zugunsten der gestalterischen Flexibilität nicht festgesetzt werden.

Um die Belastung der gemeindlichen Abwassersysteme und Vorfluter soweit wie möglich zu begrenzen, werden Festsetzungen zur Behandlung des Oberflächenwassers getroffen (Versickerung und Rückhalt, ausschließlich gedrosselte Einleitung in den Vorfluter, siehe hierzu Festsetzungen Nr. 5 und Erläuterungen in Kap. 3.5.3).

Eine Versickerung über die belebte Bodenzone oder sonstige Versickerungsanlagen, sowie die Sammlung und Wiederverwendung, z.B. zur Bewässerung von Grünflächen, soweit aufgrund der Nutzung der Parzellen (hohe Versiegelungsgrade, Verschmutzungsgrad) möglich und sinnvoll, ist nach den wasserwirtschaftlichen Grundsätzen vorrangig umzusetzen. Bei einer Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENGW) zu beachten.

Für den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich werden Kompensationsmaßnahmen auf den Flur-Nrn. 1892, 1897 und 1898 der Gemarkung Floß festgesetzt. Die Kompensationsflächen liegen ca. 1,5 km südwestlich Floß, in einem kleinen Seitental bzw. dem Randbereich des Seitentals der Girnitz. Entwicklungsziel im Bereich des derzeitigen Intensivgrünlandes ohne jegliche wertgebende Arten ist ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G 212, 8 WP) durch entsprechende Pflege (2-malige Mahd ohne Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen, mit Mähgutabfuhr). Das Entwicklungsziel ist in einem relativ absehbaren Zeitraum erreichbar. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Marktes Floß und stehen zu Eingriffsbeginn zur Verfügung.

Mit Durchführung der Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe vollständig kompensiert werden.

Um eine gewisse Durchgrünung und Eingrünung des Baugebiets zu erreichen, wird pro 1.500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche die Pflanzung von mindestens einem Baum festgesetzt. Desweiteren ist pro 10 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Darüber hinaus sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur freien Landschaft auf mindestens 50 % der Fläche mit Gehölzen zu begrünen. An der Südseite ist, auch wenn die Empfindlichkeiten relativ gering sind, eine mindestens 1-reihige Heckenpflanzung festgesetzt, um trotz der Parzellen mit relativ geringer Grundstückstiefe eine gewisse Mindesteingrünung zu erreichen (obiges Pflanzgebot kann bei den Parzellen südlich der Erschließungsstraße durch die festgesetzte 2-reihige Hecke angerechnet werden). In einem Teilabschnitt ist auch eine Schnithecke mit 250 cm Mindesthöhe zulässig. Die bestehende Hecke im Südwesten wird erhalten und bauzeitlich geschützt.

In Freiflächengestaltungsplänen zu den Bauanträgen ist die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen nachzuweisen, soweit von der Baugenehmigungsbehörde gefordert. Darüber hinaus sind darin auch die Flächenbefestigungen und die Art und Weise der Entsorgung des Oberflächenwassers sowie die geplanten Geländeänderungen darzustellen.

Das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten (Stand 2013).

4.2 Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Neufassung vom Dezember 2021).

Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Als Eingriffsfläche herangezogen werden alle Flächen des Baugebiets abzüglich des Bereichs der bestehenden Hecke und der Grünfläche im Bereich des Regenrückhaltebeckens, wo insgesamt gegenüber dem derzeitigen Zustand keine nachteiligen Eingriffe und Auswirkungen auf die Schutzgüter hervorgerufen werden (zur Abgrenzung siehe Darstellung der Eingriffsgrenze im Bestandsplan).

| Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume (flächenbezogen) | Fläche (m ²) | Wert- punkte (WP) | Beeinträchti- gungsfaktor (GRZ) | Ausgleichsbedarf (WP) |
|--|---------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| gering (2 WP) Acker, A 11 | 20.971 | 2 | 0,8 | 33.554 WP |
| gering (4 WP), artenarme Säume, K 11 | 308 | 4 | 0,8 | 986 WP |
| mittel (6 WP), mäßig artenreiche Säume, K 122 | 180 | 6 | 0,8 | 864 WP |
| mittel (10 WP), Hecke mesophil, B 112 | 56 | 10 | 0,8 | 448 WP |
| mittel (9 WP), Einzelbaum hei- misch, mittlere Ausprägung, B 312 | 1 Stück (25 m ²) | 9 | 0,8 | 180 WP |
| Kompensationsbedarf gesamt | | | | 36.032 WP |

Hinweis: von der Pauschalierung bzw. empfohlenen Vereinfachung wird nicht Gebrauch gemacht, die beanspruchten Flächen sind überwiegend als Acker intensiv genutzt, und werden entsprechend der Biotopwertliste bei A 11 mit 2 WP angesetzt.

Nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft:

diese werden im vorliegenden Fall im Sinne des Leitfadens über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt. Ein ergänzender Kompensationsbedarf ist nicht ableitbar, da keine besonderen Empfindlichkeiten bestehen.

Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild:

Entsprechend der Ausprägung vor Ort bestehen im Planungsgebiet und dessen Umfeld keine besonderen Empfindlichkeiten; besondere Landschaftsmerkmale (Höhenrücken, markante Strukturen) sind nicht ausgeprägt, und der Planungsraum ist auch im Hinblick auf das Landschaftsbild zumindest in gewissem Maße anthropogen geprägt. Insofern ergibt sich unter Berücksichtigung der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen

im Süden keine Notwendigkeit eines zusätzlichen Kompensationsbedarfs für das Landschaftsbild.

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Als Beeinträchtigungsfaktor wird die Grundflächenzahl GRZ herangezogen. Diese beträgt im vorliegenden Fall 0,8.

Auswirkungen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs sind nicht in relevantem Maße zu erwarten.

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Es werden im vorliegenden Fall folgende Vermeidungsmaßnahmen gemäß Anhang Nr. 2.2 festgesetzt, die den Ansatz eines Planungsfaktors rechtfertigen:

- Baumpflanzungen an Stellplätzen, sonstige Festsetzungen zu Pflanzpflichten (flächengebunden und als Mindesteingrünung an der Südseite)
- Dachbegrünung
- insektenfreundliche Beleuchtung
- Vorrang der Versickerung des Oberflächenwassers
- versickerungsfähige Beläge bei Verkehrsflächen
- Bodenabstand Einzäunung von 15 cm

Dementsprechend kann, da ein Teil der möglichen Vermeidungsmaßnahmen ergriffen wird, ein Planungsfaktor von 10 % angesetzt werden. Der vorläufig ermittelte Kompensationsbedarf von 36.032 WP reduziert sich damit um 3.603 WP auf **32.429 WP**.

Schritt 4: Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden auf den Grundstücken Flur-Nrn. 1892, 1897 und 1898 der Gemarkung Floß nachgewiesen (siehe Festsetzungen Nr. 10 und Kap. 4.2).

Ausgangszustand: Intensivgrünland (3 WP)

Zielzustand:

mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland, G 212, 8 WP

Aufwertung: 5 WP

anzusetzende Kompensationsfläche:

6.831 m² x 5 WP = 34.155 WP

Mit Durchführung der Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung ausreichend kompensiert werden (Kompensationsbedarf 32.429 WP, anzusetzende Kompensationsleistung 34.155 WP).

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele der Umweltschutzes für den Bauleitplan – Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Zur bauleitplanerischen Vorbereitung zur Bereitstellung weiterer gewerblicher Flächen wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Im Reiserwinkel“ vom Markt Floß aufgestellt und als Satzung beschlossen.

Das Vorhaben weist folgende, für die Umweltprüfung relevante Kennwerte auf:

- Gesamtgröße Geltungsbereich: 22.038 m²
- Eingriffsfläche: 21.595 m²
- max. 2-geschossige Bebauung, Höhe max. 10,00 m, Gesamtflächenzahl GRZ 0,8
(zu den weiteren Festsetzungen siehe planliche und textliche Festsetzungen).

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sog. Umweltprüfung Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes im Einzelnen aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, u.a. in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:

Grundsätzlich sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft so gering wie möglich zu halten, insbesondere

- sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissions-schutzes (u.a. auch Lichtimmissionen, Gerüche) sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen
- sind nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren soweit wie möglich zu begrenzen, d.h. Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind möglichst zu vermeiden, soweit sie überhaupt betroffen sind (Hecke im Südwesten)

- sind für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Strukturen nach Möglichkeit zu erhalten bzw. diesbezüglich wertvolle Bereiche möglichst aus der baulichen Nutzung auszunehmen, sofern von der Ausweisung betroffen (Hecke im Südwesten)
- ist die Versiegelung von Boden möglichst zu begrenzen (soweit projektspezifisch möglich und sinnvoll) sowie sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts zu vermeiden, soweit sie überhaupt betroffen sind
- sind auch nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) bzw. der spezifischen örtlichen Situation so gering wie möglich zu halten
- sind Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflussbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen

Mit der Ausweisung und Erschließung der Gewerbegebietsflächen gehen einige unvermeidbare Auswirkungen der Schutzgüter einher, die in Kap. 5.3 im Einzelnen dargestellt werden.

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan

Regionalplan

Besondere, die Schutzgüter im Vorhabensbereich konkret betreffende Grundsätze und Ziele enthält der Regionalplan nicht (Vorrang- und Vorbehaltsgebiete, z.B. für Rohstoffe, oder Landschaftliche Vorbehaltsgebiete). Es sind keine für die Umweltprüfung relevanten, konkreten Aussagen im Regionalplan enthalten.

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Biotope wurden in der amtlichen Biotopkartierung im Geltungsbereich lediglich mit der Hecke im Südwesten erfasst (6239-184.003). Es handelt sich innerhalb des Geltungsbereichs um eine relativ lockere Hecke aus Spitzahorn, Stieleiche, Hasel, Vogelkirsche u.a. (im Geltungsbereich mit weniger alten Exemplaren als im westlichen Teil außerhalb des Geltungsbereichs).

Gesetzlich geschützte Biotope gibt es im Einflussbereich des Vorhabens nicht. Die genannte Hecke ist als Bestimmter Landschaftsbestandteil nach Art. 16 BayNatSchG einzustufen.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das ABSP für den Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab enthält für das Planungsgebiet selbst keine konkreten Bestands-, Bewertungs- und Zielaussagen.

Der Bereich ist auch nicht Bestandteil eines der Schwerpunktgebiete des Naturschutzes im Landkreis. Schutzgebiete werden ebenfalls nicht vorgeschlagen.

Schutzgebiete

Schutzgebiete nach den Naturschutzgesetzen sind im Geltungsbereich nicht ausgewiesen, auch keine Landschaftsschutzgebiete. Europäische Schutzgebiete (FFH-, SPA-Gebiete) liegen außerhalb des Wirkraumes der Gebietsausweisung.

Artenschutzkartierung bzw. Karla.Natur

Die Artenschutzkartierung bzw. Karla.Natur enthält für den Vorhabensbereich selbst keine Artmeldungen. Nordwestlich, auf dem Gelände der Baufirma Gollwitzer, ist der Mast des Horstes des Weißstorchs in Karla.Natur verzeichnet.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich, wie erwähnt, bereits als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

5.2 Natürliche Grundlagen

Naturraum und Topographie

Das Planungsgebiet gehört nach der Naturräumlichen Gliederung Deutschlands zum Naturraum 401 Vorderer Oberpfälzer Wald, und zwar zur Untereinheit 401 D Nordwestlicher Oberpfälzer Wald. Der Geltungsbereich ist nach Norden geneigt (ca. 510 m NN im Süden, ca. 500 m NN im Norden).

Geologie und Böden

Nach der Geologischen Karte Maßstab 1:25000 wird der Vorhabensbereich von Biotit-Graniten eingenommen (Leuchtenberger Granit).

Nach der Übersichtsbodenkarte Maßstab 1:25000 (Bodeninformationssystem Bayern) sind im Geltungsbereich als Bodentyp Braunerden aus skelettführendem Kryosand bis Grussand ausgebildet.

Nach der Bodenschätzungskarte sind stark lehmige Sande mit Boden-/Ackerzahlen von 40/31 ausgeprägt, so dass eine mittlere landwirtschaftliche Nutzungseignung ausgeprägt ist. Sie entsprechen in etwa dem Durchschnitt des Landkreises.

Überwiegend dürften die natürlichen Bodenprofile und Bodenfunktionen noch vorhanden sein; diese wurden bisher nach vorliegendem Kenntnisstand lediglich durch die landwirtschaftliche Nutzung etwas verändert.

In Kap. 5.3.4 ist eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend dem Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ enthalten.

Klima

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

Eine geländeklimatische Besonderheit stellt hangabwärts, also in nördliche Richtung abfließende Kaltluft dar, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen.

Der Geltungsbereich mit seinen derzeitigen landwirtschaftlichen Flächen (Acker) kann in mittlerem Maße zum Klimaausgleich beitragen. Im Umfeld sind teilweise umfangreiche versiegelte Flächen vorhanden (Ortsbereich Floß, Straßen), in deren Bereich Merkmale des Stadtklimas ausgeprägt sind.

Hydrologie und Wasserhaushalt

Der Bereich des geplanten Gewerbegebiets entwässert natürlicherweise nach Norden in Richtung der Floß, die den Hauptvorfluter im Gebiet darstellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie im näheren Umfeld gibt es keine Oberflächengewässer. Hydrologisch relevante Strukturen wie Vernässungsbereiche, Quellaustritte o.ä., wassersensible Gebiete nach dem Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete sowie Wasserschutzgebiete gibt es im näheren Planungsgebiet nicht. Auch wassersensible Bereiche sind im Planungsgebiet sowie dem weiteren Umgriff nicht ausgewiesen.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen Angaben aus dem Baugrundgutachten vor. Bei einer durchgeführten Rammkernsondierung (RKS) wurde Grund- oder Schichtenwasser ca. 1,8 m unter Flur angetroffen. Bei drei weiteren RKS wurde kein Wasser festgestellt. Angesichts der geologischen Situation, der Nutzungsverhältnisse und der Erfahrungen aus umliegenden Bauvorhaben dürfte der Grundwasserspiegel unterhalb der durch die Baumaßnahmen voraussichtlich aufgeschlossenen Bodenhorizonte liegen.

Potenzielle natürliche Vegetation

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

- 5.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
- 5.3.1 Schutzgut Menschen einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Beschreibung der Bestandssituation, einschließlich voraussichtlich erheblich beeinflusste Umweltmerkmale, Anlage 1 Nr. 2a BauGB

Im Planungsgebiet gibt es gewisse Vorbelastungen im Hinblick auf Lärmimmissionen (umliegende Gewerbegebiete, Straßen). Im Hinblick auf den Schallschutz bestehen, wie in Kap. 3.3 erläutert, keine besonderen Empfindlichkeiten im Hinblick auf die umgebenden Nutzungen. Wohngebiete sind vergleichsweise weit entfernt. Im Umfeld liegen ausschließlich Misch- und Gewerbegebiete. Es wird deshalb aufgrund der spezifischen räumlichen Verhältnisse davon ausgegangen, dass die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Hinblick auf Verkehrsgeräusche ohne weitere schalltechnische Maßnahmen eingehalten werden können, so dass mit der Ausweisung des Gewerbegebiets in der Umgebung weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Die derzeitigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen im Geltungsbereich werden intensiv als Acker genutzt, und dienen der Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen.

Bestehende Wasserschutzgebiete liegen nicht im Einflussbereich der Gebietsausweisung.

Die strukturelle Erholungseignung ist als durchschnittlich einzustufen. Die tatsächliche Frequentierung ist allerdings sehr gering bis fehlend, da durchgehende Wege für die landschaftsgebundene Erholung im Gebiet selbst nicht vorhanden sind. Intensive Erholungseinrichtungen sind im Gebiet ebenfalls nicht vorhanden. Der Bockradweg verläuft nördlich, noch nördlich der Straße „Im Reiserwinkel“ und damit außerhalb des näheren Einflussbereichs der geplanten Gebietsausweisung.

Bau- und Bodendenkmäler sind im Projektgebiet und dem unmittelbaren Umfeld nicht bekannt bzw. vorhanden. Im weiteren Umfeld liegende Bau- und Bodendenkmäler sind für das Vorhaben nicht relevant. Zu Baudenkmälern gibt es auch keine Sichtbeziehungen. Eine theoretische Blickbeziehung gibt es zur Wallfahrtskirche St. Nikolaus. Jedoch liegt hier das zentrale Ortsgebiet von Floß dazwischen, so dass keine nennenswerten diesbezüglichen Empfindlichkeiten bestehen.

Sonstige Sachgüter sind im vorliegenden Fall nicht relevant.

Freileitungen oder wichtige unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen nach vorliegendem Kenntnisstand nicht durch das Gebiet.

Auswirkungen (Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen), Art und Menge von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Luft, Wasser- und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen), Anlage 1 Nr. 2b BauGB

Während der vergleichsweise kurzen Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch Immissionen zu rechnen. Es kann, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet und der Umgebung sicherzustellen, im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden, dass den schalltechnischen Anforderungen der DIN 18005 und der 16. BImSchV ausreichend Rechnung getragen wird. Schutzbedürftige Nutzungen und Räume sind im geplanten Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets gehen ca. 2,1 ha intensiv landwirtschaftliche nutzbare Ackerfläche als Produktionsfläche verloren. Angrenzende, weiterhin genutzte landwirtschaftliche Flächen im Süden werden durch die Ausweisung nicht beeinträchtigt. Nach § 1a BauGB ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begrenzen. Sie sollen nur im notwendigen Umfang umgewidmet werden (sog. Umwidmungsklausel). Im vorliegenden Fall ist die Beanspruchung der konkret herangezogenen landwirtschaftlichen Flächen nicht vermeidbar. Es ist notwendig, die gewerblich nutzbaren Flächen an diesem Standort auszuweisen, da zu der geplanten Ausweisung, die bereits im Flächennutzungsplan erfolgt ist, keine alternativen Planungsmöglichkeiten bestehen. Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung stehen im Gebiet des Marktes Floß nicht einmal ansatzweise zur Verfügung, um die geplanten Nutzungen realisieren zu können. Wegeverbindungen werden nicht verändert.

Die Erholungseignung ist derzeit als mittel zu bewerten, die Frequentierung wegen der im Gebiet fehlenden Wege praktisch nicht vorhanden. Örtliche oder überörtliche Rad-

oder Wanderwege sind im Vorhabensbereich selbst nicht ausgewiesen. Der Bockradweg und seine wahrnehmbare Umgebung wird durch die Ausweisung nicht beeinträchtigt.

Im Bayernviewer Denkmal sind, wie erwähnt, keine Hinweise auf Bodendenkmäler in den unmittelbaren Ausweisungsbereichen und der weiteren Umgebung enthalten. Sollten aber Bodendenkmäler dennoch zutage treten, wird der gesetzlichen Meldepflicht entsprochen und die Denkmalschutzbehörde eingeschaltet. Auf die denkmalrechtlichen Bestimmungen wird ausdrücklich hingewiesen. Gemäß Art. 7 BayDSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Die eigenständige denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG wird bei der Unteren Denkmalschutzbehörde im Falle eines Auffindens von Bodendenkmälern beantragt. Insbesondere sind auch die Bestimmungen des Art. 8 BayDSchG (Auffinden von Bodendenkmälern) besonders zu beachten.

Baudenkmäler, Ensembles o.ä. stehen nicht in optischer Konkurrenz zu dem geplanten Gewerbegebiet. Beeinträchtigungen von Baudenkmälern, Ensembles usw. sind bereits ohne detaillierte Prüfung aufgrund der räumlichen Verhältnisse bzw. der Lagebeziehungen von vornherein auszuschließen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass abgesehen vom (nicht vermeidbaren) Verlust an landwirtschaftlicher Produktionsfläche die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Menschen und der sonstigen Kultur- und Sachgüter vergleichsweise gering ist.

5.3.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume, biologische Vielfalt

Beschreibung der Bestandssituation (siehe auch Bestandsplan Maßstab 1:1000), derzeitiger Umweltzustand, einschließlich der voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale, Anlage 1, Nr. 2a BauGB

Die für die Ausweisung des Gewerbegebiets vorgesehenen Flächen werden praktisch ausschließlich als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im südwestlichen Bereich liegt noch eine in der Biotopkartierung (6239-184.003) erfasste Hecke innerhalb des Projektgebiets, die als mesophile Hecke (B 112, 10 WP) einzustufen ist. Die Hecke wird einschließlich der randlichen Säume und geplanter Pufferflächen unbeeinträchtigt erhalten (und bauzeitlich geschützt).

Auf der Geländekante am südlichen Rand des Geltungsbereichs stocken noch einzelne, jüngere Gehölze, im Bereich von überwiegend eutrophen Grasfluren, die nur eine relativ geringe Wertigkeit als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen. Im Nordwesten ist im Bereich der geplanten Zufahrt noch ein mittelalter Bergahorn betroffen.

Faunistische Daten liegen für das Planungsgebiet selbst nicht vor. Es sind jedoch angesichts der Strukturierung (intensive landwirtschaftliche Nutzung) und der erheblichen Vorbelastungen keine besonderen Artvorkommen zu erwarten. Soweit überhaupt, sind gemeine, weit verbreitete Arten zu erwarten. Allerdings wurden im Vorfeld der Planungen Begehungen im Hinblick auf bodenbrütende Vogelarten und sonstige Vogelarten sowie Reptilien und sonstige, ggf. saP-relevante Arten und Artengruppen durchgeführt. Zu den Ergebnissen, Erfassungsdaten usw. siehe Kap. 6. Im Ergebnis

wurden keine besonders planungsrelevanten Arten festgestellt (keine bodenbrütenden Vogelarten, keine Reptilien und sonstige relevante Vorkommen, siehe im Einzelnen Kap. 6).

Meldungen in der Artenschutzkartierung über sonstige Artvorkommen der Tierwelt gibt es für den Geltungsbereich nicht.

In der Umgebung des Geltungsbereichs sind im Westen, Norden und Osten bereits bebaute Strukturen, im Süden weitere Ackerflächen kennzeichnend. Im nördlichen angrenzenden Bereich sind auf den privaten Nachbargrundstücken relativ umfangreiche Gehölzbestände ausgeprägt, die jedoch häufig als Nadelbäume oder Ziergehölze nicht naturnah ausgeprägt sind.

Zusammenfassend betrachtet ist der Geltungsbereich aus naturschutzfachlicher Sicht vergleichsweise geringwertig. Gemäß den Ergebnissen der gezielten Untersuchungen im Jahre 2025 besteht auch kein Lebensraumpotenzial für die Arten der Kulturlandschaft (bodenbrütende Vogelarten und sonstige planungsrelevante Arten). Es bestehen im Umfeld umfangreiche vertikale Strukturen, und die bereits bestehenden Störungen im Umfeld sind offensichtlich relativ stark.

Kartierte Biotope, Schutzgebiete und -objekte gibt es im Einflussbereich nicht bzw. sind nicht durch die Überprägung unmittelbar betroffen. Die anthropogenen Nutzungen im Umfeld mit ihren betriebsbedingten Beeinträchtigungen (u.a. Verbrauchermarkt, Straßen, gewerbliche Nutzungen) stellen Vorbelastungen dar.

Auswirkungen, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Anlage 1 Nr. 2b BauGB

Durch die Gewerbegebietsausweisung werden etwa 2,1 ha naturschutzfachlich geringwertige (A 11, 2 WP) Ackerflächen überbaut. Darüber hinaus wird noch ein mittelalter Bergahorn (mit jungem Unterwuchs, B 312, 9 WP) beseitigt. Die Auswirkungen auf die Lebensraumqualitäten von Pflanzen und Tieren sowie die biologische Vielfalt sind aber insgesamt vergleichsweise gering. Es ist davon auszugehen (aufgrund der durchgeführten Begehungen), dass der Geltungsbereich aufgrund der Vorbelastungen und der intensiven Nutzung selbst für die Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft nur eine vergleichsweise geringe Bedeutung aufweist. Auch bei den weiteren Gilden der Vögel und sonstigen Tiergruppen wurden keine besonders planungsrelevanten Arten festgestellt.

Zerschneidungs- und Isolationseffekte und sonstige indirekte Auswirkungen sind ohne nennenswerte Bedeutung, da sich das Gewerbegebiet bandartig an den bestehenden Siedlungsbereich anschließt, und sich vergleichsweise wenig weit in die freie, unbebaute Landschaft hinein erstreckt.

Entsprechende wertvolle Lebensraumstrukturen, die davon betroffen sein könnten, sind auch im Umfeld nicht vorhanden. Naturschutzfachlich höherwertigere Bereiche gibt es im Umfeld der Gewerbegebietsausweisung nicht. Die Hecke im Südwesten wird vollständig erhalten, und wird bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen nach DIN 18920 geschützt.

Baubedingte Auswirkungen beschränken sich auf einen relativ kurzen Zeitraum und sind angesichts der Vorbelastungen und der begrenzten zeitlichen Wirkung kaum von Bedeutung.

Insgesamt ist die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit vergleichsweise gering. Es handelt sich um einen intensiv landwirtschaftlich genutzten Planungsraum mit anthropogenen Vorbelastungen im Umfeld. Insofern wird bereits mit der Standortwahl in erheblichem Umfang zur Eingriffsvermeidung beigetragen.

Zum speziellen Artenschutz siehe Kap. 6.

5.3.3 Schutzgut Landschaft

Beschreibung der Bestandssituation (derzeitiger Umweltzustand, einschließlich der voraussichtlich erheblichen beeinflussten Umweltmerkmale), Anlage 1 Nr. 2a BauGB

Der geplante Ausweisungsbereich mit seiner intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung selbst ist zwar landschaftlich strukturiert. Dies trifft auch auf die dort im Süden anschließende Landschaft zu. Im Norden, Westen und Osten bestehen bereits prägende anthropogene Strukturen, die auch im Hinblick auf das Landschaftsbild eine Vorbelastung darstellen.

Der Planungsraum ist teilweise durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt (nach Süden). Gliedernde Strukturen mit positiver Prägung des Landschaftsbildes sind im Gebiet im Südwesten mit der vorhandenen Hecke ausgeprägt. Nördlich angrenzend sind zwar ebenfalls relativ umfangreiche Gehölzbestände vorhanden. Diese weisen aber keine besonderen Qualitäten auf (viele Nadelgehölze, Ziergehölze), können aber zur Einbindung des Gewerbegebiets nach Norden beitragen.

Die Einsehbarkeit des Geltungsbereichs ist insgesamt vergleichsweise gering. Nur im Süden grenzt freie unbebaute Landschaft an, und es bestehen im Mittelbereich abschirmende Strukturen (Wälder, sonstige Gehölzbestände), die den Vorhabensbereich gegenüber der weiteren Umgebung abschirmen. Fernwirksamkeiten gibt es deshalb nicht.

Entsprechend der Landschaftsbildqualität und der prägenden Nutzungen ist die Erholungseignung des Gebiets strukturell als mittel einzustufen. Wanderwege, Freizeiteinrichtungen etc. liegen nicht im Vorhabensbereich. Das Gebiet hat für Erholungssuchende aufgrund der fehlenden Wegeverbindungen keine unmittelbare Bedeutung.

Auswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung), Anlage 1 Nr. 2b BauGB

Zwangsläufig wie bei jeder Bebauung wird das Landschaftsbild im Vorhabensgebiet grundlegend verändert. Aufgrund der diesbezüglichen Vorbelastungen des Landschaftsbilds durch im Umfeld anthropogenen Strukturen und Nutzungen ist die Empfindlichkeit gegenüber den Veränderungen im unmittelbaren Planungsgebiet vergleichsweise gering, zumal es sich bei der Ausweisung um eine vergleichsweise kleine Fläche handelt (ca. 2,1 ha), die sich zudem bandartig an den bestehenden Siedlungsbereich anschließt, und nicht weit in die unbebaute Landschaft vorgreift. Landschaftsästhetisch relevant ist darüber hinaus noch die Beseitigung des mittelalten Bergahorns im Nordwesten (Bereich geplante Zufahrt).

Allerdings ist der Erweiterungsbereich selbst trotz der allenfalls mittleren Qualitäten landschaftlich geprägt, so dass es sich auch im Hinblick auf das Landschaftsbild um einen erheblichen Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung handelt.

Landschaftsästhetisch auch nur bedingt relevante Strukturen werden abgesehen von dem einzelnen Baum im Nordwesten nicht beseitigt, da die Hecke im Südwesten unbeeinträchtigt erhalten bleibt.

Die landschaftsästhetischen Wirkungen der Bebauung im Ausweisungsbereich wirken nicht sehr weit in die freie, unbebaute Landschaft hinein. Die Auswirkungen können durch die Eingrünungsmaßnahmen zusätzlich gemindert werden.

Die derzeit bereits geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung geht durch die Bebauung und Einfriedung der Grundstücke vollständig verloren. Angesichts der vorhandenen anthropogenen Prägung des Umfeldes ist die Erheblichkeit der Veränderungen auch im Hinblick auf die Erholungseignung relativ gering, jedoch vorhanden, da der anthropogen geprägte Landschaftsbereich erweitert wird (Kulissenwirkung).

Die Wegebeziehungen für die Erholung werden nicht beeinträchtigt.

Insgesamt sind geringe bis mittlere schutzgutbezogene Auswirkungen zu erwarten.

5.3.4 Schutzgut Boden, Fläche

Beschreibung der Bestandssituation (derzeitiger Umweltzustand), einschließlich der voraussichtlich erheblich beeinträchtigten Umweltmerkmale, Anlage 1 Nr. 2a BauGB

Im Gebiet sind Biotit-Granite (Leuchtenberger Granit) ausgeprägt. Daraus haben sich die im Gebiet typischen Braunerden aus skelettführendem Kryo-Sand bis Grussand entwickelt. Diese sind als stark lehmige Sande einzustufen, mit durchschnittlicher Nutzungseignung (Boden-/Ackerzahlen einheitlich 40/31, entspricht in etwa dem Durchschnitt des Landkreises) ausgebildet.

Es handelt sich um im Gebiet sehr weit verbreitete Bodenausprägungen. Seltene Böden sind nicht betroffen. Derzeit sind, nach dem vorhandenen Kenntnisstand, im Ausweisungsbereich noch weitgehend natürliche Bodenprofile kennzeichnend, die lediglich unter dem Einfluss der ackerbaulichen Nutzung verändert wurden. Versiegelte oder teilversiegelte Flächen sind innerhalb des Geltungsbereichs praktisch nicht vorhanden.

Die Bodenfunktionen auf den Flächen des Geltungsbereichs werden wie folgt eingestuft (in Anlehnung an den Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“, LfU, Stand 2017):

- a) Standortpotenzial für die natürliche Entwicklung (Arten- und Biotopschutzfunktion):

Nach Umweltatlas „Carbonatfreie Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen“

Aufgrund fehlender Bodendaten wird die Funktion behelfsweise aus der Bodenschätzung abgeleitet (SL 5V 40/31).

Die Ackerzahl beträgt 31, die Einstufung erfolgt in Wertklasse 4 (entspricht „hoch“, faktisch mittlere Einstufung).

- b) Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen:

Nach dem Umweltatlas Bayern Stufe 4 (hoch) bis untergeordnet Stufe 5 (sehr hoch)

- c) Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat):

Ermittlung nach der Formel 2

$$n_s = SR / FK_{WE}$$

$$n_s = \text{ca. } 500 \text{ mm/d} / 200 \text{ mm}$$

$$n_s = 2,5$$

Die FK_{WE} wird entsprechend den Tabellen der Bodenkundlichen Kartieranleitung mit ca. 200 mm eingestuft.

Nach Tabelle II/8 Einstufung als gering (Stufe 2, im Übergang zu Stufe 3 mittel).

d) Rückhaltevermögen für Schwermetalle:

Nach dem Umweltatlas Bayern je nach Schwermetall Stufe 1 (sehr gering) bis Stufe 3 (mittel)

e) Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Flächen:

Ackerzahl 31: Ertragsfähigkeit gering (Wertklasse 2 von 5)

f) Bewertung der Funktion als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte

Der betroffene Bodentyp ist weit verbreitet. Die Funktion wird entsprechend II 2.1 des Leitfadens als gering eingeschätzt. Bodendenkmäler, Moorböden o.ä. werden nicht beansprucht.

Insgesamt sind hinsichtlich der bewerteten Merkmale mittlere Qualitäten und Empfindlichkeiten kennzeichnend. Die Spanne reicht von sehr gering bis hoch (bis sehr hoch). Alle einzelnen Bodenfunktionen sind gesondert zu betrachten. Besondere Bodenfunktionen sind nicht ausgeprägt.

Auswirkungen (Prognose über die Entwicklung der Umweltzustandes bei Durchführung der Planungen), Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Boden und Fläche, Anlage 1 Nr. 2b BauGB

Projektbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind wie bei jeder Bauflächenausweisung in Form der Bodenüberformung, -überbauung und -versiegelung zu erwarten. Die bei einem Gewerbegebiet naturgemäß relativ erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden gehen mehr oder weniger zwangsläufig mit der geplanten Realisierung des Vorhabens einher. Die Vermeidung und Minderung der Eingriffe ist nur innerhalb relativ enger Grenzen möglich. Die Auswirkungen der Versiegelung auf das Schutzgut Wasser können aber durch entsprechende Vorkehrungen (v.a. Versickerung und Rückhalt der Oberflächenwässer) in gewissem Umfang vermindert werden.

Insgesamt können durch das geplante Gewerbegebiet entsprechend der Flächengröße und der festgesetzten GRZ maximal ca. 1,7 ha zusätzlich versiegelt oder überbaut werden.

Im Bereich der überbauten bzw. versiegelten Flächen werden die natürlicherweise über lange Zeiträume gebildeten Bodenprofile mehr oder weniger irreversibel zerstört oder wesentlich verändert. Die Produktionsfunktion des Bodens für landwirtschaftliche Erzeugung und die sonstigen, oben beschriebenen Bodenfunktionen gehen, außer in den geplanten Grünflächen, vollständig verloren.

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

Die Flächenversiegelung als Vollversiegelung ist die stärkste Form der Beanspruchung des Schutzguts, weil dadurch praktisch alle Bodenfunktionen verloren gehen (Puffer-, Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktion) und sich dies auch auf das Schutzgut Wasser und das Siedlungsklima erheblich auswirkt.

Die betroffenen Bodentypen bzw. Bodenarten sind im räumlichen Zusammenhang weit verbreitet. Seltene Böden sind nicht betroffen. Hinsichtlich der einzelnen Bodenfunktionen wurden bei der Bewertung gemäß dem Leitfaden des LfU z.T. geringe bis allenfalls mittlere Bewertungen, z.T. sehr geringe und z.T. hohe bis sehr hohe Bewertungen ermittelt. Die Empfindlichkeit wird als gering bis mittel eingestuft.

Über die Versiegelung hinaus werden auf weiteren Flächen durch Abgrabungen, Aufschüttungen und sonstige Bodenüberformungen die gewachsenen Bodenprofile irreversibel verändert.

Aufgrund der in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen sind Bodenkontaminationen bei konsequentem Betrieb nicht zu erwarten.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts aufgrund des in Gewerbegebieten voraussichtlich erforderlichen relativ hohen Versiegelungs- und Überbauungsgrades vergleichsweise hoch. Der zu erwartende hohe Versiegelungsgrad wird bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt (GRZ 0,8). Die Auswirkungen halten sich aufgrund der geringen bis mittleren beanspruchten Fläche und der geringen bis mittleren Empfindlichkeiten innerhalb enger Grenzen, zumal die indirekten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch Festsetzungen vermindert werden. Allerdings werden durch die Realisierung der Gebietsausweisung bisher weitgehend unveränderte Bodenprofile beansprucht. Maßnahmen zum Bodenschutz sind in den Festsetzungen Nr. 12 enthalten.

Das Schutzgut Fläche, das insbesondere den Aspekt des Flächenverbrauchs beinhaltet, ist in relativ geringem Maße betroffen.

5.3.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung der Bestandssituation (derzeitiger Umweltzustand), einschließlich der voraussichtlich erheblichen beeinträchtigten Umweltmerkmale, Anlage 1 Nr. 2a BauGB

Das Planungsgebiet entwässert natürlicherweise nach Norden zur Floß, die den Hauptvorfluter im Gebiet darstellt, und in großer Entfernung zum Geltungsbereich verläuft (ca. 370 m).

Oberflächengewässer und sonstige hydrologisch relevante Strukturen gibt es im Vorhabensbereich nicht (Geltungsbereich und nähere Umgebung).

Über die Grundwasserverhältnisse liegen, wie erwähnt, Angaben aus der Baugrunduntersuchung vor, die jedoch nur als grobe Orientierung dienen können. Bei einer Rammkernsondierung wurde Grund- bzw. Schichtenwasser in 1,8 m Tiefe festgestellt. Es kann aber angesichts der geologischen Verhältnisse, der Bodenausprägung und der Nutzungen sowie der Erfahrungen aus den bisher durchgeführten Baumaßnahmen in der näheren Umgebung und in mittelbarer Benachbarung davon ausgegangen werden, dass die Oberfläche des Grundwasserleiters unterhalb der durch die Baumaßnahme voraussichtlich aufgeschlossenen Bodenhorizonte liegt. Allerdings ist Schichtwasser nicht gänzlich auszuschließen.

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder wassersensible Bereiche sind nicht betroffen. Gemäß der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Umweltatlas Bayern sind innerhalb des Geltungsbereichs keine potenziellen Fließwege bei Starkregen und keine Geländesenken und Aufstaubereiche dargestellt. Lediglich in dem Randbereich außerhalb ist im Osten und Westen jeweils ein erhöhter Abfluss dargestellt. Das Gefährdungspotenzial für pluviale Überflutung wird aufgrund der Geländeausprägung (zum Gewerbegebiet geneigter Oberhang südlich des Gewerbegebiets) als mittel eingestuft. Der Bauherr hat selbstständig ggf. erforderliche Abwehr- bzw. Schutzmaßnahmen zu prüfen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 5).

Auswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung), Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Wasser, Anlage 1 Nr. 2b BauGB

Durch die zu erwartende maximale Versiegelung von ca. 1,7 ha wird die Grundwasserneubildung erheblich reduziert. Bei einer mittleren jährlichen Grundwasserneubildung von 150 mm wird diese rechnerisch um maximal ca. 2.500 m³ jährlich vermindert.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf das Schutzgut Wasser in Grenzen zu halten, werden Festsetzungen zur Behandlung, Verwendung und Entsorgung des Oberflächenwassers getroffen. Die Oberflächenwässer aus den gewerblichen Flächen sind zu behandeln, zurückzuhalten, zu nutzen und gedrosselt an den Vorfluter abzugeben. Die Oberflächenwässer sind vorrangig zu versickern. Bei einer Rückhaltung und gedrosselten Ableitung wird zwar die Grundwasserneubildung reduziert, die nachteiligen Auswirkungen auf die Abwasserbehandlungsanlagen und die Vorfluter jedoch in Grenzen gehalten. Die Vorgaben der einschlägigen Richtlinien und Arbeitsblätter (u.a. DWA A 102) sind insbesondere bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen (siehe hierzu auch Ausführungen in Kap. 3.5.3 sowie textliche Festsetzung Nr. 5).

Es finden also voraussichtlich Verschiebungen in der Wasserhaushaltsbilanz zwischen den Faktoren Versickerung, Verdunstung und Abfluss statt, die sich insgesamt in relativ geringer bis mittlerer Größenordnung auf die Wasserhaushaltsbilanz auswirken.

Es kann davon ausgegangen werden, dass Grundwasser bei den Baumaßnahmen nicht angeschnitten wird (siehe obige Ausführungen). Eine quantitative und qualitative Veränderung des Grundwassers ist nicht zu erwarten. Besondere Empfindlichkeiten (Wasserschutzgebiete, hohe Grundwasserstände, Überschwemmungsgebiete o.ä.) gibt es, wie erwähnt, nicht.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut als gering bis mittel einzustufen.

5.3.6 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung der Bestandssituation (derzeitiger Umweltzustand), einschließlich der voraussichtlich erheblichen beeinträchtigten Umweltmerkmale, Anlage 1 Nr. 2a BauGB

Das Planungsgebiet weist für die Verhältnisse der östlichen Oberpfalz durchschnittliche bis etwas wärmere Klimaverhältnisse auf.

Eine geländeklimatische Besonderheit stellt hangabwärts, also in nördliche Richtung abfließende Kaltluft dar, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerliche Abstrahlungsinversionen.

Vorbelastungen der lufthygienischen Situation werden im Planungsgebiet durch den Straßenverkehr und die bestehende Bebauung in mittlerem Maße hervorgerufen (keine besonderen Belastungen vorhanden) .

Zu den Schallimmissionen siehe Kap. II. 5.3.1.

Auswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Anlage 1 Nr. 2b BauGB

Durch die Errichtung der Baukörper und die sonstige Versiegelung wird es zu einer geringfügigen Veränderung des Lokalklimas kommen. Die verdunstungsbedingte Luftbefeuchtung und Luftkühlung wird sich verringern. Der bisherige Beitrag der landwirtschaftlichen Nutzflächen zum Klimaausgleich wird erheblich reduziert, die Merkmale des Stadtklimas mit höheren Temperaturspitzen etc. werden zunehmen. Allerdings wird diese Zunahme aufgrund der vergleichsweise geringen (bis mittleren) Flächenausdehnung des geplanten Gewerbegebiets so geringe Ausmaße annehmen, dass dies für den Einzelnen nicht spürbar sein wird.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen des geplanten Gewerbegebiets haben für das Großklima insgesamt eine mittlere Bedeutung.

Ein relevanter Kaltluftstau o.ä., der im Hinblick auf Siedlungen oder sonstige schutzbedürftige Einrichtungen relevant wäre, wird durch die geplante Bebauung voraussichtlich nicht hervorgerufen.

Eine relevante Verschlechterung der lufthygienischen Situation wird durch die Gebietsausweisung ebenfalls nicht ausgelöst. Aufgrund der Vorbelastungen und der voraussichtlich geplanten Nutzungen spielen die zusätzlichen Emissionen luftgetragener Schadstoffe keine relevante Rolle.

Zu den Schallimmissionen siehe Kap. II 5.3.1.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts als gering bis mittel einzustufen.

5.3.7 Wechselwirkungen

Grundsätzlich stehen alle Schutzgüter untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge, so dass eine isolierte Betrachtung der einzelnen Schutzgüter zwar aus analytischer Sicht sinnvoll ist, jedoch den komplexen Beziehungen der biotischen und abiotischen Schutzgüter untereinander nicht gerecht wird.

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

5.3.8 Art und Menge der Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung, Anlage 1 Nr. 2b ee, BauGB

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

5.3.9 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, Anlage 1 Nr. 2b ee, Nr. 2e BauGB, Anfälligkeit für Unfälle und schwere Katastrophen (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, BauGB)

Diesbezüglich bestehen keine besonderen Risiken bei der Ausweisung eines Gewerbebetriebes. Die Störfallverordnung ist bei den sich ansiedelnden Betrieben voraussichtlich nicht relevant.

5.3.10 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Planungsgebiete (Anlage 1 Nr. 2b ff, BauGB)

Vorhaben im Umfeld der Gebietsausweisung, die kumulierende Wirkungen mit den Auswirkungen der Gewerbegebietsausweisung hervorrufen würden, gibt es nicht bzw. sind nicht bekannt.

5.3.11 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels (Anlage 1 Nr. 2b gg, BauGB)

Durch die zu erwartenden Versiegelungen sind Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten, die nur unmittelbar vor Ort spürbar sind. Eine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht nicht. Der Planungsraum ist ländlich geprägt, und es bestehen im Umfeld noch relativ umfangreiche klimatische Ausgleichsräume. Durch die sich ansiedelnden Betriebe sind Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel zu ergreifen.

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

Wenn das Gewerbegebiet nicht ausgewiesen und errichtet würde, wäre davon auszugehen, dass die intensive landwirtschaftliche Nutzung als Acker fortgesetzt würde. Eine andere Art der Bebauung wäre an dem Standort nicht zu erwarten. Der Markt Floß hätte dann aber weiterhin keine Möglichkeit, Bauwerbern entsprechend geeignete Parzellen für eine gewerbliche Nutzung anbieten zu können.

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

5.5.1 Vermeidung und Verringerung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht darzustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BayNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Hierzu ist zunächst festzustellen, dass die Standortwahl für das Vorhaben grundsätzlich positiv im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung zu bewerten ist, da für die Errichtung des Gewerbegebiets ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit vergleichsweise geringen Qualitäten hinsichtlich der Schutzgüter in einem bereits etwas anthropogen geprägten Umfeld herangezogen werden. Empfindlichere Landschaftsräume können dadurch geschont und Eingriffe von vornherein vermieden werden.

Aufgrund der zulässigen Bebauung im Gewerbegebiet sind Vermeidungs- bzw. eingriffsmindernde Maßnahmen nur in begrenztem Umfang möglich. Diese werden jedoch weitestgehend ausgeschöpft (u.a. Eingrünung im Süden durch eine mindestens 1-reihige Hecke, flächenbezogene Pflanzpflichten, Rückhalt des Oberflächenwassers usw.).

5.5.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich, Maßnahmen zum speziellen Artenschutz

Nach der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 36.032 WP, abzüglich eines Planungsfaktors von 10 %, dadurch insgesamt 32.429 WP Kompensationsbedarf.

Unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten sind keine besonderen Maßnahmen zur Vermeidung oder zum vorgezogenen Ausgleich erforderlich. Es wird jedoch vorsorglich empfohlen, im Hinblick auf bodenbrütende Vogelarten, auch wenn keine Vorkommen festgestellt wurden, die Beräumung der Flächen vor einer jeweiligen Bebauung außerhalb des Zeitraums von Anfang März bis Ende Juli durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, wird eine Begehung durch eine fachkundige Person vor Baubeginn, bzw. geeignete Vergrämnungsmaßnahmen empfohlen (siehe hierzu Kap. 6).

5.6 Alternative Planungsmöglichkeiten (in Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten), mit Angabe der wesentlichen Gründe für die Wahl, Anlage 1 Nr. 2d BauGB

Nachdem der Markt Floß Bauwilligen derzeit keine Parzellen mit in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen anbieten kann, ist die Ausweisung, die bereits mit der Urfassung in den vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan) aufgenommen wurde, besonders sinnvoll und notwendig, um alleine das Abwandern von im Gemeindegebiet ansässigen Betrieben zu vermeiden (z.B. aktuell sich neu aufstellender Landmaschinenbetrieb, der sich im geplanten Gewerbegebiet ansiedeln möchte).

Da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nicht geändert werden muss, erfolgt die Alternativenprüfung bezüglich des Standorts ebenfalls im vorliegenden Bebauungsplan.

Die geplante Ausweisung ist, wie erläutert, im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. In Kap. 1.1 der vorliegenden Begründung wurde im Bedarfsnachweis bereits dargelegt, dass alle ausgewiesenen Gewerbegebiete bereits bebaut oder (in geringem Umfang) als sog. „Vorratsflächen“ bestehender Betriebe nicht verfügbar sind.

Die geplante Ausweisung „Im Reiserwinkel“ ist also bereits im Flächennutzungsplan enthalten. Die Ausweisung erfolgte bereits in der Urfassung des Flächennutzungsplans im Jahre 1991. Dementsprechend ist nach der sog. „Arbeitshilfe“ (Stand 05.12.2023) schlüssig darzulegen, inwieweit die damalige Bedarfsbegründung noch aktuell ist. Hierzu ist festzustellen, dass die damalige Begründung (Bereitstellung gewerblich nutzbarer Grundstücke in angepasstem Umfang) heute mehr denn je noch aktuell ist. Wie bereits erläutert, wird sich ein örtlicher Landmaschinenbetrieb kurzfristig ansiedeln, sobald die baurechtlichen Voraussetzungen bestehen, und die Erschließung gewährleistet ist.

Es gibt keine weitere im Flächennutzungsplan ausgewiesene, verfügbare Parzelle. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind außerdem insgesamt vergleichsweise gering. Alternative Planungsmöglichkeiten bezüglich des Standorts bestehen deshalb nicht.

Bezüglich des Baukonzepts wurden verschiedene Planungsalternativen geprüft und diskutiert, u.a. mit einer durchgehenden Erschließungsstraße, die sowohl an die Straße „Im Reiserwinkel“ als auch an die Weidener Straße angebunden hätte. Eine solche Variante würde zwar auch Vorteile aufweisen, wurde aber letztlich in der Gesamtabwägung zugunsten der insgesamt wirtschaftlich besser nutzbaren, vorliegend gewählten Variante verworfen.

5.7 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken, eingesetzte Techniken und Stoffe, Anlage 1 Nr. 2b hh), Nr. 3a BauGB

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ. Zur Gesamteinschätzung bezüglich der einzelnen Schutzgüter wurde eine geringe, mittlere und hohe Eingriffserheblichkeit unterschieden.

Zur Bewertung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere wurden Bestandserhebungen vor Ort durchgeführt und vorhandene Unterlagen und Daten ausgewertet (Artenschutzkartierung bzw. Karla.Natur, Biotopkartierung, Erhebungen zum speziellen Artenschutz).

Spezifische Fachgutachten sind aufgrund der relativ geringen Eingriffserheblichkeit nicht erforderlich.

Zur Bearbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden verwendet (Fassung vom Dezember 2021).

Darüber hinaus wurden bereits intensive Vorplanungen zur Entwässerungsplanung durchgeführt, um u.a. den Flächenbedarf und die Volumina für die Regenwasserbehandlung und -rückhaltung ermitteln und räumlich darstellen zu können. Es wurde auch bereits ein Baugrundgutachten erstellt, das weitere Erkenntnisse über die Untergrundverhältnisse liefert.

Kenntnislücken gibt es nicht. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter können insgesamt durchwegs gut analysiert bzw. prognostiziert werden.

5.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring), Anlage 1 Nr. 3b BauGB

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

Im vorliegenden Fall stellen sich die Maßnahmen des Monitorings wie folgt dar:

- Überprüfung und Überwachung der überbaubaren Flächen und der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der gestalterischen Festsetzungen
- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts sowie der Wirksamkeit der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen bzw. der Eingrünungsmaßnahmen einschließlich der festgesetzten flächenbezogenen Pflanzpflichten

5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Markt Floß beabsichtigt die Ausweisung des Gewerbegebiets „Im Reiserwinkel“ durch Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 22.038 m². Die Auswirkungen stellen sich wie folgt dar:

- die Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter sind vergleichsweise gering; von Bedeutung ist der Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche
- die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sind in relativ geringem Maße betroffen; artenschutzrechtliche Belange wurden geprüft; die Eingriffsregelung wird entsprechend den gesetzlichen und fachlichen Vorgaben abgearbeitet
- die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind als gering bis mittel einzustufen; besondere Empfindlichkeiten bestehen nicht
- grundsätzlich sind die Auswirkungen auf den Boden wie bei jeder Bebauung relativ hoch; die Auswirkungen halten sich jedoch aufgrund der geringen (bis mittleren) Größe der Ausweisung und der allenfalls mittleren Empfindlichkeit der betroffenen Böden in Grenzen; auch das Schutzgut Fläche ist in geringem (bis mittlerem) Maße betroffen
- auf das Schutzgut Wasser sind geringe bis mittlere Auswirkungen zu erwarten; maßgeblich ist vor allem die Reduzierung der Grundwasserneubildung, die durch die Versiegelung zwangsläufig hervorgerufen wird; durch die geplante Versickerung und Rückhaltung können die Auswirkungen in Grenzen gehalten werden
- das Schutzgut Klima und Luft ist ebenfalls in mittlerem Maße betroffen; eine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht durch die weitere Zunahme der versiegelten Flächen; es bestehen aber aufgrund der ländlichen Prägung ausreichende klimatische Ausgleichsräume in der Umgebung

Nicht vor Ort ausgleichbare Beeinträchtigungen werden durch externe Ausgleichsmaßnahmen auf den Flur-Nrn. 1892, 1897 und 1898 der Gemarkung Floß kompensiert (32.429 WP Kompensationsbedarf, Kompensationsleistung 34.155 WP). Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung werden aufgezeigt.

6. Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

6.1 Einleitung

6.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Markt Floß plant mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Im Reiserwinkel“ in angepasstem Umfang Parzellen für gewerbliche Bebauung zur Verfügung zu stellen. Der Planbereich umfasst ca. 2,2 ha. Es ist fast ausschließlich Acker betroffen. Die relativ wertvolle, in der Biotopkartierung erfasste Hecke im Südwesten wird erhalten, und bauzeitlich geschützt. Im Nordwesten muss ein mittelalter Bergahorn zur Errichtung der Straßenanbindung beseitigt werden.

Die Felderhebungen erfolgten durch Herrn Gottfried Blank.

Der Untersuchungsumfang wurde entsprechend der Betroffenheit geringwertiger Biotop- und Nutzungstypen festgelegt. Potenziell betroffen können aufgrund der Strukturierung grundsätzlich bodenbrütende Vogelarten, ggf. Reptilien sein, ggf. durch randliche Effekte auch weitere Gilden der Europäischen Vogelarten.

Die Freilanderfassungen wurden im Jahre 2025 durchgeführt (zu den Erfassungsdaten siehe jeweilige Angaben zu den Tiergruppen). Die Bearbeitung erfolgt gemäß den Angaben der Arbeitshilfe „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung-Prüfablauf“ des LfU im Rahmen des Umweltberichts.

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ermittelt und dargestellt bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können.

(Hinweis zu den „Verantwortungsarten“: Diese Regelung wird erst mit Erlass einer neuen Bundesartenschutzverordnung durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit mit Zustimmung des Bundesrates wirksam, da die Arten erst in einer Neufassung bestimmt werden müssen. Wann diese vorgelegt werden wird, ist derzeit nicht bekannt)

- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine gegebenenfalls erforderliche Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft werden.

Damit werden die artenschutzrechtlichen Gesichtspunkte im Hinblick auf den gegenwärtigen Stand der Gesetzgebung aufgeführt und beurteilt. Diese Ausarbeitung dient als Grundlage für die Behandlung des strengen Artenschutzes im Zuge des durchzuführenden Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans.

6.1.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, Büro Zwick Ingenieure GmbH und Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten
- Umweltbericht zum Bebauungsplan, Büro Blank & Partner
- Bestandsplan Nutzungen und Vegetation mit Darstellung der Eingriffsgrenze (Blank & Partner)
- Biotopkartierung Bayern, Bay. Landesamt für Umwelt
- Auszug aus der Artenschutzkartierung bzw. Karla.Natur, Bay. Landesamt für Umwelt
- Ergebnisse der eigenen Untersuchungen zu Brutvögel, Reptilien im Jahre 2025, einschließlich Beibeobachtungen anderer Tierarten (Kartierer: Gottfried Blank)
- Ergebnisse der Überprüfung auf (potenzielle) Quartier- und Höhlenbäume im Planungsgebiet, März 2025 (laubloser Zustand), bezüglich der außerhalb des Geltungsbereichs im Südwesten liegenden Hecke und die Bäume im Norden, größtenteils ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs (ein Baum innerhalb des Geltungsbereichs durch die Errichtung der Zufahrt betroffen)

Für die Beurteilung potenzieller Wirkungen des Vorhabens auf die Arten, insbesondere zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die betroffenen prüfungsrelevanten Populationen, wurden folgende Übersichtswerke herangezogen:

- Fledermäuse in Bayern (MESCHÉDE & RUDOLPH 2004)
- Atlas der Brutvögel in Bayern (RÖDL et al. 2012)
- Botanischer Informationsknoten Bayern (<http://www.bayernflora.de/daten/de/index.php>)

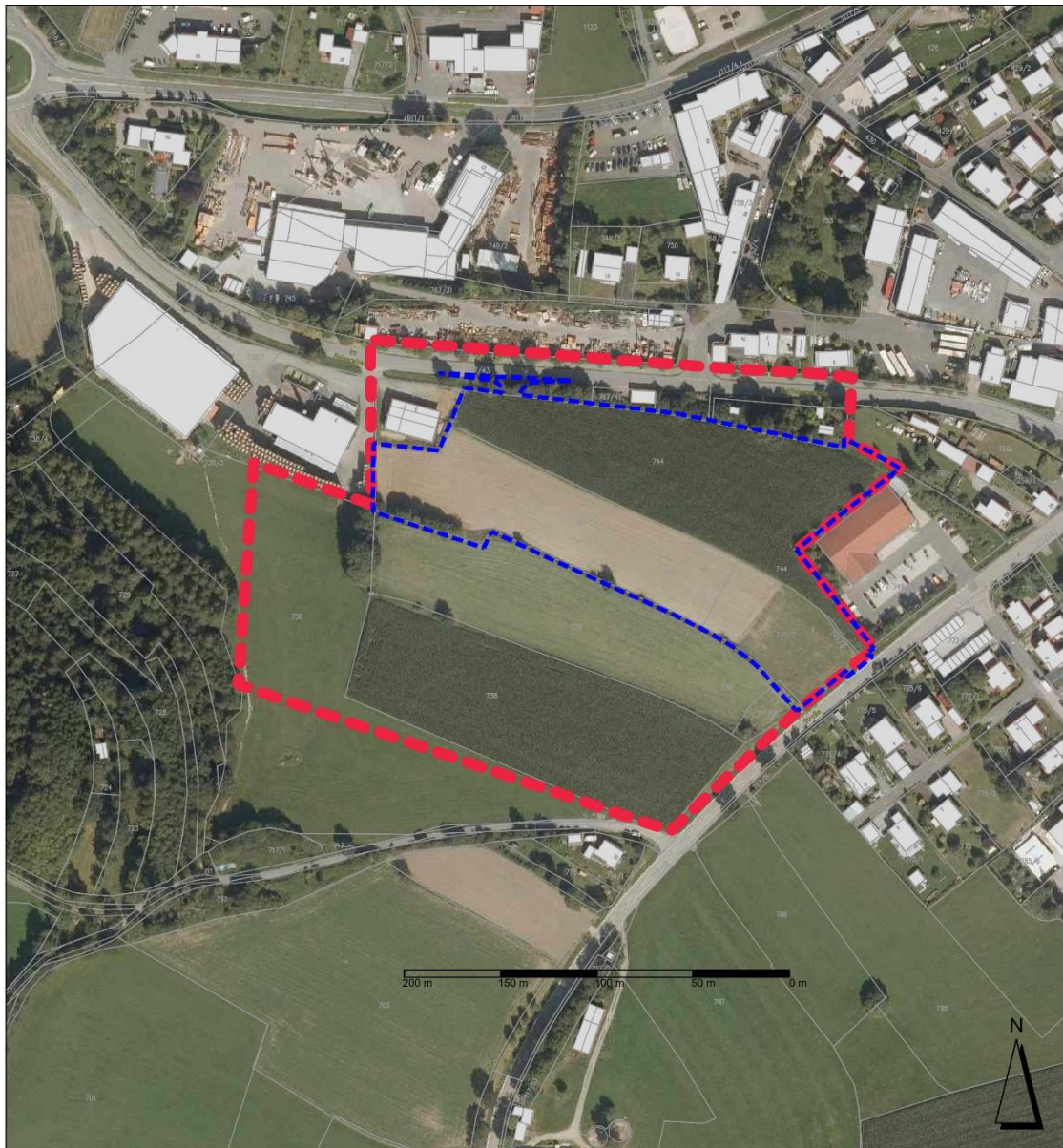


Abb.: Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs (blau) und des Untersuchungsraums (rot)

Erläuterungen zu verwendeten Abkürzungen:

Roten Listen und Rote-Liste-Status

- RLBy - Rote Liste Bayern (2003)
- RLD - Rote Liste Deutschland (2008/09 FÜR VÖGEL, HEUSCHRECKEN, REPTILIEN, TAGFALTER;
LIBELLEN 1995/96)
- RL1 - vom Aussterben bedrohte Art
- RL2 - stark gefährdete Art
- RL3 - gefährdete Art
- RLG - Gefährdung anzunehmen
- D - Datenlage defizitär
- V - Vorwarnliste (kein Rote-Liste-Status)

Schutz

| | |
|--------|--------------------------|
| BG | Bundesnaturschutzgesetz |
| b (§) | besonders geschützte Art |
| s (§§) | streng geschützte Art |

Statusangaben

| | |
|-------|----------------------------------|
| Fo | - Fundort |
| NG | - Nahrungsgast (Libellen, Vögel) |
| BP | - Brutpaar(e) |
| BV | - Brutvogel |
| mBv | - möglicher Brutvogel |
| ruf. | - rufendes Ex. |
| balz. | - balzendes Ex. |
| sing. | - singendes Ex. |
| ss | - sehr selten |
| s | - selten |
| mh | - mäßig häufig |
| h | - häufig |
| sh | - sehr häufig |
| x | - Nachweis aktuell |

6.1.3 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der vorliegenden Untersuchungen stützen sich auf die mit Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 20. August 2018 eingeführten „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“ mit Stand 08/2018.

Die Liste des zu prüfenden Artenspektrums basiert für die europarechtlich geschützten Arten sowie die Vogelarten auf einer Liste des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz vom Juli 2019, die, soweit erforderlich, hinsichtlich der Gefährdungseinstufungen aktualisiert wurde.

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) Abs. 1 BNatSchG stellen sich wie folgt dar:

(1) Es ist verboten

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert;*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Für Eingriffsvorhaben wurde in der Novelle vom Dezember 2007 des BNatSchG der Absatz (5) (geändert Juli 2009) angefügt, der einen praktikablen Vollzug der obigen Verbotsbestimmungen ermöglichen soll:

(5) Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Darüber hinaus fallen seit 1. März 2010 erforderliche naturschutzfachliche Untersuchungen bei Eingriffsvorhaben nach § 44 BNatSchG Absatz (6) nicht unter obige Verbotsbestimmungen:

(6) Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung gesetzlich vorgeschriebener Prüfungen, die von fachkundigen Personen unter größtmöglicher Schonung der untersuchten Exemplare und der übrigen Tier- und Pflanzenwelt im notwendigen Umfang vorgenommen werden. Die Anzahl der verletzten oder getöteten Exemplare von europäischen Vogelarten und Arten der in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten ist von der fachkundigen Person der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde jährlich mitzuteilen.

Im ersten Schritt werden durch projekt- und ortsspezifisches Abschichten des zu prüfenden Artenspektrums Arten ausgeschieden, für die eine Betroffenheit durch die Ausweisung des Gewerbegebiets mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Dies sind zunächst solche Arten, die aufgrund ihrer Verbreitung oder Lebensraumansprüche nicht im Wirkungsbereich des Projekts auftreten können. Im Zuge der Abschichtung wurden entsprechend der vorher ermittelten strukturellen Ausstattung folgende Tiergruppen als prüfungsrelevant ermittelt (siehe Bestand und Darlegung der Betroffenheit der Arten in Kap. 6.4):

- Brutvögel
- Reptilien
- Fledermäuse (sofern Baumhöhlen und vergleichbare Quartiere vorhanden sind), betroffen kann zum einen der südwestliche Bereich außerhalb des Geltungsbereichs

sein (indirekte Effekte); innerhalb des Geltungsbereichs wird lediglich ein Bergahorn (mit jungem Unterwuchs) im Nordwesten im Bereich der geplanten Zufahrt beseitigt

In einem zweiten Schritt wird für die restlichen Arten mittels einer Potenzialanalyse und den Ergebnissen der Kartierungen vor Ort die Bestandssituation im Wirkungsbereich erhoben bzw. abgeschätzt. Anhand der Reichweite der jeweiligen Vorhabenwirkungen kann ermittelt werden, welche Arten vom Vorhaben tatsächlich betroffen sein können. Arten, für die sich durch die Art des Eingriffs keine Erheblichkeit ergibt, werden nicht weiter betrachtet.

In der eigentlichen Prüfung wird untersucht (Kap. 9.4), ob für die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und die Europäischen Vogelarten gemäß Art 1. der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind. Wenn unter Berücksichtigung erforderlicher Vermeidungs- und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG gegeben bzw. nicht auszuschließen sind, erfolgt eine Prüfung, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG vorliegen.

6.2 Wirkung des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren erörtert, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

Das geplante Gewerbegebiet (Gesamtgröße ca. 2,2 ha) wird nahezu ausschließlich von intensiv genutztem Acker eingenommen. Darüber hinaus ist im Nordwesten ein Bergahorn (mit jungem Unterwuchs) im Bereich der Zufahrt zur Straße „Im Reiserwinkel“ betroffen, der nach den durchgeführten Erhebungen keine Baumhöhlen, Spaltenquartiere u.ä. aufweist (überprüft am 10. März 2025).

6.2.1 Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

6.2.1.1 Vorübergehende baubedingte Flächennutzung und -veränderung

Eine vorübergehende baubedingte Flächennutzung ist nicht in erheblichem Maße gegeben. Maßgeblich sind die anlagebedingten Flächenveränderungen. Es wird sichergestellt, dass Baulager ausschließlich im Bereich intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen errichtet werden. Wertvolle, zu erhaltende Gehölzbestände innerhalb des Geltungsbereichs werden durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 bauzeitlich geschützt, um diese vor jeglichem baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen (insbesondere Hecke im Südwesten innerhalb des Geltungsbereichs, welche erhalten wird).

6.2.1.2 Baubedingte Emissionen (Lärm, Abgase, Staub, Erschütterungen, Strahlung, Schad- und Betriebsstoffe sowie optische Reize (Licht, Anwesenheit von Menschen))

Während der Bauphase entstehen baubedingte Emissionen, die aufgrund ihrer zeitlichen Begrenzung im Hinblick auf die vorkommenden Arten als unwesentlich eingestuft werden. Die Baumaßnahmen, einschließlich der Bebauung der privaten Parzellen, werden sich voraussichtlich sukzessive über einen längeren Zeitraum erstrecken. Dementsprechend wird aber die Intensität der Auswirkungen geringer sein, so dass bei den baubedingten Störungen auch ein Ausweichen diesbezüglich empfindlicher Arten, soweit überhaupt vorhanden, möglich ist.

6.2.2 Anlagebedingte Wirkprozesse

6.2.2.1 Flächeninanspruchnahme und -veränderung

Durch die geplante Wohnbebauung gehen ca. 2,1 ha der vorstehend beschriebenen Strukturen (fast ausschließlich Acker) durch direkte Überprägung verloren (siehe tabellarische Aufstellung in Kap. 4.2).

Damit werden die bisher im Planungsgebiet vorhandenen Lebensräume (intensiv genutzter Acker, 1 Baum) vollständig verändert. Daraus können sich die Tatbestände der Zerstörung oder Beeinträchtigung von Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten, des Verlustes von Nahrungsgebieten, die Vernichtung von Wuchsorten und Individuen von geschützten Arten ergeben.

6.2.2.2 Veränderung der Standortbedingungen und des Lokalklimas (u.a. Verdunstung, Abfluss, Luftströmungen, Explosion, Strahlung)

Insbesondere Veränderungen der Besonnung, der Bodenfeuchtigkeit und von Luftströmungen können Tier- und Pflanzenarten in ihrer Entwicklung oder Lebensfähigkeit bzw. die Standortbedingungen von Pflanzen beeinträchtigen. Dies kann zur Zerstörung oder Beeinträchtigung von Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten, Verlust von Nahrungsgebieten oder die Vernichtung von Individuen führen.

Die Standortbedingungen der unmittelbaren umliegenden Flächen werden sich voraussichtlich etwas ändern. Im nahen Umfeld des geplanten Gewerbegebiets werden sich die Merkmale des Stadtklimas etwas verstärken, soweit nicht bereits Bauflächen ausgeprägt sind. Die Ausmaße sind aber für die artenschutzrechtliche Betrachtung ohne Relevanz.

6.2.2.3 Zerschneidungs- und Trenneffekte

Diese können bei großen Siedlungs- oder Industriegebieten oder bei Straßenneubauten ein erhebliches Problem darstellen. Wenn größere Lebensraumkomplexe durch Bauflächen und Straßen zerteilt werden, können die Teilflächen für manche Arten nicht mehr die nötige Mindestgröße als Lebensraum aufweisen, so dass diese verschwinden. Allgemein weisen großflächige Lebensräume eine höhere Artendichte im Bezug zur Fläche auf als kleinflächige, die gleichartig ausgebildet sind.

Insgesamt werden die Barriereeffekte zwar, wie bereits im Umweltbericht Kap. 5.3.2 erläutert, etwas verstärkt. Allerdings entwickelt sich das Gewerbegebiet bandartig entlang des bestehenden Siedlungsrandes. Eine Wanderung von Tierarten, soweit nicht derzeit bereits durch den Siedlungsrand eingeschränkt, wird über die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen weiter möglich sein. Großflächige Lebensraumkomplexe werden nicht neu zerschnitten, und es bestehen durch den unmittelbaren Siedlungsanschluss bereits erhebliche Vorbelastungen.

6.2.3 Betriebsbedingte Wirkprozesse

6.2.3.1 Emissionen

Die Belastungen durch Lärm, Lichtstreuungen oder häufiges Auftreten von Menschen wirken ganz unterschiedlich auf Tierarten.

Das wesentliche Störungspotenzial besteht in den menschlichen Aktivitäten im Bereich des entstehenden Gewerbegebiets und sonstigen anthropogenen Nutzungen. Die örtliche vorhandene Tierwelt ist aufgrund der Gewerbegebiete und sonstigen anthropogenen Nutzungen wie Straßen in der Umgebung zumindest weitgehend an derartige Aktivitäten gewöhnt. Besonders störungsempfindliche Arten kommen in unmittelbarer Umgebung zum Planungsgebiet nicht vor. Die Ausweisung des Gewerbegebiets führt daher nicht zu einer grundlegend anderen oder neuartigen Störungssituation. Erhebliche, bestandsgefährdende Störungen durch die geplante Gewerbebebauung im Vergleich zum bisherigen Zustand sind daher entsprechend den diesbezüglichen, vergleichsweise geringen Empfindlichkeiten insgesamt nicht zu erwarten.

6.2.3.1 Tötung von Tieren

Tötungen können durch den betrieblichen Verkehr entstehen.

Gemäß dem BNatSchG unterliegen unvermeidbare betriebsbedingte Tötungen durch Kollisionen nicht dem Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG. Nach der aktuellen Rechtsprechung (Urteil vom 09.07.2008 (9 A 14.07) zur A 30, Nordumfahrung Bad Oeyenhausen) ist das Individuen bezogene Verbot der Tötung nur dann erfüllt, wenn durch das Straßenbauvorhaben (oder vergleichbare Vorhaben) das Kollisionsrisiko der jeweiligen Art unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht wird. Danach kann eine signifikante Risikoerhöhung ausgeschlossen werden, wenn das Kollisionsrisiko unter der Gefahrenschwelle in einem Risikobereich bleibt, der nicht über einzelne Individuenverluste hinausgeht, wovon im vorliegendem Fall aufgrund der zu erwartenden geringen Fahrgeschwindigkeiten im Gewerbegebiet auszugehen ist.

6.2.4 Mittelbare Folgewirkungen

Neben der oben genannten Wirkfaktoren und -prozessen können Vorhaben auch mittelbare Auswirkungen zeigen, die zu weiteren Veränderungen von Natur und Landschaft führen können. Relevante mittelbare Folgewirkungen sind im vorliegenden Fall nicht erkennbar.

6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

6.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind erforderlich, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen:

1 V: Entfernen von Gehölzen (Baum im Nordwesten mit Unterwuchs) außerhalb der Vogelbrutzeit und Einstandszeiten von Fledermäusen

Zum Schutz für Gehölz bewohnende Tierarten erfolgt die Beseitigung von Gehölzbeständen nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September eines Jahres), also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar des Jahres.

2 V: insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung und die Beleuchtung der Gewerbeparzellen wird ein insektenfreundliches Licht verwendet. Damit wird eine deutlich geringere Anzahl an Insekten angelockt. Auf diese Weise wird die Reduzierung des Nahrungsangebots u.a. für Fledermäuse minimiert. Die verwendeten Leuchten sind nach oben abgeschirmt. Als Leuchtmittel werden LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht eingesetzt, die keinen oder nur sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm aufweisen (Reduzierung Anteil blau bis ultraviolett). Im Einzelnen siehe Festsetzungen des Bebauungsplans Pkt. 11.

3 V: Erhalt wertvoller Gehölzbestände innerhalb des Geltungsbereichs

Im Bebauungsplan werden wertvolle Gehölzbestände zum Erhalt festgesetzt (Hecke im Südwesten). Es handelt sich hier um eine artenschutzrechtlich notwendige Vermeidungsmaßnahme, da bei der Hecke zwar keine besonderen (Vogelarten) festgestellt wurden, diese jedoch dennoch ein gutes Besiedlungspotenzial aufweist.

Jegliche Ablagerungen und sonstige Beeinträchtigungen während der Bauzeit sind zu vermeiden. Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Bauzäune u.a.) sind durchzuführen. Bei Leitungsverlegungen im Nahbereich des Wurzelraums sind ebenfalls geeignete Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

4 V: Bauzeitenregelung

Auch wenn keine bodenbrütende Vogelarten festgestellt wurden, sind die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten, von Anfang August bis Mitte März des Jahres, durchzuführen.

Von der festgesetzten Bauzeit kann abgewichen werden, wenn in einer 2-maligen Kontrollbegehung durch einen Fachgutachter nachgewiesen wird, dass auf der Vorhabensfläche und im Wirkraum keine Brutreviere besetzt sind (Nachweis gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde). Alternativ sind geeignete Vergrämuungsmaßnahmen im Vorfeld des Beginns der Baumaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

5 V: Pflanzung von Gehölzen im Planungsgebiet, u.a. im Süden und in anderen Abschnitten des Geltungsbereichs

Gehölzpflanzungen am Südrand und im Zuge der Umsetzung der flächengebundenen Pflanzpflichten werden im Bebauungsplan festgesetzt. Mit der Anlage der Strukturen, die bereits frühzeitig, im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit der öffentlichen Erschließung und Bebauung der privaten Parzellen, zu erfolgen hat, wird zwar nicht bzw. nicht kurzfristig Ersatz für die (wenigen) beseitigten Gehölzstrukturen (ein Baum) geschaffen. Für bestimmte Arten (u.a. in niedrigen Höhen brütende Gebüschbrüter) wird jedoch bereits kurzfristig ein geeigneter Lebensraum zur Verfügung gestellt.

6.3.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen = continuous ecological functionality-measures), wie die Bereitstellung von Ersatzquartieren (Höhlenbewohner), sind im vorliegenden Fall zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht erforderlich.

6.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

6.4.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

6.4.1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 Absatz 1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 BNatSchG zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, folgendes Verbot:

Schädigungsverbot (siehe Nr. 2 der Formblätter):

Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen der besonders geschützten Arten oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Entnehmen, Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn

- die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Entnahme-, Beschädigungs- und Zerstörungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. Satz 2 Nr. 1 BNatSchG analog),
- die Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Exemplare oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Standorte im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§ 44 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. Satz 2 Nr. 2 BNatSchG analog),
- die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. Satz 2 Nr. 3 BNatSchG analog).

Übersicht über das Vorkommen der betroffenen Pflanzenarten

Pflanzenarten nach Anhang IV kommen im Einwirkungsbereich der Gewerbegebietsausweisung sicher nicht vor. Alle relevanten Pflanzenarten können aus Gründen der bekannten Verbreitung und der Ausprägung der Lebensraumstrukturen im Einwirkungsbereich ausgeschlossen werden (Botanischer Informationsknoten).

6.4.1.2 Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

Felderhebungen wurden für die Artengruppen Brutvögel und Reptilien durchgeführt. Darüber hinaus wurde eine Baumhöhlenkartierung nach Methodenblatt V3 nach Albrecht et al. (2015) am 10.03.2025 (laubloser Zustand) durchgeführt. Nachdem keine derartigen Fortpflanzungs- und Ruhestätten innerhalb des Geltungsbereichs bzw. der Überbauung vorgesehenen Strukturen festgestellt wurden, konnte auf eine gezielte Erhebung der Fledermausfauna verzichtet werden. Es wurde außerdem geprüft, inwieweit geeignete Habitatstrukturen für die Haselmaus vorhanden sind. Innerhalb der Erweiterungsfläche befinden sich keine Stillgewässer. Potenziell geeignete Habitate für Reptilien in der Erweiterungsfläche umfassen insbesondere Gehölzstrukturen im Wechsel mit offenen Grasfluren im Bereich der Geländestufe, die im Süden potenzielle Habitate aufweisen könnte.

Die Untersuchungen wurden im Jahr 2025 durchgeführt.

Die untersuchten Artengruppen sowie die angewandten Methoden sind in Tabelle 1 zusammengefasst (R1, V1, V3 = Methodennummern nach Albrecht et al. 2014).

Tabelle 1: Zoologische Untersuchungsmethoden Gewerbegebiet „Im Reiserwinkel“

| Pos. | Freilanderfassungen | Zeitraum |
|-----------|--|---|
| 1. | Fledermäuse und Höhlenbrütende Vogelarten | |
| V3 | Kontrolle auf Höhlenbäume bzw. Fledermausquartiere in älteren Bäumen (Methodenblatt V3 Albrecht) | 10.03.2025 (laubloser Zustand) |
| 2. | Haselmaus | |
| | Überprüfung des Vorhandenseins geeigneter Lebensraumstrukturen für die Haselmaus | März/April/Mai 2025 |
| 3. | Reptilien | |
| R1 | Erfassung an geeigneten Lebensräumen (v.a. Geländestufen und Gehölzränder), insbesondere potenzielle Sonn-, Ruhe-, Eiablage- und Überwinterungsplätze; Methodenblatt R1 Albrecht | 4 Begehungen Mai, Juni, Juli, August 2025 |
| 4. | Brutvögel | |
| V1 | Brutvögel: 6 Erfassungstermine, Suche nach Horsten von Großvögeln, gezielte Erfassung bodenbrütender Vogelarten (Methodenblatt V1 Albrecht und Südbeck, 2.3.1 Revierkartierung) | März bis Mai 2025 (Bodenbrüter, 3 Begehungen), 6 Begehungen 2025 (März bis Juli) für Brutvögel gesamt |

Die exakten Daten der Felderhebungen und sonstigen Geländearbeiten sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

| Datum, Uhrzeit | ggfs. Wetterbedingungen | Untersuchte Gruppe |
|----------------------------------|--|---------------------------------------|
| 10.03.2025 | | Baumhöhlenkartierung Methodenblatt V3 |
| 14.03.2025: 17:30 - 19:00 Uhr | + 8 Grad C., Wind: 0, Wolken 0 % | Vögel (Rebhuhn, u.a.) |
| 05.04.2025: 7:00 - 8:30 Uhr | + 3 Grad C., Wind: 0, Wolken: 50 % | Vögel (Bodenbrüter u.a.) |
| 05.04.2025: 13:00 - 14:30 Uhr | + 20 Grad C.; Wind 0, Wolken 50 % | Reptilien |
| 03.05.2025: 6:30 – 8:00 Uhr | + 17 Grad C., Wind: 1, Wolken: 30 % | Vögel (Bodenbrüter u.a.) |
| 24.05.2025: 6:30 - 8:00 Uhr | + 18 Grad C.; Wind: 0, Wolken 50 % | Vögel (Bodenbrüter u.a.) |
| 21.06.2025: 12:00 - 14:00 Uhr | + 25 Grad C., Wind: 2, Wolken 30 % | Reptilien |
| 22.06.2025: 6:00 - 7:30 Uhr | + 8 Grad C., Wind: 0, Wolken 0 % | Vögel |
| 19.07.2025: 13:00 - 15:00 Uhr | + 25 Grad C., Wind: 0, Wolken 0 % | Reptilien |
| 20.07.2025: 7:00 - 8:00 Uhr | 16 Grad C., Wind 0, Wolken 0 % | Vögel |
| 09.08.2025: 13:00 - 15:00 Uhr | + 28 Grad C., Wind: 1, Wolken 30 % | Reptilien |

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 Absatz 1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft folgende Verbote:

Schädigungsverbot von Lebensstätten (siehe Nr. 2.1 der Formblätter):

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG).

Störungsverbot (siehe Nr. 2.2 der Formblätter):

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verbot liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Tötungs- und Verletzungsverbot (siehe Nr. 2.3 der Formblätter):

Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bei Errichtung oder durch die Anlage des Vorhabens sowie durch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor,

- wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG);
- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG).

6.4.1.2.1 Säugetiere

Methodik zur Ermittlung der Vorkommen der betroffenen Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Anhand der oben genannten Datenquellen (Kapitel 1.2) wurden bestimmte streng geschützte Säugetierarten für das Planungsgebiet ausgeschlossen.

Vom Bearbeiter wurde am 10.03.2025 geprüft, ob in den Gehölzbeständen innerhalb und am Rande des Geltungsbereichs artenschutzrechtlich relevante Strukturen vorhanden sind: Bäume mit Baumhöhlen, potenzielle oder besetzte Fledermausquartiere (beispielsweise abgeplatzte Rinde, Baumspalten und ähnliches). Es konnten keine Baumhöhlen und andere vergleichbare Quartiere festgestellt werden, weder bei der Hecke im Südwesten einschließlich der älteren Bäume in dem westlichen Teil außerhalb des Geltungsbereichs, noch bei dem Bergahorn im Nordwesten (mit jungem Unterwuchs). Die Hecke im Südwesten wird ohnehin unbeeinträchtigt erhalten.

Gesonderte Erhebungen der Fledermäuse wurden deshalb, wie erläutert, nicht durchgeführt (keine potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten).

Übersicht über das Vorkommen der betroffenen Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Einige Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie werden für den Planungsraum ausgeschlossen, da das Verbreitungsgebiet den Planungsraum nicht erreicht (Baumschläfer, Birkenmaus, Luchs und Feldhamster) oder keine geeigneten Habitate für Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind (Biber, Wildkatze, Fischotter).

Fledermäuse

Nachdem Baumhöhlen und vergleichbare Quartiere nicht betroffen sind, wurden, wie erwähnt, keine gesonderten Erhebungen der Fledermäuse durchgeführt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die landwirtschaftlichen Flächen mit den wenigen

randlichen Gehölzen keine wesentliche Bedeutung für im Umfeld siedelnde Fledermäuse aufweist.

Besondere Leitlinien für strukturgebende fliegende Arten sind nicht tangiert. Schädigungs- und Störungsverbote werden nicht ausgelöst. Auch Tötungsverbote sind nicht einschlägig, da der Zeitraum für die Fällung des Baums auf den Winterzeitraum festgelegt ist (aV1), und die Fahrgeschwindigkeiten im Gewerbegebiet gering sind.

Betroffenheit der Säugetierarten (Fledermäuse)

Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schädigung Fortpflanzungs-, Ruhestätten)

Bei einer Rodung von Gehölzbeständen und Überführung in andere Nutzungen können Quartiere von Fledermäusen entfernt oder geschädigt werden. Entsprechend der obigen Darstellung sind keine Höhlen- oder Spaltenquartiere für Fledermäuse innerhalb des Planungsgebietes vorhanden.

Die **Maßnahme 1 V „Entfernen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit“** soll grundsätzlich gewährleisten, dass keine aktuell besetzten Quartiere entfernt werden. Bäume mit entsprechenden Quartieren, die Fledermäusen als Winterquartiere dienen können, sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Die Gehölzentfernung und Entfernung sonstiger Flächen im Zusammenhang mit der geplanten Gewerbegebietsausweisung beeinträchtigt nicht die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang.

Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (erhebliche Störungen)

Durch die geplante Ausweisung des Gewerbegebiets ergeben sich keine bedeutenden zusätzlichen Störungen, die völlig neu für das Gebiet wären bzw. so stark über die bisherigen Belastungen hinausgehen, dass Störungen mit populationsgefährdender Intensität entstehen können.

Damit ergeben sich keine erheblichen Störungen, die zu einer Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Bestände der in angrenzenden Gehölzflächen lebenden Fledermäuse führen können.

Mit der Maßnahme 3V werden im Planungsbereich wertvolle Gehölzbestände erhalten und mit der Maßnahme 5V Nahrungslebensräume für Fledermäuse verbessert. Auch die lebensraumverbessernden Maßnahmen auf den externen Kompensationsflächen Flur-Nr. 1892, 1897 und 1898 der Gemarkung Floß sind diesbezüglich von Bedeutung (Entwicklung artenreichen Grünlandes).

Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzungen und Tötungen)

Die Fahrzeuge können innerhalb des Gewerbegebiets nur mit geringen Geschwindigkeiten fahren. Eine erhöhte Tötungsgefahr für jagende Fledermäuse entsteht nicht durch das Vorhaben.

Tötungen werden durch die Maßnahme **1 V „Entfernen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit“** vermieden.

Eine signifikante Steigerung der Tötungsgefahr für Fledermäuse im Vergleich zum bisherigen Zustand ergibt sich daher nicht.

Schlussfolgerung für Säugetiere (ohne Haselmaus):

Bei keiner Säugetierart, die im Gebiet auftritt oder potenziell auftreten kann, werden bei Einhaltung konfliktvermeidender Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 in V. m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Haselmaus

Für die Haselmaus besteht im Bereich der durch die geplante Bebauung überprägten Biotop- und Nutzungsstrukturen sicher kein Lebensraumpotenzial (Einzelbaum mit jungem Unterwuchs). Es bestehen keine dichten Strauchschichten, die ein Klettern von Strauch zu Strauch ermöglichen würden. Auch Nahrungspflanzen sind nicht oder nicht in hinreichendem Maße vorhanden.

Damit kann sicher davon ausgegangen, dass die Art vom Vorhaben nicht betroffen ist.

6.4.1.2.2 Reptilien

Methodik zur Ermittlung der Vorkommen der betroffenen Reptilienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Gehölzbestände, Gehölzränder und sonstige offene Saumstrukturen weisen günstige Reptilienhabitate auf. Vor allem gut besonnte, nach Süden exponierte und vegetationsarme Zonen werden von Wald- und Zauneidechse und gegebenenfalls weiteren Arten als Teillebensraum besiedelt. Für weitere Arten wie Ringel- und Schlingnatter waren im Gebiet aufgrund der strukturellen Ausstattung keine Vorkommen zu erwarten. Dennoch wurde bei den vier Begehungen auch auf Vorkommen der Schlingnatter geachtet. Es handelt sich bei dem Planungsgebiet um einen Nordhang (mit entsprechend vermindertem Strahlungsgenuß). Vorkommen von Schlingnatter (Kreuzotter u.a.) wurden nicht festgestellt.

Weder die Bergeidechse (nicht saP-relevant) noch die Zauneidechse (saP-relevant) wurden innerhalb des Geltungsbereichs festgestellt. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die Zauneidechse von der Gebietsausweisung nicht betroffen ist. Alle im Gebiet vorhandenen Saumstrukturen und Gehölzränder wurden nach Reptilienvorkommen abgesucht.

Schlussfolgerung für Reptilien:

Bei keiner Reptilienart, die im Gebiet auftritt oder potenziell auftreten kann, werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 in V. m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich. Auch bezüglich der nicht saP-relevanten Arten Kreuzotter und Bergeidechse (keine Vorkommen festgestellt) sind keine gesonderten Maßnahmen erforderlich.

6.4.1.2.3 Amphibien

Methodik zur Ermittlung der Vorkommen der betroffenen Amphibienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Gesonderte Erhebungen erübrigen sich in vorliegendem Fall. Gewässer sind im relevanten Einflussbereich nicht ausgeprägt. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass Sommerlebensräume europarechtlich relevanter Amphibienarten im Planungsgebiet betroffen sind.

Schlussfolgerung für Amphibien:

Bei keiner Amphibienart werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 in V. m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich.

6.4.1.2.4 Sonstige Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Sonstige Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kommen im Planungsgebiet nicht vor, da geeignete Habitate fehlen oder das Planungsgebiet außerhalb des Verbreitungsraums dieser Arten liegt (LfU saP online-Arbeitshilfe). Im Einzelnen:

Tagfalter

Im Geltungsbereich sind keine geeigneten Habitate vorhanden bzw. die Verbreitungsgebiete erreichen nicht den Planungsraum. Es wurden Beibeobachtungen von gemeinsamen Tagfaltern festgehalten (Kleiner Kohlweißling, Rapsweißling, Tagpfauenauge).

Besondere Artvorkommen konnten nicht festgestellt werden.

Nachtfalter

Es fehlen entsprechende Lebensraumkomplexe bzw. die Verbreitungsgebiete erreichen nicht mehr das Gebiet.

Käfer

Es fehlen entsprechende Lebensraumkomplexe bzw. die Verbreitungsgebiete erreichen nicht mehr das Gebiet.

Weichtiere

Im Geltungsbereich und im näheren Umfeld fehlen geeignete Lebensräume.

Libellen, Fische, Schnecken, Muscheln

Es fehlen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld entsprechende Lebensräume.

Ameisen (geschützte Arten, nicht saP-relevant)

Ameisennester wurden bei den Begehungen nicht festgestellt.

6.4.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ergeben sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 Absatz 1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 BNatSchG zugelassen werden, folgende Verbote:

Schädigungsverbot von Lebensstätten:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG).

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verbot liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Tötungs- und Verletzungsverbot:

Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bei Errichtung oder durch die Anlage des Vorhabens sowie durch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor,

- wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG);
- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG).

Methodik zur Ermittlung der Vorkommen der betroffenen Vogelarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Übersicht über das Vorkommen

Bei den Erhebungen im Jahre 2024 (nach Südbeck et al. Neuauflage 2025) wurde neben den sonstigen Brutvogelarten wiederum das Augenmerk (u.a. im Hinblick auf die Auswahl der Kartiertermine) auf die bodenbrütenden Vogelarten gelegt. Insgesamt wurden im Jahre 2025 6 Begehungen (Brutvögel nach Südbeck, Revierkartierung, Linienkartierung) durchgeführt.

Es konnten praktisch ausschließlich nur gemeine Vogelarten festgestellt werden. Europäische Vogelarten bzw. Vogelarten der Roten Liste konnten im relevanten Einflussbe-

reich der Gebietsausweisung nicht nachgewiesen werden. Bei den Hecken- und Gehölzbrütern handelt es sich fast durchwegs um häufigere Arten, bei denen aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und der geringen Wirkungsempfindlichkeit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden (siehe weitere Ausführungen). Etwas seltenere Arten der strukturierten Kulturlandschaft (z.B. Neuntöter, Dorngrasmücke) wurden nicht erfasst (u.a. fehlende oder sehr spärliche Verbreitung von Dornsträuchern).

Tabelle der nachgewiesenen Vogelarten im Untersuchungsgebiet oder in den Gehölzen im Randbereich, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs:

Gast- und Brutvogelarten in und im Umfeld der Planungsfläche 2025

| Artname deutsch | Artname wissenschaftlich | RLB | RL D | Status | N / p | bevorzugter Bruthabitat / Häufigkeit | Betroffenheit | Ausschluss |
|------------------|-----------------------------------|-----|------|--------|-------|---------------------------------------|---------------|------------|
| Amsel* | <i>Turdus merula</i> | - | - | wB | N | Gehölze SW und N - einzelne | nein | HF |
| Blaumeise* | <i>Parus caeruleus</i> | - | - | wB | N | Gehölze SW und N - einzelne | nein | HF |
| Buchfink* | <i>Fringilla coelebs</i> | - | - | wB | N | Gehölze SW - wenige | nein | HF |
| Gartengrasmücke* | <i>Sylvia borin</i> | - | - | mB | N | Gehölze SW | nein | HF |
| Girlitz* | <i>Serinus serinus</i> | - | - | mB | P | Gehölze SW | nein | HF |
| Goldammer | <i>Emberiza citrinella</i> | - | - | wB | N | Feldflur, Gehölze SW - 1 Exemplar | nein | BM |
| Grünfink* | <i>Carduelis chloris</i> | - | - | wB | N | Gehölze - einzelne | nein | HF |
| Habicht | <i>Accipiter gentilis</i> | V | - | G | P | große Reviere (G) | nein | G |
| Kleiber* | <i>Sitta europaea</i> | - | - | wB | N | Gehölze SW und N - wenige | nein | HF |
| Kohlmeise* | <i>Parus major</i> | - | - | wB | N | Gehölze SW und N - häufig | nein | HF |
| Mehlschwalbe | <i>Delichon urbica</i> | 3 | 3 | G | N | Landwirtschaftliche Flächen, einzelne | nein | G |
| Mönchsgrasmücke* | <i>Sylvia atricapilla</i> | - | - | wB | N | Gehölze - wenige | nein | HF |
| Rabenkrähe* | <i>Corvus corone</i> | - | - | mB | N | Große Reviere SW (G) | nein | HF |
| Mäusebussard | <i>Buteo buteo</i> | - | - | G | N | Große Reviere (G) | Nein | G |
| Ringeltaube* | <i>Columba palumbus</i> | - | - | mB | N | Gehölze - 1 Exemplar | nein | HF |
| Rotkehlchen* | <i>Erithacus rubecula</i> | - | - | wB | N | Gehölze - einzelne | nein | HF |
| Singdrossel* | <i>Turdus philomelos</i> | - | - | wB | N | Gehölze SW und N - je 1 Exemplar | nein | HF |
| Star* | <i>Sturnus vulgaris</i> | - | 3 | wB | N | Gehölze SW und N - einzelne | nein | HF |
| Zaunkönig* | <i>Troglodytes troglodytes</i> | - | - | wB | N | Gehölze SW - einzelne | nein | HF |

Erläuterungen: *) = allgemein häufige und weit verbreitete Vogelarten; RL D = Rote Liste Deutschland (RYSLEVY, 2020), RL B = Rote Liste Bayern, (BayLfU 2016); V = Vorwarnliste, 3 = gefährdet, 2 = stark gefährdet; grau hinterlegt = streng geschützte Vogelarten; Status: wB = wahrscheinlicher Brutvogel, mB = möglicher Brutvogel, G = Nahrungsgast; NW = Nachweistyp: N = Nachweis, P = potenzielles Vorkommen; Lebensraum = bevorzugter Habitat für Brut; Ausschluss Betroffenheit: HF = Häufigkeit, BM = Bruten sind in den verbleibenden Offenland- oder Gehölzflächen weiterhin möglich, NB = Brutplätze nicht betroffen SW = Hecke im Südwesten; N = Gehölzbestände am Nordrand (Zufahrt und außerhalb des Geltungsbereichs)

Betroffenheit der Vogelarten

Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schädigung Fortpflanzungs-, Ruhestätten)

Die als Nahrungsgäste eingestuftten Vogelarten (siehe oben und Arten mit Kürzel G in der Tabelle) verlieren keine Fortpflanzungsstätten (Mehlschwalbe, Greifvögel).

Greifvogelhorste oder Schwarz- und Grünspecht-Höhlen befanden sich nicht innerhalb des geplanten Gewerbegebiets. Gleichzeitig ist das Areal des Bauvorhabens als Nahrungsfläche nicht essentiell für diese Arten, da es gleichwertige Nahrungsgebiete in der unmittelbaren Umgebung in großer Ausdehnung gibt.

Bei den nachgewiesenen Brutvogelarten (wie Zaunkönig, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Amsel u.a.) ist aufgrund ihrer allgemeinen Häufigkeit und der weiten Verbreitung dieser Arten, wie oben erläutert, grundsätzlich eine Gefährdung der Populationen durch die Gewerbegebietsausweisung nicht möglich. Die Arten sind sowohl im Gebiet als auch allgemein sehr häufig, und haben keine spezifischen Lebensraumsansprüche. Vielmehr sind deren Lebensräume praktisch überall ausgeprägt, überwiegend auch in Siedlungen. Die Auslösung von Verbotstatbeständen kann bei diesen Arten ausgeschlossen werden. Die Schutzmaßnahme 1 V „Entfernen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit“ stellt sicher, dass keine besetzten Nester zerstört werden.

Insgesamt weisen die im unmittelbaren Planungsraum ausgeprägten Lebensräume entsprechend den durchgeführten Erhebungen nur relativ geringe Dichten an Vogelbrutpaaren auf; dies betrifft teilweise auch die weit verbreiteten Arten.

Es verbleibt lediglich die **Goldammer**, bei der die Frage des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten betrachtet werden muss. Es handelt sich hier um einen nicht allgemein häufigen Gehölzbrüter im bodennahen Bereich an Saumstrukturen mit niedrigen Gehölzen.

Mit der Maßnahme 5V „Pflanzung von Gehölzen im Bereich des Planungsgebiets“ werden bereits kurzfristig geeignete Lebensräume für die Art geschaffen. Die Art kommt außerdem in der Umgebung des Eingriffsbereichs noch in stabilen Beständen vor, auch entlang von Verkehrswegen. Schädigungsverbote sind deshalb auch bei der Goldammer nicht zu erwarten. Desweiteren bleiben die Gehölzbestände, wo die Goldammer erfasst wurde (Hecke im Südwesten), unbeeinträchtigt erhalten. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird gewährleistet. Die Gehölzverluste beschränken sich ausschließlich auf den einzelnen Baum.

Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (erhebliche Störungen)

In diesem Zusammenhang ist die Frage relevant, ob insbesondere Lärmemissionen bzw. die menschlichen Aktivitäten im Gewerbegebiet eine erhebliche störende Wirkung auf brütende und Nahrung suchende Vogelarten im Umfeld des Planungsgebiets entwickeln können.

Für die Vogelarten, die im Gebiet nachgewiesen wurden, zeigt eine Betrachtung der jeweiligen Störungsempfindlichkeit, dass diese Arten zu den weniger störungsempfindlichen Arten gehören. Daraus ergibt sich die Prognose, dass diese Arten durch eine leichte Erhöhung oder eine räumliche Verlagerung der bereits vorhandenen ortsüblichen Emissionen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Auch durch Lichtimmissionen des geplanten Gewerbegebiets, die durch die festgesetzte tierfreundliche Beleuchtung (Festsetzung Nr. 11) innerhalb enger Grenzen gehalten werden, sind keine

wesentlichen Störungen der Vögel in den Randbereichen und der betroffenen unmittelbaren Umgebung zu erwarten. Die erfassten Vogelarten weisen, wie erwähnt, eine geringe Wirkungsempfindlichkeit auf.

Die Ausweisung des Gewerbegebiets bewirkt daher keine bedeutenden zusätzlichen Störungen, die so stark über die bisherigen Belastungen hinausgehen oder eine völlig neue Störungsart darstellen, dass eine populationsgefährdende Wirkung für Vogelarten im Umfeld eintreten kann. Vogelarten mit großen Revieren wie Schwarzspecht, Habicht, Sperber oder Mäusebussard (jagend festgestellt) haben im nahen Umfeld der Gewerbegebietsausweisung keine Brutplätze.

Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzungen und Tötungen)

Der Fahrzeugverkehr bewegt sich mit geringen Geschwindigkeiten, so dass tödliche Kollisionen nur mit sehr geringer Wahrscheinlichkeit erfolgen und keine signifikante Erhöhung der Tötungsgefahr im Vergleich zu den bisher bestehenden Gegebenheiten eintritt.

Die Maßnahmen 1 V „Entfernen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit“ vermeidet, dass besetzte Nester mit Jungtieren oder Eiern geschädigt werden.

Schlussfolgerung für die Vögel:

Bei keiner Vogelart, die im Gebiet auftritt oder potenziell auftreten kann, werden bei Berücksichtigung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 - 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich.

6.4 Gutachterliches Fazit

Von den in Bayern vorkommenden, europäisch geschützten Arten wurden im Planungsgebiet und seinem nahen Umfeld Arten aus den Gruppen der Säugetiere, Reptilien und Vögel ermittelt bzw. nachgewiesen, die dort auftreten oder potenziell auftreten können.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Säugetieren, Reptilien und bei europäischen Vogelarten gem. Art 1 der Vogelschutzrichtlinie keine Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 - 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Für Säugetier-, Reptilien- und Vogelarten, die im Planungsgebiet und dem nahen Umfeld vorkommen oder potenziell vorkommen können, sind die projektbedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung (Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen vgl. Kap. 9.3.1.) so gering, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht entsteht.

7. Flächenbilanz

| | |
|--|-----------------------|
| - Geltungsbereich: | 22.038 m ² |
| - Eingriffsfläche: | 21.515 m ² |
| - Ausgleichs-/Ersatzfläche (extern): | 6.831 m ² |
| - zusätzliche gewerblich nutzbare Fläche (Neuausweisung private Parzellen): | 18.941 m ² |

Aufgestellt: Pfreimd, 27.11.2025



Gottfried Blank
Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekt