

Zeichenerklärungen:

Zustimmung nach der Planzustimmungsverordnung 1990 (Zeitschrift 90) vom 18.11.1990 (BGBl. 1991 I S. 350)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

Plan des städt. Gesamtplanbereichs (89 Abs. 7 BauGB)

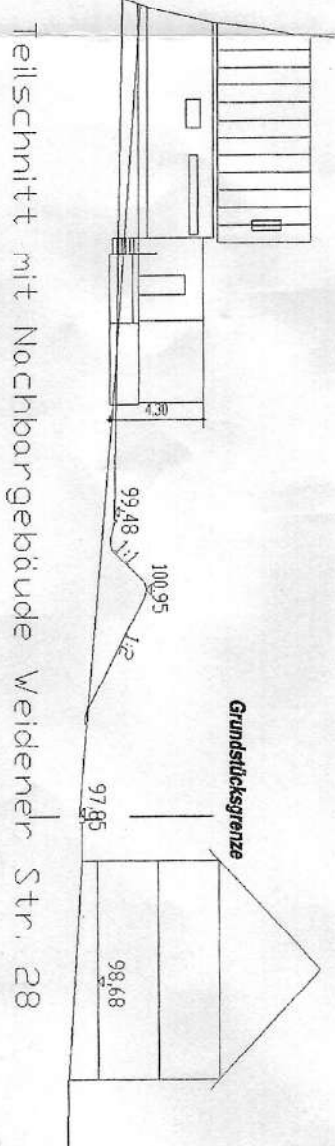
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Netto-Markt Weidener Strasse" des Marktes Floß

Textliche Festsetzungen

1. Bebauungsplan (BauB) auf der Bezeichnung von 213/2004 (BGBl. S. 214)
2. zweiseitig gebaut, aber nicht auf der Bezeichnung von 213/2004 (BGBl. S. 214)
3. Bezeichnung: Netto-Markt (Netto-Markt) mit max. 800 qm Verkaufsfläche
4. Bauzonenbezeichnung (BauZ) ist F, der Bezeichnung von 213/1990 (BGBl. S. 120)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (BauZ 9.0) 1. BauB
2. Max. der baulichen Nutzung (BauZ 9.0) 1. BauB
3. Bauweise (BauZ 9.0) 1. BauB
4. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
5. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
6. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
7. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
8. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
9. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
10. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
11. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
12. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
13. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
14. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
15. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
16. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
17. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
18. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
19. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
20. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
21. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
22. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
23. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
24. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
25. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
26. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
27. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
28. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
29. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
30. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
31. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
32. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
33. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
34. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
35. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
36. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
37. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
38. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
39. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
40. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
41. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
42. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
43. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
44. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
45. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
46. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
47. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
48. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
49. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
50. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
51. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
52. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
53. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
54. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
55. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
56. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
57. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
58. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
59. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
60. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
61. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
62. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
63. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
64. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
65. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
66. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
67. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
68. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
69. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
70. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
71. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
72. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
73. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
74. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
75. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
76. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
77. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
78. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
79. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
80. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
81. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
82. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
83. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
84. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
85. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
86. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
87. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
88. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
89. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
90. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
91. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
92. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
93. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
94. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
95. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
96. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
97. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
98. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
99. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB
100. Grundstück (BauZ 9.0) 1. BauB

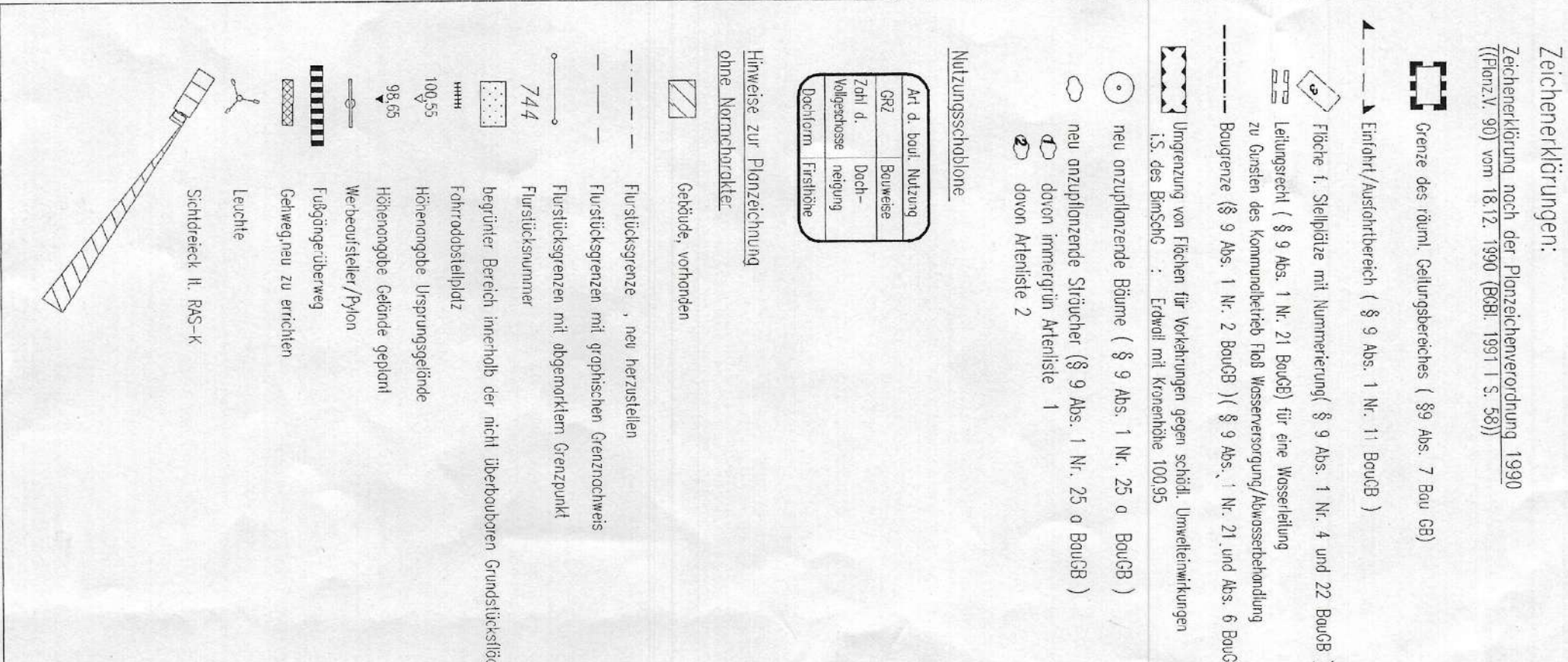


Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Netto-Markt Weidener Strasse"

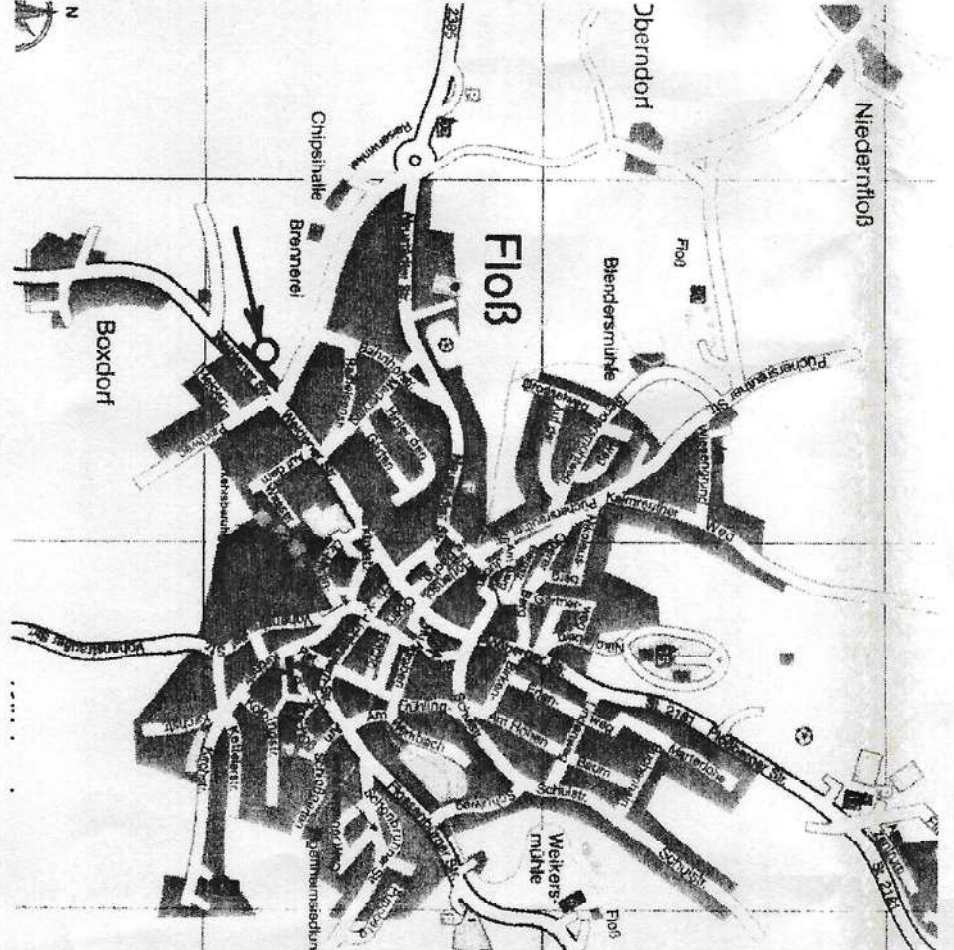
Nach dem § 9 Abs. 2 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1318) hat der Marktgemeinderat von Floß gemäß durch Nr. 21 des Beschlusses vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1318) hat der Marktgemeinderat von Floß in öffentlicher Sitzung am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan des Satzung beschlossen.

Bestandteile der Satzung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:
1. Planzeichnung mit textuellen Festsetzungen vom 14.7.2006
2. Begründung vom 14.7.2006
3. Umweltbericht vom 14.7.2006
4. Grundrissplan vom 14.7.2006

Planhülle: Planzeichnung
- Textuelle Festsetzungen: Verordnungsformate
Planskizze: Satzung
Kreuz: Kreis
Neuzeit: Kreis
Projekt-Nr.: 03/2006
Planungsstand: 14.7.2006



Übersichtslageplan



Planhülle: Planzeichnung
- Textuelle Festsetzungen: Verordnungsformate
Planskizze: Satzung
Kreuz: Kreis
Neuzeit: Kreis
Projekt-Nr.: 03/2006
Planungsstand: 14.7.2006

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „ Netto-Markt Weidener Straße “ des Marktes Floß mit integriertem Grünordnungsplan -Begründung -

1.Rechtsgrundlagen:

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der nachfolgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.6.2005 (BGBl. I S.1818)
2. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl.I S.58)
3. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.9.2001 (BGBl.I S. 2350) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.6.2002 (BGBl.I S. 1914)
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 4.8.1997
5. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 5.522 qum große Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Marktes Floß direkt an der Weidener Straße.

Der Vorhabenträger hat sich den nötigen Eigentumserwerb an den Teilgrundstücken Fl.-Nr. 717/7 , 744 und 749 Gem. Schönbrunn mit einem Vermessungskaufangebot notariell gesichert .

Desweiteren wird noch ein Teil des noch im Eigentum des Straßenbauamtes befindlichen Straßengrundstückes Weidener Straße, Fl.-Nr. 761/1, in die Planung einbezogen. Der Vorhabenträger wird dieses noch im Zuge des Städtebaulichen Vertrages vom Markt Floß übertragen bekommen.

Der Standort wird im Nordosten begrenzt durch das Wohnbaugrundstück Fl.-Nr. 760 . Nordwestlich und westlich grenzen die landwirtschaftlich genutzten Restgrundstücke 749 und 744 an und im Süden und Südosten die Weidener Strasse mit dem Fl.-Nr. 76/1 Gem. Schönbrunn.

3 . Anlaß der Planung /Planungsziele

Der Markt Floß mit ca. 3.600 Einwohner ist ein Kleinzentrum, welches über Grundversorgungseinrichtungen für die eigenen Einwohner sowie auch für die des Umfeldes wie Flossenbürg mit ca. 1.750 Einwohner verfügen soll.

Der sich im Ort bereits befindliche Netto-Markt wird demnächst geschlossen und es existiert derzeit kein Standortangebot für einen neuen Einkaufsmarkt.

Zur Sicherung der Mittelpunkt Funktion eines Kleinzentrums und zur Abwendung der Entstehung eines infrastrukturelles Defizites dient diese Planung , da sie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines neuen Netto-Marktes schaffen soll.

Der Flächennutzungsplan des Marktes Floß vom 4.4.91, zuletzt geändert am 21.7.95, weist das Plangrundstück als Gewerbegebiet aus. Es ist innerhalb der Gesamtfläche des Marktes dasjenige Gebiet, welches den derzeitigen Anforderungen globaler Marktbetreiber von Einkaufsmärkten hinsichtlich Flächenausdehnung und Lage entspricht und auch kurzfristig bebaubar ist. Es rundet das Marktgebiet im Südwesten des Marktes Floß ab. Durch diese Lage ist es für viele Bürger des Marktes Floß auch fußläufig erreichbar.

Der Vorhabenträger , die

Ratisbona Gradl & Co.
Industriepark Ponholz 1
93142 Maxhütte-Haidhof

ist in der Lage, die Planung und Realisierung eines derartigen Vorhabens zügig durchzuführen. Aus diesem Grund soll der Marktrat des Marktes Floß mit seinem Aufstellungsbeschluss in seiner Sitzung am 19.4.2006 beschließen, dass durch den Vorhabenträger ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entspr. § 12 BauGB aufgestellt wird.

Den Antrag auf Einleitung des Verfahrens stellte der Vorhabenträger am 27.3.06.

Innerhalb eines derartigen Verfahrens wird der Vorhabenträger verpflichtet, alle für die Erschließung des Gebietes noch durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen auf seine Kosten durchzuführen. Weiterhin trägt der Vorhabenträger auch alle Planungskosten.

4. Erschließung , Ver- und Entsorgung

4.1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des neu zu bebauenden Plangebietes erfolgt über die Weidener Straße (Kreisstrasse NEW 20).

Die Gestaltung der Ein-/Ausfahrt ist im Entwurf zeichnerisch dargestellt und wird nach den Angaben des Staatl. Bauamtes Amberg-Sulzbach (deren Stellungnahme vom 4.4.06) hergestellt.

Der Notwendigkeit nachkommend , eine Möglichkeit der fußläufigen Erreichbarkeit des Marktes zu schaffen , wurde für Fußgänger die Errichtung eines Gehweges angrenzend an die Straße vorgesehen . Auf der anderen Straßenseite ist der Gehweg schon vorhanden.

4.2. Stromversorgung

Die E.On Bayern hat dem Bauvorhaben zugestimmt.

Der Standort ist an das Niederspannungsnetz angeschlossen. Ein Netzanschlussvertrag liegt im Entwurf bereits vor.

4.3. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des geplanten Gebäudes kann durch Anschluss an die im nördlichen Grenzbereich verlaufende Trinkwasserleitung DN100 gesichert werden.

Hierfür wird weiterhin ein Leitungsrecht zugunsten des Kommunalbetriebes Floß AöR . Diese Leitung darf nicht überbaut werden.

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist die genaue Lage der Leitung zu orten.

Löschwasser

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Oberflurhydrant. In der Nähe befinden sich 2 weitere Unterflurhydranten, welche über 2 getrennte Versorgungsleitungen gespeist werden. Somit ist die erforderliche Löschwassermenge von 1.200 l/min. am Standort nachgewiesen und sicher gestellt.

4.4. Abwasser

Das Grundstück ist abwasserseitig erschlossen.

Laut Stellungnahme des Kommunalbetriebes Floß muss die Entwässerung des Plangrundstückes im Trennsystem erfolgen.

Da auf dem Grundstück selbst aber keine Versickerung möglich ist, wurde zugestimmt, dass eine Einleitung von Oberflächenwasser mit gedrosselter Einleitung , max. 10 l./sec. , hier möglich sein wird. Die deshalb erforderlichen Regenrückhaltebecken sind lage- und größenmäßig im Plan festgesetzt.

4.5. Telekom

Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen sind lt. Aussage der DT AG problemlos möglich.

5. Städtebauliche Aspekte

5.1. Städtebauliche Situation

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen .

Die vorhabenkonkrete Nutzung als Fläche für einen Lebensmittel-SB-Markt (Netto-Markt) ergibt hierzu keine Konflikte .

Die festgesetzte max. Verkaufsfläche mit 870 m² überschreitet lediglich geringfügig die Schwelle zur Großflächigkeit i.S. der letztgeltenden Rechtssprechung. Da die Geschoßfläche bei diesem Objekt lediglich ca. 1.120 m² beträgt, ist eine Auswirkung auf das Marktgeschehen wie bei großflächigen Einkaufsmärkten nicht zu befürchten.

Überörtliche Auswirkungen der Planung sind demzufolge nicht zu erwarten.

Innerstädtisch sind Alternativflächen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nicht vorhanden.

Der neu zu errichtende Baukörper entspricht in Größe und Gestaltungsform den Standortvorschriften des Marktbetreibers .

Insofern sind Gestaltungsspielräume hinsichtlich der äußeren Ansicht stark begrenzt.

Vorteilhaft zu sehen ist die Parallelstellung zur Kreissstraße. Dadurch wirkt der Baukörper zumindest in der giebelseitigen Erstansicht beim in den Markt Floß einfahrenden Verkehrsteilnehmer nicht so massiv.

Die Firsthöhe des Gebäudes überschreitet mit 7,28 m nicht die der dahinterliegenden Wohnbebauung.

Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der Einfügung gibt es zum Beispiel mit der Farbe der Dacheindeckung sowie bei der Farbabstimmung des Außenputzes. Hier sollten gedecktere Farben zur Anwendung kommen . Die Abstimmung der Farbgestaltung erfolgt später noch im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Markt Floß .

5.2. Art der baulichen Nutzung

Die Nutzungsart des Gebietes ist vorhabenkonkret festgesetzt.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

Durch die geplante Nutzung werden die Flächen des Grundstückes wie folgt in Anspruch genommen :

	Grundfläche
Gebäude, Rampe	ca. 1.412,0 qm
Fahrgassen/Gehweg/Stellplätze	ca. 2.606,5 qm
Grünflächen	ca. 1.503,5 qm
Gesamt	ca. 5.522,0 qm

Bei der Berechnung werden PKW-Stellplätze, Fahrgassen und sonstige Nebenanlagen mit 50 % in die Berechnung einbezogen :

$$GRZ = (2.606,5/2 + 1.412,0) / 5.522 = \underline{0,49}$$

Die Grundflächenzahl beträgt entsprechend § 19 BauNVO exakt 0,49 , aufgerundet 0,5.

6. Stellplätze

Stellplatz-Satzungen beziehen sich i.d.R. auf Richtzahlen im Verhältnis zur Verkaufsfläche :

ca. 870 qm VK-Fläche / 77 Stellplätze = 1 Stp. je 11,3 m² VK-Fläche

Die hohe Stellplatzanzahl resultiert aus den Anforderungen des Marktbetreibers. Nähere Ausführungen dazu enthält der Umweltbericht .

7 .Emissionen

Hinsichtlich zu beachtender Emissionen sind die zu erwartenden Schallemissionen ausführlicher zu untersuchen gewesen. Insbesondere ist der hinreichende Schutz des benachbarten Wohngebäudes nachzuweisen.

Die Berechnungen, vorgenommen vom SG Technischer Umweltschutz im Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab schreiben exakte Maßnahmen hierzu vor, welche vollinhaltlich in den Vorentwurf der Planung übernommen wurden.

Weitere Gestaltungswünsche des Grundstückseigentümers des Nachbargrundstückes hinsichtlich Abstand zur Grundstücksgrenze, max. Kronenhöhe des Schallschutzwalles , Begrünung etc. wurden ebenfalls in die Planung aufgenommen.

Der Entsorgungsbereich des Marktes mit Leergut, Altpapier etc. ist in die bauliche Hülle der Rampe mit massiver Umbauung integriert. Andere Emissionen sind deshalb aus dem Vorhaben nicht zu erwarten.

Nachfolgend Umweltbericht (UB)

Floß, 14.7. 2006

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Netto-Markt Weidener Strasse“ GRÜNNORDUNGSPLAN

0. Vorbemerkungen

Die Bestandsaufnahme, Bewertung, Eingriffsberechnung und die Darstellung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgte bereits ausführlich unter Pkt. 2 des Umweltberichtes. Aus diesem Grund erfolgt in diesem Grünordnungsplan lediglich noch die ergänzende Darstellung der einzelnen Maßnahmen der Begrünung und des Bodenschutzes.

1. Bodenschutzmaßnahmen

Folgende Maßnahmen zum Schutz, der Erhaltung und Pflege des Bodens sind zu treffen:

- Abtrag des Oberbodens von den Bauflächen einschl. Befestigungsflächen bei normaler Bodenfeuchte, lt. DIN 18915, Abtragsdicke 25 bis 30 cm.
- Lagerung des Oberbodens abseits vom Baugeschehen auf freien Flächen Ablagerung auf Baufeldern
- Geländeregulierung auf den Flächen nach dem Bau, anschließend Bodenlockerung, lt. DIN 18915.
- Oberboden auf Flächen auftragen (auf vorhandene Vegetationsflächen 30 cm). Der geborgene Oberboden ist auch für Baumpflanzungen der Ausgleichspflanzung einzusetzen.
- Baumstandorte 2,0 x 2,0 x 1,20m tief ausheben und mit Oberboden verfüllen.
- Einbringen von organischen Langzeitdüngern – Hornspäne und Knochenmehl o.ä.
- Aufbringen von Mulchmaterial auf bepflanzten Flächen (Rindenmulch) für den Zeitraum der Fertigstellungspflege.
- Zur Unkrautbekämpfung keine Pestizide einsetzen.

2. Begrünungsmaßnahmen

Es werden folgende Begrünungsmaßnahmen festgesetzt:

2.1. Eingrünung an der westlichen Grundstücksgrenze

Hier werden einheimische Baum- und Straucharten als abgestufte Baum-/Strauchhecke angelegt, unregelmäßig angeordnet mit Lücken und Verdichtungen. So entsteht beim Betrachter nicht der Eindruck einer künstlich angelegten, sondern natürlich gewachsenen Grünfläche.

Bei den Neuanpflanzungen von Bäumen/Sträuchern werden folgende Arten empfohlen:

Artenliste Bäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus

Artenliste 2– sonstige Sträucher

Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwarzer Hollunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna
Haselnuß	Corylus avellana
Schlehdorn	Prunus spinosa

Pflanzqualität Bäume: Hochstämme 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm einschl. Dreißbock

Pflanzqualität Sträucher :2 x ohne Ballen, mind. 3-4 Triebe, Höhe 60/100 cm

Lage und Anzahl : entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung

2.2. Sonstige Pflanzungen innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes wird ein Schallschutzwall angelegt. Dieser soll mit immergrünen Gehölzen bepflanzt werden :

Artenliste 1 – immergrüne Sträucher

Berberis julianae	Berberitze
Buxus sempervirens	Gemeiner Buchsbaum
Euonymus fortunei	Kriechspindelstrauch
Vinca minor	Kleines Immergrün

Pflanzqualität Sträucher : 2 x ohne Ballen , mind. 3-4 Triebe

Lage und Anzahl : entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung

Desweiteren wird eine Randbepflanzung und Bepflanzung innerhalb der PKW-Stellplätze entsprechend der Planeintragungen vorgenommen.

2.3. Pflanzungen außerhalb des Plangebietes

Anpflanzung einer Baumreihe längs des vorhandenen Flurweges an der östlichen Grenze des vorhandenen Flurweges Grundstück Fl.-Nr. 2004/10 Gem. Floß :

- 10 Stck Neuanpflanzung neuer Bäume lt. Artenliste Hochstämme 3 x verpflanzt mit Drahtballen , Stammumfang 16-18

Pflegemaßnahmen

Als Pflegemaßnahmen werden für den Zeitraum der Entwicklungspflege folgende Empfehlungen gegeben:

- Gehölze unkrautfrei halten, wenn möglich mulchen
- in der Anpflanzphase bei Bedarf Flächen bewässern
- Düngung vorwiegend mit organischen Langzeitdüngern vornehmen.
- Baumschnitt nach 5 Jahren

2.4. Eingrünung Rückfassade Gebäude

Es wird weiterhin an der Rückwand des Gebäudes eine Eingrünung vorgenommen.

Diese Kletterpflanzen dienen zusätzlich der Sauerstoffproduktion und bieten Schutz gegen Sonneneinstrahlung .

Es sind folgende Arten möglich:

Clematis tangutica, Kletterhilfe erforderlich
Clematis montana „Rubens“, Kletterhilfe erforderlich
Clematis vitalba, Kletterhilfe erforderlich
Parthenocissus quinifolia „Engelmanii“
Parthenocissus tricuspidata „ Veitchii “
Polygonum aubertii, Kletterhilfe erforderlich
Lonicera tellmanniana, Kletterhilfe erforderlich

Pflegemaßnahmen sind folgende : Kontrolle der Kletterhilfen, Bewässerung bei Trockenheit, Bodenverbesserung mit Humus, Unkrautfreihaltung

Die vorgenannten Festsetzungen des Grünordnungsplanes gelten als Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

ABSCHLIESSENDE UMWELTBERICHT

(gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

1. Einleitung

Entspr. den Regelungen des § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist seit Inkrafttreten des letztgültigen BauGB's die Umweltprüfung (UP) in das Bauleitplanverfahren zu integrieren. Umfang und Detaillierungsgrad der UP werden durch die planenden Gemeinden selbst festgelegt. Nach Gesetz muß sich die UP nur auf das beziehen, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise für eine sachgerechte Abwägung verlangt werden kann.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird hier nachfolgend die Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in diesem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In der Umweltprüfung sind demnach folgende Auswirkungen der Planung zu prüfen:

- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern

1.1. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan soll das Baurecht für die Errichtung eines Nettomarktes mit ca. 870 qm Verkaufsfläche am südwestlichen Stadtrand von Floß schaffen. Der Markt Floß möchte damit ein vermeiden, dass nach Schließung des jetzigen Netto-Marktes in der Stadt ein infrastrukturelles Defizit entsteht.

1.2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Folgende Fachgesetze und Pläne enthalten wesentliche Regelungen und Ziele zum Umweltschutz, die hier beachtet sind:

Baugesetzbuch BauGB

Das BauGB schreibt die Umweltprüfung incl. Eingriffs/Ausgleichsregelung, die Abfassung eines Umweltberichtes und den Einbezug aller Umweltbelange in die Abwägung vor.

Bundesnaturschutzgesetz sowie Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz- BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 12. 2005

Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im BNatSchG § 1 und in den §§ 1, 1a des BayNatSchG ähnlich formuliert:

„Aus der Verantwortung des Menschen für die natürlichen Lebensgrundlagen, auch für die künftigen Generationen, sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.“

Wasserhaushaltsgesetz

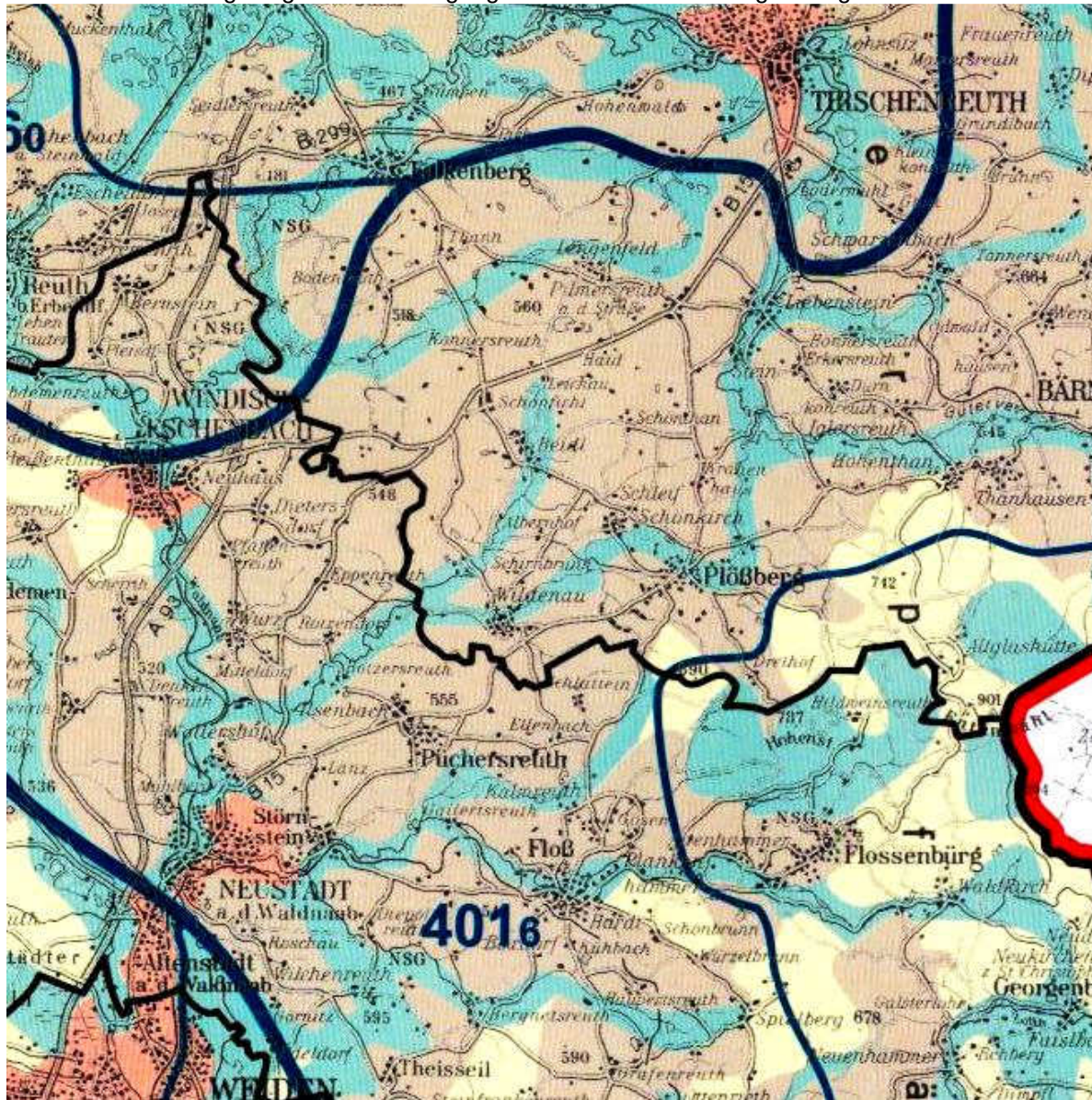
In § 1 des Wasserhaushaltsgesetz wird der Grundsatz formuliert, dass bei Maßnahmen, die sich auf ein Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes auswirken, die erforderliche Sorgfalt zu verwenden ist, um eine Verunreinigung oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften zu verhindern. Mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt ist eine sparsame Verwendung von Wasser geboten. In Bayern ist dieses Gesetz durch das BayWG konkretisiert.

Regionaler Planungsverband Oberpfalz Nord

Der Markt Floß liegt im Verbandsgebiet o.a. Planungsgebietes, hier in der Teil-Region 6: Oberpfalz-Nord. Hinsichtlich der Zentralität der Orte ist es als Kleinzentrum eingestuft. Der Markt Floß liegt im Naturpark Nördlicher Oberpfälzer Wald.

Eine der überregionalen Zielstellungen im Planungsverband ist wie folgt formuliert:

Im Verlauf der weiteren Entwicklung der Region und ihrer Teilräume soll das reiche kulturelle Erbe bewahrt, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie die natürlichen Lebensgrundlagen in Form der Schutzgüter Wasser, Boden, Luft, Klima mit den darauf aufbauenden natürlichen und naturnahen Lebensgemeinschaften langfristig gesichert werden. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes soll erhalten und verbessert werden. Bei Konflikten zwischen ökologischer Belastbarkeit und Raumnutzungsansprüchen ist den ökologischen Belangen der Vorrang einzuräumen, wenn eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.



Naturräumliche Gliederung

 Grenze der naturräumlichen Haupteinheit

 Grenze der naturräumlichen Einheit

0701

Nummer zur Kennzeichnung
der naturräumlichen Einheit

070 Oberpfälzisches Bruchschollenland

0700 Südliches Oberpfälzer Bruchschollenland
0701 Schwandorfer und Nittenauer Bucht
0702 Schwandorfer Höhenzug
0703 Amberg-Bodenwöhrner Kreidebucht
0704 Pennading-Schmidgadener Halbgraben
0705 Hirschauer Bergländer
0706 Grafenwöhrer Hügelland
0707 Nordöstliche Oberpfälzer Senke

080 Nördliche Frankenalb

0805 Pegnitz - Alb

081 Mittlere Frankenalb (Oberpfälzer Alb)

0811 Kuppenalb
0812 Östliche Flächenalb

396 Naab-Wondreb-Senke

3960 Südwestliche Senke
3961 Zentrale Senke
3962 Nordöstliche Senke

400 Hinterer Oberpfälzer Wald

4001 Mittlerer Hinterer Oberpfälzer Wald
4002 Flossenbürger Berge
4003 Egerländer Grenzberge

401 Vorderer Oberpfälzer Wald

4013 Oberviechtach-Neunburger Schwarzachbergland
4014 Einzugsgebiet der Pfreimd
4015 Naabgebirge und Naabtal
4016 Nordwestlicher Oberpfälzer Wald

Sonstige Fachgesetze

Nachfolgende Gesetze /Verordnungen etc. treffen weiterhin Aussagen zu Grundsätzen von Natur-/Umweltschutz und sind zu beachten , wobei kein Anspruch auf Vollständigkeit besteht :
Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG , Bayerisches Abfallwirtschaftsgesetz (BayAbfG)
Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) ,Baunutzungsverordnung BauNVO ,
Bundesimmissionschutzgesetz BImSchG

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Auf der Eingriffsfläche, die zur Zeit eine landwirtschaftliche Nutzfläche darstellt , erfolgt durch die vorgesehene Bebauung eine Nutzungsumwandlung.
Durch die Bebauung des Geländes mit dem Einkaufszentrum sowie dessen Stellplätze und Fahrgassen wird das Gelände Bauland und es erfolgen Eingriffe in Natur und Landschaft, die zu untersuchen sind.
Dazu erfolgt vorab die Istbestandsbewertung der schützenswerten Güter .



Blick stadteinwärts auf Plangrundstück im April 2006

2.1.1. Bestandsaufnahme Boden

Regionalgeologisch sind im Plangebiet nach den vorliegenden geologischen Karten in der Regel oberflächennah Metabasalte, Glimmerschiefer mit Übergang zum Gneis und Granite vorherrschend. Die vom Baugrunduntersuchungsbüro beurteilten Bohrungen vor Ort zeigten einen einheitlichen Bodenaufbau. Oberflächlich sind holozäne Oberböden, als stark sandige, schwach humose Schluffgemische, lokal mit Ziegelrelikten versetzt, 0,30 m bis 0,70 m mächtig vorhanden.

Den Oberböden folgen schluffige Mittel- bis Feinsandgemische mit grobsandigen Beimengungen und kiesigen Linsen, die als stark sandige Verwitterungslehme einzustufen sind. Es wurde in diesem Bereich eine max. Tiefe von 4 m unter GOK erprobt. Die Festgesteinsgrenze, welche erst in einer Tiefe von ca. 10 m unter GOK erwartet wird, wurde nicht erreicht.

Es wurden keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt, die labortechnischen Untersuchungen ergaben keine Hinweise auf umwelttoxische Bestandteile. Die gesamte Fläche befindet sich in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung.

An den Rändern des Feldes befinden sich Säume mit straßenrandtypischer Flora.



Nicht bekannt ist die genaue Bodenzahl bezüglich der Bewertung der Eignung für den Landbau. Es wird nach Augenschein eine mittlere Eignung eingeschätzt.

2.1.2. Bestandsaufnahme Wasser / Grundwasser

Oberflächen- bzw. Fließgewässer befinden sich nicht im Planungsgebiet. Nordöstlich, mitten durch den Markt Floß fließt der Vorfluter Floß in Richtung Waldnaab. Die Floß wurde im Jahr 2002 mit der Gewässergüteklasse II - mäßig belastet - eingestuft. Der Grundwasserstand wurde bei der Baugrunduntersuchung nicht erreicht.

In der Nähe des Plangebietes gibt es keine Grundwassermeßstellen. Es sind Schichtenwässer zu vermuten.

Nach intensiven Niederschlägen bilden sich im unteren Bereich des Geländes auch oberflächliche Stauwässer. Auf dem benachbarten Wohngrundstück ist ein Brunnen vorhanden.

2.1.3 Bestandsaufnahme Luft / Klima

Das Klima eines Raumes wird durch das Zusammenspiel der einzelnen Klimaelemente wie Lufttemperatur und -feuchte, Windrichtung und -geschwindigkeit, Sonnenscheindauer, Bewölkung, Nebel, Niederschlag usw. bestimmt.

Der Oberpfälzer Wald in der Mitte der bayerischen Randgebirge nimmt auch bei der Bewölkung eine Mittelstellung ein: Sein Nordteil weist ebensoviel Wolken wie die angrenzenden Gebirge auf; dagegen nimmt die Bewölkung umso mehr ab, je weiter es nach Süden geht.

Klimaauswertungen von Weiden - nahe dem Markt Floß gelegen, weisen eine mittlere Jahrestemperatur von 7,4 Grd. C. aus. Der heißeste Monat ist der Juli mit 16,7 Grd.C und der kälteste Monat der Januar mit -2.2 Grd. C. Im Jahresmittel fallen 685 mm Niederschlag, am niederschlagsreichsten sind Juni bis August. Stärkere Winde kommen in der Region meist aus westlichen und östlichen Richtungen. Im Mittel scheint an 1.574 h im Jahr die Sonne.

Ein größerer Einfluss des Plangebietes auf das Gesamtklima der Umgebung ist nicht zu erwarten.

2.1.4. Bestandsaufnahme Landschaftsbild/ Erholungspotential

Auf die detaillierte Untersuchung zum Schutzgut „Landschaftsbild“ wurde bei der Vorabsprache im Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab besonders hingewiesen.

Floß liegt im inntem des Wander- und Burgenlandes der Oberpfalz im Tal des gleichnamigen „Floßbaches“. Es ist damit als Ausgangspunkt für Ausflüge in den Oberpfälzer Wald günstig gelegen. Das Plangebiet selbst liegt an der nördlichen Grenze einer von Südwest nach Nordost ruhig abfallenden Ackerfläche, die außerhalb des Plangebietes mit vereinzelt Feldgehölz durchsetzt ist.



Blick stadtauswärts im April 2006

Prägend für das Gesamtlandschaftsbild ist die Ortsgrenze in Richtung Weiden, wobei ortsauswärts links der Straße bereits eine Bebauung vorhanden ist, welche im FNP als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Tatsächlich sind hier aber auch einige kleinteilige Wohnbebauungen als Einfamilienhäuser vorhanden, die gewerbliche Nutzung von Grundstücken ist nicht vorrangig erkennbar.

Das Plangebiet selbst ist Teil eines mehrere Hektar großen Feldes und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

In weiterer südwestlicher Entfernung sind Waldflächen vorhanden.

Wanderwege/Naturlehrpfade befinden sich nicht unmittelbar im/am Plangebiet.

Das Erholungspotential ist deshalb auf dem Plangebiet als gering anzusehen.

2.1.5. Bestandsaufnahme Fauna und Flora - Arten und Lebensräume

Der Markt Floß hat keinen rechtsverbindlichen Landschaftsplan, somit liegt eine Einklassifizierung hinsichtlich des Arten- und Biotoppotentials in Potentialklassen nicht vor. Die Voranfrage im Landratsamt ergab, dass sich im oder in der Umgebung des Plangebietes keine speziellen Lebensraumkomplexe von besonders schützenswerten Tieren bzw. Pflanzen befinden.

Ornithologisch ist die Eingriffsfläche nicht intensiv untersucht worden.

Das für die Bebauung vorgesehene Gebiet war ständig landwirtschaftliche Nutzfläche.

2.1.6. Bestandsaufnahme Mensch, Kultur- und Sachgüter

Nordöstlich grenzt das Plangrundstück direkt an historisch gewachsene Wohnbebauung an, welche als schützenswert zu beachten ist.

Sonstige schützenswerte Kultur- und Sachgüter im bzw. in der Umgebung des Plangebietes sind derzeit nicht bekannt.

Das Leitungsrecht für die an der nordöstlichen Grenze befindlichen Wasserleitung ist als Sachgut ebenfalls ein dingliches Schutzgut.

2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung

Um die stärksten betroffenen Schutzgüter darzustellen, muss eine voneinander unabhängige Bewertung dieser Medien stattfinden. Der Eingriff in die vorhandene Substanz wird an Hand der nachfolgenden Darlegungen untersucht.

2.2.1. Boden

Aus den den nachfolgenden Ausführungen ist erkennbar, dass der Boden unter den Kriterien Versiegelung und Verdichtung am stärksten in Mitleidenschaft gezogen wird.

Ein vollkommener Verlust für jegliche Bodenfunktion findet auf den Flächen, die die baulichen Anlage : Einkaufsmarkt sowie Rampe einnimmt statt .

Flächenverlust Einkaufsmarkt: 1.281 m²

Flächenverlust Rampe: 131 m²

Die Flächen der Stellplätze, Fahrgassen und neuer Gehweg , welche in Betonverbundpflaster ausgeführt werden, sind teilversiegelt:

Fläche Stellplätze: 977,5 m²

Fläche Fahrgassen : 1.553,5 m²

Fläche Neuer Gehweg: 75,5 m²

Für die Summe dieses Flächenverlustes ist die Auswirkung des bleibenden Eingriffes von Versiegelung , Verdichtung sowie Entzug der Versickerungsfunktion als hoch einzuschätzen.

Auswirkungen Kriterien	Bestand	vorübergehender Eingriff	bleibender Eingriff
Versiegelung	sehr gering	hoch	hoch
Verdichtung	sehr gering	hoch	hoch
Zerstörung der gewachsenen Boden- horizontierung (Bau)	sehr gering	hoch	hoch
Schadstoffeintrag	gering	mittel	gering

Es ist weiterhin zu prüfen, ob die hohe Stellplatzanzahl mit dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB) vereinbar ist.

Die Gründe für die hohe Stellplatzanzahl stellten sich wie folgt dar:

Eine Minimierung der Stellplatzanzahl birgt die Gefahr in sich, dass die Wirtschaftlichkeit des Objektes nicht ausreichend ist.

Alle derzeit expansiven Mitbewerber im Einzelhandel wie PLUS, LIDL und weitere beachten hierbei den psychologischen Effekt bei den Kunden , dass immer ausreichend Stellplätze vorhanden sein müssen .

Netto ist deshalb gezwungen , sich diesen Bedingungen anzupassen .

2.2.2. Wasser/ Grundwasser

Grundwasserabsenkungen sind während der Bauphase nicht vorgesehen. Ein geschlossener Grundwasserspiegel ist im oberflächennahen Baugrundraum nicht anzutreffen; oberflächennahe Hangsickerwasser kann in Abhängigkeit von Witterung und Jahreszeit auftreten.

Die Bewertung des Schutzgutes Wasser/ Grundwasser erfolgt in nachfolgender Tabelle:

Auswirkungen			
Kriterien	Bestand	vorübergehender Eingriff	bleibender Eingriff
Grundwasserabsenkung	keine	keine	keine
Grundwasserstand	keiner	keiner	keiner
Schichtenwasser in Abhängigkeit von Witterung und Jahreszeit	möglich	hoch	gering
Schadstoffeintrag	gering	mittel	gering

Eine Beeinflussung ggf. vorhandener Schichtenwässer zum Einzugsgebiet des Brunnens des Nachbarn hin wird nicht befürchtet, da das zu errichtende Gebäude nicht unterkellert ist und somit Bodeneingriffe nicht in große Tiefen hinein erfolgen.

2.2.3 Luft/Klima

Die Klimafaktoren Bestandsklima, Temperatur, Boden- und Luftfeuchtigkeit sowie die Staubentwicklung werden während des Baugeschehens verändert (Entfernung der Vegetationsdecke, teilweiser Abtrag des Oberbodens, durch Vegetation nicht geschützte Bauteile, Staubentwicklung durch Baufahrzeuge).

Auswirkungen			
Kriterien	Bestand	vorübergehender Eingriff	bleibender Eingriff
Bestandsklimaveränderung	gering	hoch	mittel
Temperaturerhöhung	gering	hoch	hoch
Boden- und Luftfeuchteverhältnisse	sehr gering	mittel	mittel
Staubentwicklung	sehr gering	mittel	mittel
Geruchsbelästigung	sehr gering	gering	gering

Das Standortklima wird momentan durch die vorhandene Vegetation gering beeinflusst. Luft und Wind können derzeit fast ungehindert abfließen, das kleinflächige Feldgehölz dient nur unwesentlich als Windbremse.

Bleibende gravierende klimatische Folgen aus der Errichtung der geplanten baulichen Anlagen sind auszuschließen. Das relativ hohe Maß der Versiegelung sowie der Schallschutzwall werden ggf. eine minimale Temperaturerhöhung sowie niedrigere Windgeschwindigkeiten am direkt anliegenden Nachbarwohngrundstück ergeben.

Auf das an der gegenüberliegenden Straßenseite liegende Gewerbegebiet mit hohem Wohnanteil werden aber schon keine wesentlichen Auswirkungen erwartet, ebenso wenig wie auf das gesamte Gebiet des Marktes Floß.

2.2.4. Landschaftsbild/ Erholungspotential

Hinsichtlich des Erholungspotentials gibt es durch den Eingriff keine Veränderungen des Bestandes. Überörtliche Wanderwege werden nicht tangiert.

In Bezug auf das Landschaftsbild ist zu bemerken, dass die Anordnung derartiger Märkte an den Ein-/Ausfallstraßen von Städten und Gemeinden vielleicht nicht die optimale städtebauliche Lösung ist. Mittlerweile kann man aber derartige städtebauliche Situationen schon als regelmäßig in einer Vielzahl von Orten vorfinden, da es kaum unbebaute Flächen dieser Größe in den Innenstädten gibt. Die Bebauung des Marktes Floß hat sich schon längerfristig längs der Weidener Straße auf der anderen Straßenseite in Richtung Boxdorf entwickelt und das Gebiet war schon lange als Gewerbegebiet ausgewiesen. Gewerbegebäude werden unter den heutigen marktwirtschaftlichen Bedingungen in den großräumigen Ausdehnungen auch nicht mehr kleinteilig errichtet, so dass der früher geltende Grundsatz des „Auslaufens“ der Bebauung in Richtung der Ortausgänge kaum noch realisiert werden kann. Die hier vorgeschriebene intensive Eingrünung des Plangebietes verbessert die Gesamtansicht des Objektes auf jeden Fall.

Zudem wird das Gebäude durch die erforderliche Geländeregulierung noch ca. 2 m unter der natürlichen Geländeoberfläche der südwestlichen Grundstücksgrenze liegen und die sichtbare Giebelfläche somit stadteinwärts wesentlich kleiner erscheinen lassen.

2.2.5. Fauna und Flora - Arten und Lebensräume

Die Gefahr der Störung der vorhandenen Fauna und Flora wird als sehr geringfügig beurteilt. Durch die Neuanpflanzungen im südwestlichen Grüngürtel als abgestufte Baum-Strauch-Hecke wird das Nistplatzangebot für Vögel sowie für Kleingetier sogar ggf. geringfügig verbessert.

2.2.6. Mensch, Kultur- und Sachgüter

Der ausreichende Schutz der Wohnbebauung hinsichtlich Schallimmissionen ist gegeben. Erforderliche Festsetzungen zur Einhaltung der Werte wurden in den Plan aufgenommen. Desweiteren ist das Leitungsrecht für die Wasserleitung gesichert.

Z u s a m m e n f a s s u n g der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

	Bestand (vor Planung)	Bleibender Eingriff (nach Realisierung der Planung)
<u>Boden</u>		
Versiegelung	keine	hoch
Verdichtung	keine	hoch
Schadstoffeintrag	gering	gering
<u>Wasser</u>		
Grundwasserabsenkung	keine	keine
Grundwasserstand	keine	keine
Schadstoffeintrag	gering	gering
<u>Luft/ Klima</u>		
Bestandsklimaveränderung	keine	sehr gering
Temperaturerhöhung	keine	sehr gering
Staubentwicklung	sehr gering	gering
Geruchsbelästigung	keine	keine
<u>Landschaftsbild/Erholungs- -potential</u>		
Landschaftsbild	mittel	mittel
Erholungspotential	gering	gering
<u>Arten und Lebensräume</u>	sehr gering	sehr gering
<u>Mensch ,Kultur-/Sachgüter</u>		
Kultur-/Sachgüter	gering	gering
Mensch	gering	gering

2.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde als Hauptkriterium die Vermeidung der Versiegelung und Verdichtung des Bodens entfallen.

Das Gebiet würde weiterhin landwirtschaftlich intensiv genutzt werden , was allerdings die Gefahr des Überdüngens nicht gänzlich ausschließen würde.

Durch Düngung werden die zur Ernährung des Menschen nötigen landwirtschaftlichen Erträge deutlich gesteigert.

Bei zu starker Ausbringung von Düngern besteht die Gefahr, dass der Boden überdüngt (Eutrophierung) und damit die Bodenfauna nachteilig verändert wird, was wiederum zu Lasten der Erträge und der Qualität der Ernte geht.

Überdies werden die nicht von den Pflanzen aufgenommenen Düngerbestandteile in das Grundwasser ausgeschwemmt und könnten dadurch dessen Qualität gefährden.

Detaillierte Untersuchungen hinsichtlich dieses Tatbestandes liegen aber nicht vor .Sie wären unverhältnismäßig , da es sich um eine relativ kleine Fläche handelt.

Es wurden auch keine Erkundigungen beim Pächter des Grundstückes eingeholt, ob dieser ggf. zu den Methoden des ökologischen Landbaues wechseln würde, bei welchem der Einsatz von künstlichen Düngern dann verboten wäre.

Bei Nichtrealisierung der Planung würde sich die Einkaufssituation für Waren täglichen Bedarfes in der Stadt wesentlich verschlechtern .

Bürger , welche einen PKW besitzen, würden ihre laufenden Einkäufe in den vorhandenen Nahversorgern benachbarter Ort vornehmen. Insbesondere für die nichtmobilen und älteren Bürger der Stadt wäre die Nichtrealisierung ein erheblicher Nachteil .

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

Als Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen gilt folgendes:

-Schadstoffeinträge durch Baumaschinen müssen in der Bauphase vermieden werden.

-Der Oberboden während der Bauphase wie folgt zu behandeln:

- Der Oberboden ist vor Baubeginn von den Baustandorten sowie befestigten Flächen ohne Vermischung mit dem Unterboden fachgerecht lt. DIN 18915 zu lösen und abseits von den zu bebauenden Flächen zu lagern.
- Der Unterboden ist bei Ausschachtungen getrennt vom Oberboden zu lagern und zur Geländeauffüllung zu verwenden (siehe DIN 18196 und DIN 18915).
- Nach der Baufertigstellung ist der Oberboden auf die verbleibenden Flächen fachgerecht entsprechend DIN 18915 einschließlich vorheriger Bodenlockerung aufzutragen.
- Maßnahmen zur Bodenverbesserung, wie Beifügung organischer Substanzen, Düngung mit organischen Langzeitdüngern – Hornspäne und Knochenmehl – werden empfohlen. Bei der Düngung mit organischen Langzeitdüngern kommt es zu keiner Eutrophierung .

-Es erfolgt eine Fassadenbegrünung mit ausdauernden Kletterpflanzen an der Rückseite des Gebäudes.

Die als Minderungsmaßnahme festgesetzte Errichtung des Schallschutzwalles wird hinsichtlich der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (Schutz vor Lärm) als ausreichend angesehen.

Weiter erforderliche Maßnahmen aus der Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Landschaftsbild sind zu bilanzieren , wobei

- Ausgleichsmaßnahmen
- Ersatzmaßnahmen

vorzusehen sind und die vorgenannte Reihenfolge als Prioritätenfolge gilt.

Es ist grundsätzlich anzustreben, Ausgleichsmaßnahmen auf dem Plangrundstück selbst zu schaffen.

Nur wenn dieses nicht möglich ist, sollen außerhalb der Eingriffsflächen Maßnahmen festgesetzt werden.

In diesem Einzelfall der Eingriffsbilanzierung ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens entspr. dem Leitfaden des Bayr. Staatsmin. für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ – demnächst „Leitfaden“ genannt, nicht möglich . Es kommt das Regelverfahren zur Anwendung.

Einstufung nach Bedeutung der Schutzgüter:

Schutzgut Arten und Lebensräume	
Ackerflächen	geringe Bedeutung: Kat. II - oberer Wert
Schutzgut Boden	
anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs	mittlere Bedeutung : Kat. II - unterer Wert
Schutzgut Wasser	
Gebiet mit hohem , intakten Grundwasserflurabstand	mittlere Bedeutung : Kat. II - unterer Wert
Schutzgut Klima/Luft	
gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen	mittlere Bedeutung : Kat. II - unterer Wert
Schutzgut Landschaftsbild	
gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen	mittlere Bedeutung : Kat. II - unterer Wert
Gesamtwert	mittlere Bedeutung : Kat. II – unterer Wert

Bei der Berechnung werden die erfassten Kategorien der Bestandsbewertung zugrunde gelegt.
Der anzuwendende Kompensationsfaktor ergibt sich aus der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren.

Das Plangebiet wird dem Typ A „hoher Versiegelungs bzw. Nutzungsgrad “ mit einer GRZ > 0,35 zugeordnet. Entsprechend der Einordnung des Bearbeitungsgebietes in die Kategorie II, unterer Wert , gilt ein Kompensationsfaktor von 0,8-1,0.

Die Eingriffsfläche beträgt :

Gebäude, Rampe	ca. 1.412,0 qm
Fahrgassen/Gehweg/Stellplätze	ca. 2.606,5 qm
Gesamt	ca. <u>4.018,5 qm</u>

Zur Berechnung des Ausgleichsbedarfes wird diese Fläche mit dem Kompensationsfaktor 0,8 multipliziert:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = 4.018,5 \cdot 0,8 = 3.214,8 \text{ qm.}$$

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird wie folgt vorgenommen :

a) innerhalb des Plangrundstückes
mit der Aufwertung der südwestlich dem Giebel des Gebäudes vorgelagerten Fläche – Umwandlung von intensiv genutzter Ackerfläche zu Fläche mit abgestuftem Baum-/Strauchbewuchs :
ca. 350 qm mit Entwicklungsziel: naturbelassene Flächenentwicklung

Dazu sind vom Vorhabenträger zu realisieren :

Maßnahme
-5 Stck Neuanpflanzung neuer Bäume lt. Artenliste Hochstämme 3 x verpflanzt mit Drahtballen , Stammumfang 16-18 -15 Stck Neuanpflanzung neuer Sträucher lt. Artenliste 2 ; 2 xv ohne Ballen ,mind. 3-4 Triebe , Höhe 60/100 cm

Desweiteren wird auf den sonstigen Flächen innerhalb des Plangebietes eine Durchgrünung der Parkflächen und der Grenzbereiche vorgenommen :

Maßnahme
-9 Stck Neuanpflanzung neuer Bäume lt. Artenliste Hochstämme 3 x verpflanzt mit Drahtballen , Stammumfang 16-18 -20 Stck Neuanpflanzung neuer Sträucher lt. Artenliste 2 ; 2 xv ohne Ballen ,mind. 3-4 Triebe , Höhe 60/100 cm

Lärmschutzwall

Es erfolgt auch hier eine Umwandlung von intensiv genutztem Acker zu einer bepflanzten Fläche .Form und Bepflanzung dieses Walles – auch nachbarlichen Forderungen entsprechend - werden die Ansicht einer natürlich gewachsene Struktur aber nicht erreichen können , da

- eine starke Hangneigung vorgesehen ist und
- die Bepflanzung mit niedrigwachsenden immergrünen Gehölzen erfolgen soll

Maßnahme
-35 Stck Neuanpflanzung neuer Sträucher lt. Artenliste 1 ; niedrigwachsend , 2 xv ohne Ballen ,mind. 3-4 Triebe

b) außerhalb des Plangrundstückes

(bei der Auswahl dieser Maßnahmen ist zu beachten, dass dauerhaft pflegeintensive Maßnahmen außerhalb des Plangebietes für diesen Vorhabenträger nicht geeignet sind)

Hier muß der Vorhabenträger auf der vom Markt Floß benannten Grundstück Fl.-Nr. 2004/10 Gem. Floß , welches vom Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen empfohlen wurde, folgende dort vorgesehene Maßnahmen realisieren:

Maßnahme
Bepflanzung einer Baumreihe längs des vorhandenen Flurweges an der östlichen Grenze des vorhandenen Flurweges aus Obsthochstämmen oder heimischen und standortgerechten Laubbäumen - 10 Stck Neuanpflanzung neuer Bäume lt. Artenliste Hochstämme 3 x verpflanzt mit Drahtballen , Stammumfang 16-18 oder gleichwertige Anpflanzung

Kostenschätzung

Baumpflanzungen
Pflanzen und Liefern,
mit Dreibock und Schutzmanschette,

24 Stück	300,00 €	7.200,00 €
----------	----------	------------

Sträucher lt. Artenliste 1 und 2
Pflanzen und Liefern

70 Stück	45,00 €	3.150,00 €
----------	---------	------------

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege
2.-10.Jahr
Baumschnitt, Gehölzschnitt

ca. 3.200 m²	1,50 €	4.800,00 €
--------------	--------	------------

15.150,00 €

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Baugesetzbuch definiert verschiedene Möglichkeiten der planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Da das Vorhaben nicht nach den §§ 34 bzw. 35 BauGB beurteilt werden konnte, wurde mit dem Vorhabenträger vereinbart, dieses Planverfahren durchzuführen.

Es garantiert, dass der Gemeinde keine Kosten für Planung und Erschließung entstehen, sichert die ausreichende Bürger- und TÖB-Beteiligung und - wenn Vorhabenträger und Gemeinde eng zusammenarbeiten- auch eine zügige Verfahrensschrittabfolge ab.

Für eine inhaltlich andere Beplanung des Grundstückes gibt es derzeit keine Anhaltspunkte.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Beschreibung der Methodik der UP sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Dieser Umweltbericht wurde auf der Basis der in Punkt 1 genannten Gesetze, Verordnungen und Fachplanungen vorgenommen. Die Gliederung wird im BauGB eindeutig vorgegeben. Insbesondere wirkt sich positiv aus, dass die neuen Regelungen den doppelten Prüfungsaufwand der ehemals festgesetzten UVP und der Prüfregularien des BauGB zusammenfasst und damit minimiert.

Günstig wirkte sich die Vorschrift aus, dass die vorgezogene Beteiligung im Planverfahren lt. BauGB nunmehr zwingend vorgeschrieben ist.

Es wurden damit planungsrelevante Angaben /Stellungnahmen der TÖB sowie der Bürger rechtzeitig vorgelegt und konnten in den Plan eingearbeitet werden.

3.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Erfahrungen anderer Planungen zeigen, dass insbesondere im Bereich des notwendigen Schutzes der Menschen vor schädlichen Immissionen besondere Überwachungsmechanismen zur Anwendung kommen sollten.

Es ist möglich, hinsichtlich der Schall-Emissionen nach Fertigstellung des Marktes eine Ist-Messung vorzunehmen.

Andere Maßnahmen zur Umweltüberwachung sind nicht erkennbar.

3.3. Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Die wichtigsten Aspekte und Ergebnisse der Umweltprüfung werden wie folgt dargelegt:

- Das Planvorhaben bringt bedeutsame Auswirkungen hinsichtlich der Versiegelung von Grundstücksflächen mit sich, welche aber mit den vorgesehenen Maßnahmen der Grünordnung kompensiert werden können.

- Das Planvorhaben bringt Auswirkungen in schalltechnischer Hinsicht mit sich.

Die Festsetzungen des Planes zum Schutz des Menschen gegen diese Auswirkungen sind zwingend einzuhalten.

Floß, 14.7. 2006