

Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Mischgebiet - MI “Am Mitterweg”



Markt
Floß
Landkreis
Neustadt a. d. Waldnaab

aufgestellt: 10.06.2010

Teil A

Textliche Hinweise für den Bauherrn zum verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan)

Mischgebiet – MI
„Am Mitterweg“

in Floß

Markt Floß
Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab

Verbindlicher Bauleitplan
(Bebauungsplan)

Mischgebiet
„Am Mitterweg“

Inhaltsverzeichnis

Teil A Textliche Hinweise für Bauherrn

Teil B Begründung zum verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan)

1.1	Anlass der Planung	Seite	2
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	Seite	2
1.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	Seite	2
1.4	Vorbereitende Bauleitplanung	Seite	2
1.5	Räumlicher Geltungsbereich	Seite	2
1.6	Planinhalt	Seiten	3
1.7	Erschließung	Seiten	3 – 4
1.8	Verwirklichung	Seite	4

Teil C Umweltbericht (§ 2a Abs. 2 BauGB)
mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Teil D Bebauungsplan

Teil E Naturschutzrechtlicher Ausgleichsplan

Markt Floß
Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab

Verbindlicher Bauleitplan
(Bebauungsplan)

Mischgebiet
„Am Mitterweg“

Teil A

Textliche Hinweise für Bauherrn

- Niederschlagswasser von Dächern sollte nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist aber vorab zu klären, auch um Beeinträchtigungen Dritter auszuschließen. Ist eine vollständige Versickerung nicht möglich, muss eine gedrosselte Ableitung zum öffentlichen Kanal erfolgen. Die Drosselmenge je 100 m² Grundstücksfläche wird noch festgelegt. Im Sinne einer sparsamen Verwendung von Trinkwasser und als möglicher Rückhalteraum für Regenwasser sollte die Anordnung von Zisternen überlegt werden.
- Geologische bodenmechanische Untersuchungen des Baugrundes werden angeraten.
- Für den Bereich des Baugebietes liegen keine konkreten Grundwasserbeobachtungen vor. Hohe Grundwasserstände sind, zumindest teilweise, nicht auszuschließen. Je nach Durchlässigkeit des Untergrundes und wegen der Neigung des natürlichen Geländes kann es bei ungünstigen Witterungsbedingungen zu oberflächennahem Schichtenwasserabfluss kommen. Bei Bau der Keller wird die Berücksichtigung der genannten Umstände empfohlen.
- Bei Funden historischer Art ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Vertretern dieser Behörden ist ein Zutrittsrecht zum Baugrundstück einzuräumen.
- Wegen der Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die bei der Nutzung dieser Flächen typischen Erscheinungen (z.B. Lärm, Geruch, Staub) während der Bearbeitungs- oder Erntephasen nicht ausgeschlossen.
- In den amtlichen Katastern gibt es keine Einträge zu Altlasten oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen. Dies schließt aber derartige Belastungen nicht generell aus. Beim Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich der Markt Floß zu verständigen.
- Die Vorgaben aus der gemeindlichen Entwässerungssatzung und der für die Gebäudeentwässerung geltenden Richtlinien und Normen sind zu beachten.
- Durch die Hanglage des Baugebietes ist es nicht ausgeschlossen, dass bei Starkregen und / oder Schneeschmelze trotz vorhandener Abwasserleitungen Oberflächenwasser aus den höher gelegenen Bereichen ungeordnet (wild) abfließen wird und dadurch Schäden verursacht werden.

Zwick Ingenieure GmbH - Kettelerstraße 11 - 92637 Weiden i.d.OPf.

Teil B

Begründung zum verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan)

Mischgebiet – MI
„Am Mitterweg“

in Floß

1 Begründung

1.1 Anlass der Planung

Zwischen dem nördlichen Rand der Wohnbebauung des Ortsteiles Ziegelhütte und dem nördlich gelegenen Sondergebiet Solarpark ist im geänderten Flächennutzungsplan westlich und östlich der Staatsstraße St 2181 ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Da in der vergangenen Zeit von mehreren Personen Interesse am Erwerb eines Grundstücks westlich der St 2181 gezeigt wurde, hat sich der Markt Floß dazu entschlossen, aus dem vorbereitenden Bebauungsplan (Flächennutzungsplan) für das Gebiet westlich der St 2181 den Bebauungsplan „Am Mitterweg“ zu entwickeln.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzte Areal als „Mischgebiet“ geschaffen werden.

Durch die Ausweisung des Mischgebietes „Am Mitterweg“ am nördlichen Rand des Ortsteils Ziegelhütte des Marktes Floß wird die vorhandene Lücke zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und dem nördlichen Sondergebiet Solarpark geschlossen.

1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Grundstück im Planungsbereich ist bereits im Besitz der Marktgemeinde Floß.

Auf den Grundstücken entlang der Staatsstraße St 2181 besteht ein Anbauverbot nach Vorgabe des Staatlichen Bauamtes Amberg-Sulzbach. Dieses verläuft mit einer beginnenden Breite von 20 Meter an der Nordgrenze des Mischgebietes südwärts zur Nelkenstraße zur dortigen Endbreite von 15 Metern.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

In der rechtskräftigen Fassung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Floß vom 28.12.2009 ist das geplante Mischgebiet „Am Mitterweg“ bereits als Mischgebiet festgesetzt.

1.5 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Fl.Nr. 221, der Gemarkung Kalmreuth.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 1,4168 ha und wird begrenzt:

- im Süden durch die nördliche Grenze der Fl. Nr. 930/2 (Nelkenstraße)
- im Osten durch die Staatsstraße St 2181;
- im Norden durch die südliche Grenze des Geltungsbereiches Sondergebiet Solarpark

Zwick Ingenieure GmbH - Kettelerstraße 11 - 92637 Weiden i.d.OPf.

- im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze von Fl. Nr. 220 Gemarkung Kalmreuth.

1.6 Planinhalt

Das Baugebiet „Am Mitterweg“ wird als „Mischgebiet“ (§ 6 BauNVO) ausgewiesen. Als Maß der zulässigen baulichen Nutzung werden die zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sowie die zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) festgelegt.

Unter Einhaltung der festgelegten Gebäudehöhe sind verschiedene Haustypen für die Wohnbebauung zulässig:

- Wohnhaus mit steilem Sattel- oder Walmdach und ausgebautem Dachgeschoß (Typ I);
- Wohnhaus mit flach geneigtem Sattel- oder Walmdach mit Erd- und Obergeschoß (Typ II);
- Wohnhaus mit Pultdach oder versetztem Pultdach (Typ III);
- Wohnhaus mit Flachdach (Typ IV)

1.7 Erschließung

1.7.1 Allgemeines

Das Mischgebiet „Am Mitterweg“ wird über eine Stichstraße vom der Nelkenstraße erschlossen. Die Erschließungsstraße wird soweit nach Norden geführt, bis alle geplanten Parzellen erreichbar sind und endet mit einem Wendeplatz der nach RAS 06 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausreichend ist.

Die Erschließungsstraße wird mit einem Regelquerschnitt von 6,50 m Fahrbahn ausgebildet.

1.7.2 Wasserversorgung

Das Mischgebiet „Am Mitterweg“ wird an die bestehende Wasserversorgungsanlage des Marktes Floß angeschlossen. Die Wasserversorgung soll über eine Stichleitung erfolgen, die in der Nelkenstraße an das bestehende Wasserleitungsnetz angebunden wird.

1.7.3 Abwasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Gebiet „Am Mitterweg“ wird über einen geplanten Regenwasserkanal dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Nelkenstraße zugeleitet. Dabei muss auf jeder Pазelle eine Regenwasserrückhaltung betrieben werden, damit die hydraulische Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanals nicht überschritten wird. Die Drosselmenge je 100 m² Grundstücksfläche ist im Zuge der Entwurfsplanung für den geplanten Regenwasserkanal festzulegen.

Das Schmutzwasser wird über einen geplanten Schmutzwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal in der Nelkenstraße eingeleitet.

1.7.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes wird durch E.ON Bayern gesichert.

1.8 Verwirklichung

Der Markt Floß beabsichtigt nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und entsprechender Nachfrage nach Grundstücken im geplanten Mischgebiet mit den Erschließungsmaßnahmen zu beginnen.

Teil C

Umweltbericht (§ 2a Abs. 2 BauGB)
mit Behandlung der
Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
zum verbindlichen Bauleitplan
(Bebauungsplan)

Mischgebiet – MI
„Am Mitterweg“

in Floß

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Ziel des Bebauungsplanes ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzten Areals zwischen der vorhandenen Wohnbebauung des Ortsteiles Ziegelhütte und dem ausgewiesenen Sondergebiet Solarpark zu schaffen. Somit wäre ein sinnvoller Lückenschluss mit der Abstufung Wohngebiet – Mischgebiet – Sondergebiet Solarpark gegeben.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umwelt-relevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Berücksichtigt werden insbesondere die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen des Baugesetzbuches, der Naturschutzgesetze, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz. Entsprechend den Zielen des Regionalplanes soll die Siedlungsentwicklung *„in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden“*.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung

2.1 Natürliche Grundlagen

NATURRAUM

Das von der Ausweisung als Baugebiet betroffene Gelände liegt im Naturraum 401 "Vorderer Oberpfälzer Wald".

LAGE UND BESTAND

Das Areal schließt sich an den nördlichen Rand des Siedlungsgebietes Ortsteil Ziegelhütte des Marktes Floß an die bestehende Bebauung an. Es handelt sich dabei um eine flache, süd-west-exponierte Hanglage, die derzeit als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Während auch die westlich gelegenen Grundflächen landwirtschaftlich genutzt werden, wird das künftige Baugebiet im Osten von der Staatsstraße St 2181 begrenzt.

GEOLOGIE / BODEN

Nach dem GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern) wird im Bereich des geplanten Baugebietes hauptsächlich Sillimanit-Biotit-Gneis diaphthoritisch überprägt angetroffen, am Nordrand ist linienförmig Amphibolit mit Kalksilikatschlieren und Kalksilikatlagen ausgewiesen.

Die natürlich vorkommenden Bodentypen sind in der Regel Braunerden.

POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION

Nach Untersuchungsergebnissen zu den Waldgesellschaften des Oberpfälzer Waldes von AUGUSTIN (1991) würden sich im Gebiet von Natur aus anspruchsvolle Buchenwälder im Wechsel mit bodensauereren Buchenwäldern ansiedeln.

REALE VEGETATION

Durch menschlichen Einfluss und Nutzung unterscheidet sich die heutige Vegetation in der Regel von der ursprünglich vorhandenen bzw. von der potentiell natürlichen Vegetation.

Agrarisch genutzte Ersatzgesellschaften prägen das Bild einer landwirtschaftlich genutzten Flur am Siedlungsrand.

2.2 Untersuchung relevanter Schutzgüter

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung: Bei den Böden handelt es sich um Braunerden. Ein Verdacht auf Altlasten besteht nicht.

Als Obergrenze für den Flächenanteil der je Baugrundstück überbaut werden darf, legt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,60 fest.

Auswirkungen: Durch die Errichtung von Gebäuden und die Anlage von Straßen ist im künftigen Baugebiet ein bestimmter Versiegelungsgrad unvermeidbar. Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Durch die Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis: Es ist auf Grund der Versiegelung eine mittlere Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Beschreibung: Von der Planung sind weder Luftaustauschbahnen noch kleinklimatisch wirksame Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete betroffen.

Auswirkungen: Einflüsse auf Luft und Kleinklima können durch die Versiegelung (Verdunstung, Aufheizen im Sommer usw.) begrenzt auftreten. Durch den Luftaustausch in einem ländlich geprägten Umfeld sind großräumige Auswirkungen nicht zu erwarten. Eine Bepflanzung der Bauparzellen mit Gehölzen wirkt zudem kleinklimatisch ausgleichend.

Ergebnis: Im Hinblick auf den festgelegten mittleren Versiegelungsgrad, ausgleichende Pflanzmaßnahmen und die Lage in einem ländlich geprägten Umfeld ist eine mittlere Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung: Im Bereich des neu auszuweisenden Mischgebietes liegen keine Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsbereiche oder Oberflächengewässer vor. Es ist auch davon auszugehen, dass ein ausreichender Grundwasser-Flurabstand gegeben ist und Eingriffe in das Grundwasser nicht erfolgen.

Die Abwasserbeseitigung innerhalb des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser von der Straße wird dem Regenwasserkanal zugeführt. Von den Parzellenflächen ist das Niederschlagswasser gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuleiten (Rückhaltung in Zisternen, Teichen o.ä.). Momentan wird der Regenwasserkanal an den vorhandenen Mischwasserkanal angebunden. Bei einer späteren Trennung des vorhandenen Entwässerungssystems nach den Vorgaben des neuen Wasserhaushaltsgesetzes (WHG 01.03.2010) ist eine entsprechende Umbindung möglich). Das Schmutzwasser wird ebenfalls dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeleitet, der in der Nelkenstraße verlegt ist.

Auswirkungen: Hangwasseraustritte sind im Umfeld des geplanten Baugebietes zu beobachten. Bei Auftreten von oberflächennahem Schichtwasser ist damit zu rechnen, dass Unterkellerungen beeinträchtigt werden können.

Es wird empfohlen, beim Bau von Unterkellerungen notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinträge bzw. Vernässung des Mauerwerkes zu treffen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Hinweise für Bauherrn (Teil A) zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Versiegelung von Boden durch Überbauung und Befestigung von Flächen reduziert im Allgemeinen die Versickerung von Regenwasser und verringert die natürliche Verdunstung. In der Folge ergibt sich ein erhöhter und schnellerer Oberflächenabfluss.

Durch die Versiegelung kommt es also lokal zu einem Eingriff in den Wasserhaushalt. Durch die Schaffung von Regenrückhaltevolumen auf den einzelnen Parzellen (Zisternen, Teiche) kann der Abfluss des Dachwassers reduziert werden. Als Vermeidungsmaßnahme setzt der Bebauungsplan wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Zufahrten fest. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden bei der Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt.

Ergebnis: Es ist auf Grund der Versiegelung eine mittlere Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Beschreibung: Auf der landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche sind weder besondere oder geschützte Arten, noch eine hohe Artenvielfalt zu erwarten. Auf Grund der Vorbelastungen am bestehenden Siedlungsrand und wegen der nahe gelegenen Staatsstraße ist vom Fehlen anspruchsvoller und störungsempfindlicher Arten auszugehen.

So werden auch keine in der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfassten Flächen durch das Baugebiet berührt. Des Weiteren liegen im Geltungsbereich der Planung keine Schutzgebiete oder Schutzgegenstände nach dem BNatSchG. bzw. keine als besonders geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG anzusprechende Flächen.

Auswirkungen: Der Eingriff beschränkt sich durch die Versiegelung von Boden auf den Arealverlust für bestimmte Tiere und Pflanzen. Betroffen sind allenfalls gemeinsame Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft, die weit verbreitet sind und eine hohe Flexibilität hinsichtlich ihrer Lebensraumansprüche aufweisen. Dieser nicht ausgleichbare Eingriff wird bei der Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt. Durch die Gestaltung der unbebauten Flächen und die festgesetzte Eingrünungsmaßnahme werden auch Lebensraumstrukturen hinzugewonnen, was zu einer Verschiebung des Artenspektrums und möglicherweise zu einer begrenzten Erhöhung der Artenvielfalt führen wird, insbesondere auch im Zusammenhang mit dem angrenzenden Solarpark, wenn dort bisher intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen in extensiv genutzte Grünflächen umgewandelt werden. Um eine gewisse Durchlässigkeit für bestimmte Tiergruppen innerhalb des Wohngebietes und zur freien Landschaft zu gewährleisten, werden Einfriedungen der Grundstücke ohne Sockel festgesetzt.

Ergebnis: Der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist als gering zu betrachten.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Beschreibung: Das künftige Mischgebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen kommt es zu Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen, die im ländlichen Raum ortsüblich sind.

Das geplante Baugebiet liegt darüber hinaus im Einwirkungsbereich der Staatsstraße St 2181.

Weitere Lärmbelastungen des geplanten MI-Gebietes sind nicht erkennbar.

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Auswirkungen: Während der Bebauung der Parzellen kann es jeweils zeitlich begrenzt zu einer erhöhten Lärmentwicklung kommen. Bei den betriebsbedingten Auswirkungen ist zu erwarten, dass die einschlägigen öffentlich-rechtlichen Umweltschutzbestimmungen eingehalten werden, weshalb eine differenzierte schalltechnische Betrachtung diesbezüglich nicht erforderlich ist.

Mit der Bebauung geht ein Verlust an intensiv landwirtschaftlich nutzbarer Fläche einher.

Bodendenkmäler werden durch die Gebietsausweisung voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Sollten Bodendenkmäler zutage treten, wird der gesetzlichen Meldepflicht entsprochen und die Denkmalschutzbehörden eingeschaltet.

Ergebnis: Zeitlich begrenzt und von geringer Erheblichkeit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, die von einer kurzfristig erhöhten Lärmentwicklung während der Bauzeit ausgehen. Aufgrund der Lärmimmissionen von der angrenzenden Straße ist eine geringe Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Beschreibung: Das Mischgebiet liegt an einem südwestexponierten Hang und berührt kein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Das Planungsgebiet ist ausschließlich intensiv genutzt und weist keine gliedernden Strukturen auf, die eine Aufwertung des Landschaftsbildes am bisherigen Siedlungsrand bewirken würden.

Auswirkungen: Das künftige Mischgebiet schließt sich an die bestehende Bebauung des Ortsteils Ziegelhütte an. Durch angepasste Baukörper und die festgesetzte Eingrünung wird die Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild gewährleistet. Landschaftsästhetisch relevante Strukturen sind von der Ausweisung des Mischgebiets nicht betroffen.

Ergebnis: Für das Schutzgut Landschaft ist nur eine geringe Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT KULTUR UND SACHGÜTER

Es sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden oder im Boden zu erwarten. Auch im Wirkungsgefüge mit dem Umland bestehen keine Verbindungen zu besonderen Kulturgütern (z.B. Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen).

WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtbebauung des Planungsareals würde die landwirtschaftliche Nutzung bis auf weiteres fortgeführt werden. Die mittlere bis geringe Beeinträchtigung verschiedener Schutzgüter könnte dadurch an dieser Stelle vermieden werden. Da jedoch der Bedarf nach Bauflächen innerhalb des Marktes Floß besteht, müsste ein entsprechendes Gebiet an anderer Stelle zur Verfügung gestellt werden. Dadurch wären die einschlägigen Schutzgüter zumindest in gleicher Weise betroffen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen Biotop. Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung werden zum Großteil heimische, standortgerechte Gehölze vorgeschlagen. Durch die Festsetzung sockelloser Einfriedungen soll die Durchlässigkeit für bestimmte Tierarten erhalten bleiben.

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

Die Versiegelung wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplätze reduziert. Zur Rückhaltung unverschmutzten Oberflächenwassers wird der Bau von Rückhalteräumen (Zisternen, Teiche) vorgeschrieben. Zum Schutz des Mutterbodens wurde ein entsprechender Punkt in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Bestehende Gehölzbestände als wichtige Gliederungselemente im Landschafts- und Ortsbild sind nicht betroffen. Durch die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen wird eine optimale Einbindung ins Landschaftsbild erreicht.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich, Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist der Markt Floß gehalten, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die folgende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs lehnt sich an den Leitfaden für die Anwendung der naturschutzrechtlichen „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, erstellt von einer Arbeitsgruppe beim Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Sept. 1999, in der ergänzten Fassung vom Januar 2003) an.

Die Ermittlung des Kompensationsfaktors erfolgte nach der dafür vorgesehenen Matrix. Das geplante Mischgebiet wurde dabei dem Typ A „hoher Versiegelungsgrad“ ($GRZ = 0,60 > 0,35$) zugeordnet.

4.2.1 Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen

Eingriffsrelevante Fläche **14.168 m²**

Flächen geringer Bedeutung für Natur und Landschaft

Die intensiv genutzte Grünfläche wird als Fläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft.

Kategorie	Typ A	Faktor	Fläche (m ²)	Ausgleichsbedarf (m ²)
Gebiete geringer Bedeutung	0,3 - 0,6			
Acker und intensiv genutztes Grünland		0,4	14.168	5.667 m ²
Ausgleichsbedarf				5.667 m²

4.2.2 Interner Ausgleich

Innerhalb des Mischgebiets werden als wesentliche grünordnerische Maßnahmen eine 2-reihige Heckenpflanzung an der Westseite auf privaten Flächen, die Pflanzung von Einzelbäumen mit dazwischen liegenden Strauchpflanzungen an der Ostseite entlang der St 2181 auf privaten Flächen und die Pflanzung von Bäumen nördlich der Wendeanlage durchgeführt. Diese Festsetzungen stellen vordergründig Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen dar, so dass bei der Eingriffsbilanzierung mit 0,4 ein Faktor im unteren Bereich der Spanne herangezogen werden kann. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird vollständig durch die externen Kompensationsmaßnahmen erbracht.

4.2.3 Externer Ausgleich

Bereitstellung von Ausgleichsflächen

Für die Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen stellt der Markt Floß folgendes Grundstück zur Verfügung:

Flur-Nr.	Gemarkung	Gemeinde	Eigentümer
2004/10	Floß	Markt Floß	Markt Floß

Die Fläche wurde im Zusammenhang mit der Maßnahme „Neubau der Entlastungsstraße Süd-West, 1. Bauabschnitt durch das Büro Rembold, Nabburg in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits als Ausgleichsfläche überplant, von der aber nur eine Teilfläche beansprucht wurde.

FFH/SPA-Gebiet:

Nicht betroffen.

Biotope:

Nicht betroffen.

Schutzstatus § 23-29 BNatSchG:

Nicht gegeben.

Bestand:

Intensiv genutztes Grünland

Entwicklungsziel:

Extensives Grünland mit Altgrasstreifen und Heckenpflanzungen im Anschluss an den Talraum des Herrenbaches.

Maßnahmen:

Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in Grünland mit extensiver Nutzung (Düngeverzicht).

Angepasstes Mahdregime, 1. Mahd jährlich ab dem 01.07; 2. Mahd zwischen 01.09. und 15.09., jeweils mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes. Ausmähen der Uferbereiche entlang des Seitenbaches zum Herrenbach einmal pro Jahr im Herbst.

Pflanzung von Heckenstrukturen am Südrand der Kompensationsfläche, mindestens 2 bis 3 reihig mit Ausbildung von Ausbuchtungen aus heimischen und standortgerechten Gehölzen.

Pflanzung von 4 Hochstammobstbäumen am südwestlichen Rand der Ausgleichsfläche.

Aufwertbare Fläche:

Die Ausgleichsfläche liegt im Bereich der Flurbezeichnung „Am Forst“ zwischen den Ortschaften Bergnetsreuth und Boxdorf ca. 200 m östlich der Kreisstraße NEW 20 auf Fl.Nr. 2004/10 der Gemarkung Floß. Die Ausgleichsfläche wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 2004/10 mit einer Größe von 5440 m² geschaffen.

Aufwertungsfaktor: 1,0

Anrechenbare Ausgleichsfläche (Produkt aus Aufwertungsfaktor und aufwertbarer Fläche):

$$1,0 \times 5.440 \text{ m}^2 = 5.440 \text{ m}^2 \sim 5.667 \text{ m}^2$$

Damit ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Neustadt/WN den Anforderungen an den Ausgleich und Ersatz für den Eingriff in Natur und Landschaft mit Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Rechnung getragen.

Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ausgleichsmaßnahmen sind zu gestalten, sobald mit der Erschließung des Baugebietes begonnen wird. Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

Sicherung der Ausgleichsfläche:

Die Ausgleichsfläche wird durch den Markt Floß zur Eintragung in das bayerische Ökoflächenkataster an das Landesamt für Umweltschutz (LfU) gemeldet.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten ergaben sich nicht, da das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes der Lückenschluss zwischen der bestehenden Bebauung des Ortsteils Ziegelhütte und dem Sondergebiet Solarpark ist.

Aufgrund der geringen bis mittleren Eingriffserheblichkeiten bezüglich der Schutzgüter (Beanspruchung einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche) stehen Flächen mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter in der Marktgemeinde nicht zur Verfügung.

6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter im vorliegenden Umweltbericht erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend dem Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt. Im Vorfeld der Planung wurden die naturschutzrechtlichen Belange mit der zuständigen Fachstelle erörtert.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die Umweltauswirkungen durch die Ausweisung des Baugebietes im Wesentlichen nur von geringer bis mittlerer Erheblichkeit sind, werden besondere Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Als Monitoring-Maßnahmen sind lediglich die Überwachung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl sowie der Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere der Eingrünung an der Westseite des Mischgebiets, zu nennen.

8. Zusammenfassung

Das geplante Mischgebiet, das die vorhandene Lücke zwischen der vorhandenen Bebauung des Ortsteils Ziegelhütte und dem nördlich davon gelegenen Sondergebiet Solarpark schließt, liegt in einer südwestexponierten Hanglage am Nordrand des Ortsteils Ziegelhütte, Markt Floß. Dort schließt die beabsichtigte Bebauung die bisherige Siedlungstätigkeit ab und wird durch geplante Bepflanzungen in das Landschafts- und Ortsbild eingebunden.

Da die künftigen Bauflächen derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, sind erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt nicht zu erwarten. Die nachhaltigsten Beeinträchtigungen für verschiedene Schutzgüter ergeben sich durch die unvermeidbare Versiegelung von Boden und durch die Lärmimmissionen einer bestehenden Straße.

Durch entsprechende Maßnahmen auf einem Grundstück außerhalb des Baugebietes erfolgt ein Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen der Umweltprüfung:

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mittel
Klima / Luft	mittel
Wasser	mittel
Tiere und Pflanzen	gering
Mensch (Lärm, Erholung)	gering bis mittel
Landschaft	gering
Kultur und Sachgüter	nicht betroffen

9. Literaturverzeichnis

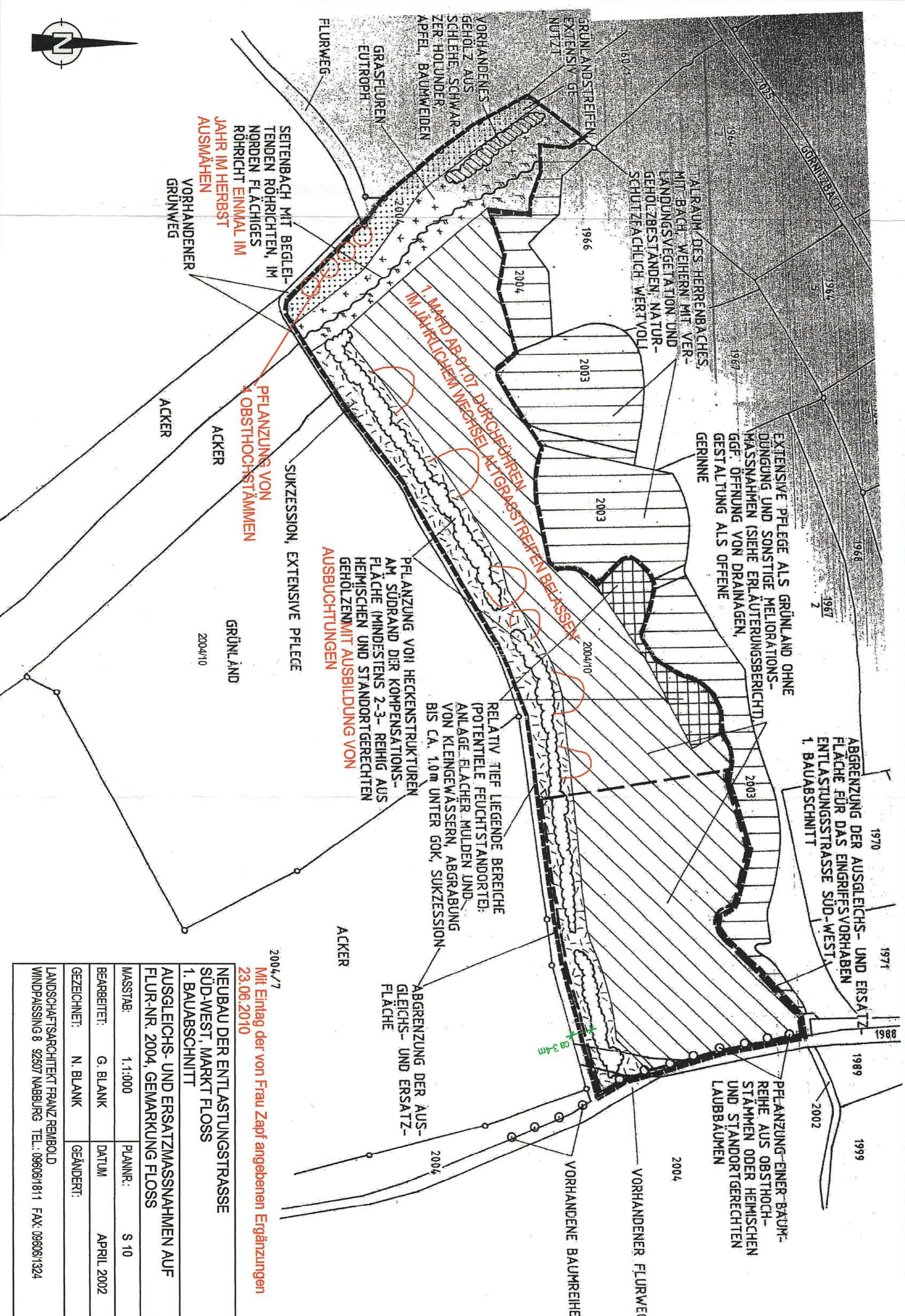
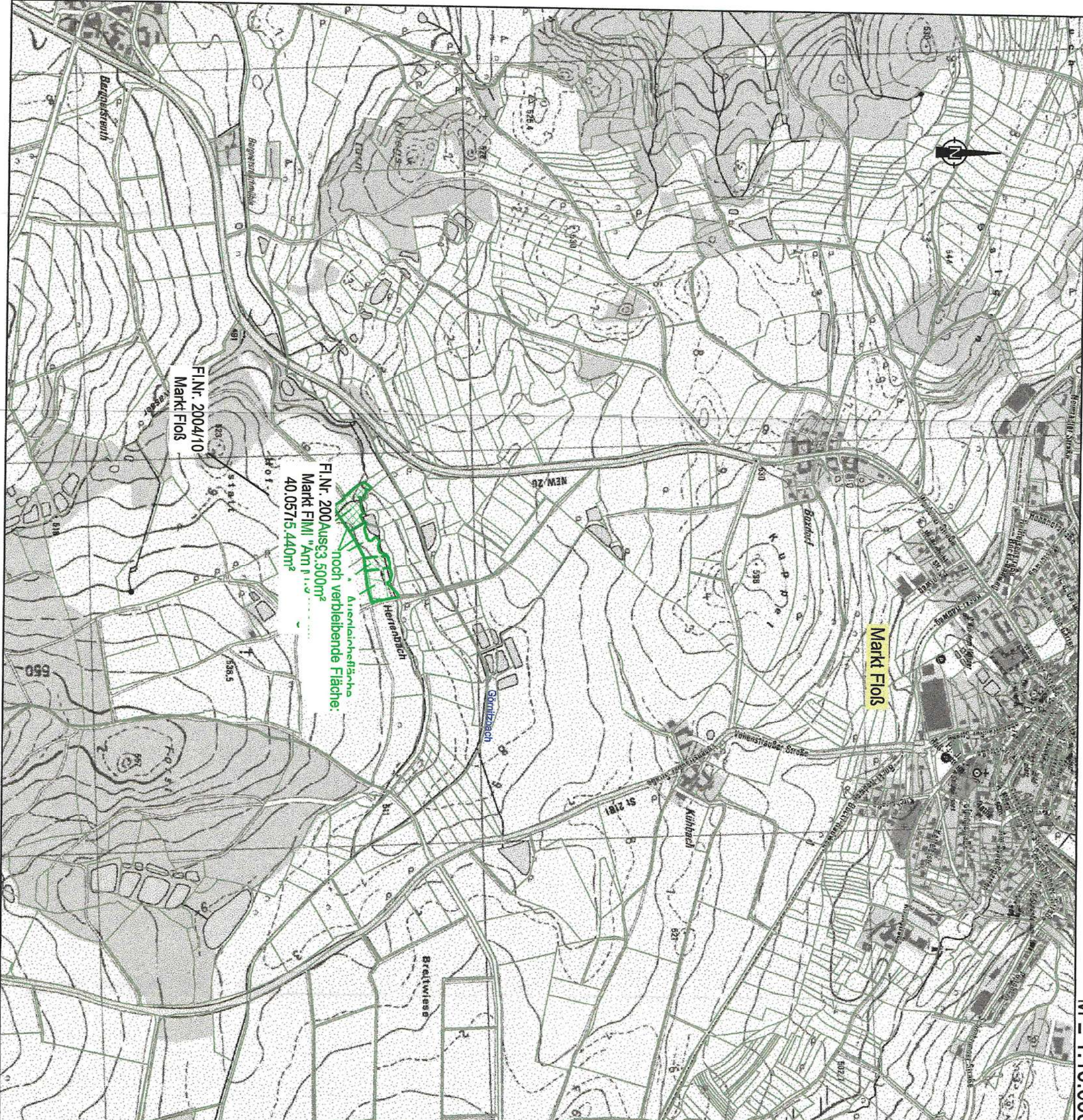
AUGUSTIN, H. 1991: Die Waldgesellschaften des Oberpfälzer Waldes. Hoppea, Denkschr. Regensbg. Bot. Ges. 51. Regensburg, S. 236 -244.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 2003: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2. erweiterte Auflage. München, 43 S.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN 2007: Der Umweltbericht in der Praxis, 2. Auflage. München, 50 S.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERPFALZ-NORD 2002: Regionalplan Oberpfalz-Nord (6). Neustadt a. d. Waldnaab

M ≡ 1:10.000



NEUBAU DER ENTLASTUNGSTRASSE SÜD-WEST, MARKT FLOSS 1. BAUABSCHNITT	
AUSGLEICH- UND ERSATZMASSNAHMEN AUF FLUR-NR. 2004, GEMARKUNG FLOSS	
MASSTAE:	1:1.000
BEARBEITET:	G. BLANK
GEZEICHNET:	N. BLANK
PLANNR.:	S 10
DATUM	APRIL 2002
GEÄNDERT:	
LANDSCHAFTSARCHITEKT FRANZ REMBOLD WINNPAISING 8 92507 MABBURG TEL.: 09606/1811 FAX: 09606/1324	

1. Fl.Nr.: 2004, Abstand Hecken zu Fl.Nr. 2004/10	23.09.2010	Hirner	23.09.2010	J. Schlieder
Nr.: Änderungen	geändert am	Name	gepr. am	Name
Beratende Ingenieure Baugingenieurwesen Kellerstraße 11 92837 Neulandshausen Tel.: 0961 39 0 93 - 0 Fax: 0961 39 0 93 - 21 info@zwick-ingenieure.de	Wasser Abwasser Städtebau Gleisanlagen Straßen-Brücken Ingenieurvermessung	 ZWICK INGENIEUR E GmbH -		
Markt Flöß Mischgebiet "Am Mittenweg"	Weiden, den 10.06.2010	Bauherr: g2863 Markt Flöß/Opf.  Günther Stüch 1. Bürgermeister		
Maßstab 1:10.000 1:1.000 Naturschutzrechtlicher Ausgleichsplan	PlanNr.: 058/01-02.1	Anlage E	gepr.: 10.06.10 10.06.10 10.06.10 Einmündig J. Schlieder	