Markt Plößberg

Änderung des Flächennutzungsplanes

Baugebiet „Schloßleite“

09.11.2026



Plangeber

Markt Plößberg
Tina Zeitler,
Erste Bürgermeisterin

Jahnstraße 7
95703 Plößberg

Verfasser
Bebauungsplan

Preihsl und Schwan
Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1a
93133 Burglengenfeld
Tel. 09471 7016 - 0

Verfasser
Grünordnung / Umweltbericht

Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten

Marktplatz 1
92536 Pfreimd
Tel. 09606 915447

Markt Plößberg

Änderung des Flächennutzungsplans

Baugebiet „Schloßleite“

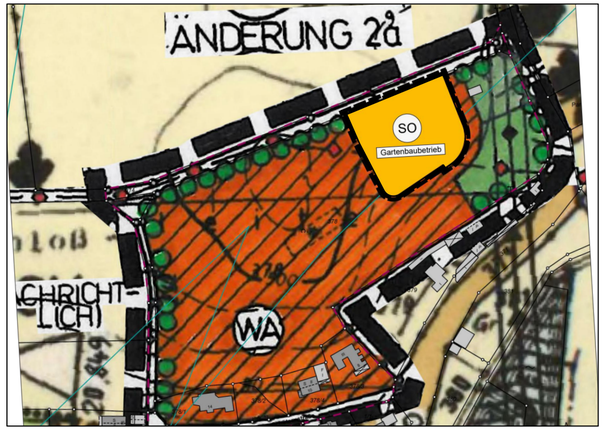
I n h a l t

A) **Flächennutzungsplan**

B) **Begründung**

C) **Umweltbericht**

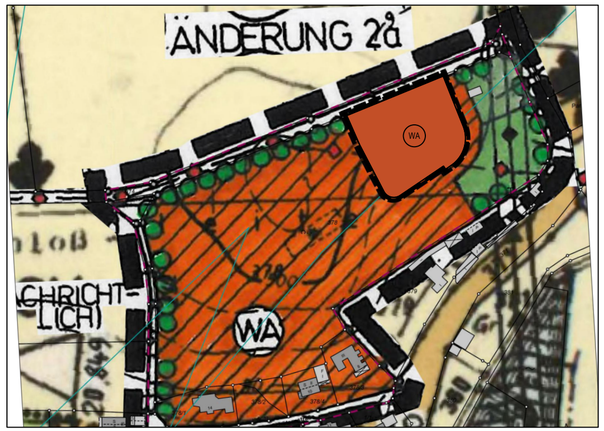
Derzeit gültiger Flächennutzungsplan
mit Darstellung des Änderungsbereiches



N

M 1:2.500

Änderung des Flächennutzungsplanes
in der Fassung 09.11.2026



1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom .....hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... veröffentlicht.

6. Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom .....
die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom ..... festgestellt.

Plößberg, den .....

(Siegel)

.....
Tina Zeitler,
Erste Bürgermeisterin

7. Das Landratsamt Tirschenreuth hat die Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom …….. AZ …….. gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Plößberg, den .....

(Siegel)

.....
Tina Zeitler,
Erste Bürgermeisterin

8. Ausgefertigt

Plößberg, den .....

(Siegel)

.....
Tina Zeitler,
Erste Bürgermeisterin

9. Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde am …….. gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit rechtswirksam.

Plößberg, den .....

(Siegel)

.....
Tina Zeitler,
Erste Bürgermeisterin

Markt Plößberg
Landkreis Tirschenreuth

Änderung des Flächennutzungsplanes "Baugebiet Schloßleite"

VORENTWURF



Maßstab 1:5000

Zeichenerklärung:

- Geltungsbereich
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- Grünfläche
- Flächen für die Landwirtschaft

Plößberg, den

Tina Zeitler,
Erste Bürgermeisterin

Fassung vom 09.11.2026

Dipl.-Ing.(FH) Fabian Biersack, M.Sc.

PREIHSL SCHWAN
BERATEN UND PLANEN GMBH
INGENIEURE
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Änderung des Flächennutzungsplanes
des Marktes Plößberg

„Baugebiet Schloßleite“

Teil A Begründung

Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch zur Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Plößberg für das Baugebiet „Schloßleite“

Inhalt

1. Anlass und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes 3
2. Beschreibung des Änderungsgebietes 3
2.1 Lage und Bestandssituation 3
2.2 Natürliche Grundlagen 3
3. Planung 4
3.1 Städtebauliches Grundkonzept 4
3.2 Vorhandene Nutzung 4
3.3 Verkehr / Erschließung 5
3.4 Ver- und Entsorgung 5
4. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung 5
Anlagenverzeichnis 9

1. Anlass und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlass der Flächennutzungsplanänderung ist die geplante Umnutzung einer bislang für ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbaubetrieb“ vorgesehenen Fläche. Da diese Nutzung nicht mehr weiterverfolgt bzw. nicht mehr benötigt wird, soll die Fläche künftig einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Ziel der Änderung ist es, die Darstellung des Flächennutzungsplanes an die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung anzupassen. Die bisherige Darstellung als Sondergebiet soll daher in eine Wohnbaufläche bzw. ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden.

Mit der Änderung wird die planungsrechtliche Grundlage für die parallel durchgeführte 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schloßleite“ geschaffen. Die künftige Wohnnutzung fügt sich in die vorhandene bzw. angestrebte städtebauliche Struktur ein und trägt zu einer geordneten Weiterentwicklung des Gebietes bei.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Lage und Bestandssituation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Schloßleite“ befindet sich im südwestlichen Teil des Marktes Plößberg, im nordwestlichen Bereich des Ortsteils Wildenau. Das Baugebiet ist bereits vollständig erschlossen und überwiegend durch die vorgesehene bauliche Nutzung geprägt.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt im nordöstlichen Teil des Baugebietes. Er umfasst die bislang als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbaubetrieb“ dargestellte Fläche auf dem Flurstück Fl. Nr. 378/33.

2.2 Natürliche Grundlagen

Geländeverhältnisse

Topographisch fällt das Gelände stark nach Süden. Der höchste Punkt (mit 501 m ü.N.N.) befindet sich in der Mitte des Baugebiets, von dort fällt das Gebiet nach Osten (auf 493 m ü. N.N.) und Westen (auf 499 m ü.N.N.) ab.

Denkmalschutz

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Biotope

Im Planbereich selbst befindet sich kein Biotop. Das Nächste Biotop befindet sich ca. 50 m südlich des Plangebietes.

Hochwasser

Der Planbereich befindet sich nicht in Hochwassergefahrenflächen nach HQ100.

3. Planung

3.1 Städtebauliches Grundkonzept

Die Änderung stellt eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dar und bereitet die städtebauliche Neuordnung des Änderungsbereiches planungsrechtlich vor.

Entsprechend dem Ziel und Zweck der parallel aufgestellten 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schloßleite“ wird die bisher als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbaubetrieb“ dargestellte Fläche künftig als Wohnbaufläche dargestellt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Voraussetzungen geschaffen, die bislang nicht mehr benötigte Sondergebietsfläche einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Die Fläche befindet sich innerhalb eines bereits erschlossenen Baugebietes und fügt sich in die vorhandene bzw. vorgesehene Wohnnutzung ein.

Die konkrete Steuerung der baulichen Nutzung, insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubarer Grundstücksflächen, Erschließung und Gestaltung, erfolgt im parallel geänderten Bebauungsplan.

3.2 Vorhandene Nutzung

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bislang als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbaubetrieb“ dargestellt.

Die hierfür vorgesehene Nutzung wird nicht mehr benötigt. Die Fläche liegt innerhalb des bereits erschlossenen Baugebietes „Schloßleite“ und soll künftig einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

3.3 Verkehr / Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Änderungsbereiches ist über die vorhandenen Erschließungsanlagen des Baugebietes „Schloßleite“ bereits grundsätzlich gesichert.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine wesentlichen Änderungen der äußeren Erschließung.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches kann über die bestehenden Infrastrukturen des bereits erschlossenen Baugebietes erfolgen. Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Energieversorgung und Telekommunikation sind im Umfeld grundsätzlich vorhanden.

4. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern) und der Regionalplanung der Region Oberpfalz – Nord (6) liegt der Markt Plößberg im Raum mit besonderem Handlungsbedarf und bildet ein Grundzentrum.

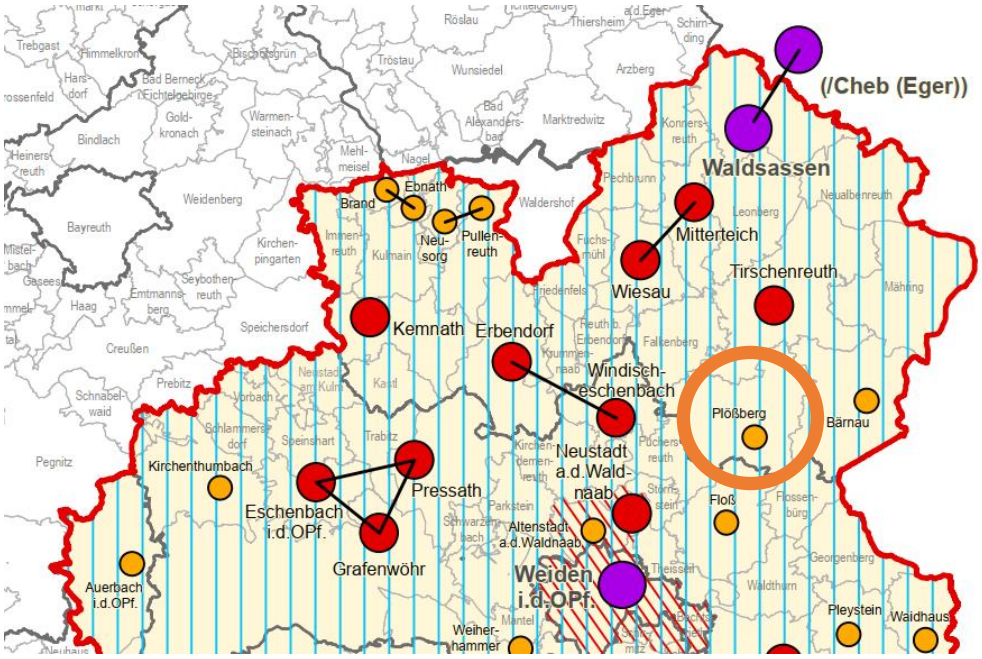


Abbildung 1: Ausschnitt aus Raumstruktur - Regionalplan Oberpfalz-Nord (6)

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes verfolgt der Markt Plößberg unter anderem folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (Auszüge aus relevanten Festlegungen, Zielen und Grundsätzen):

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Bewertung

Die Fläche des bisherigen Sondergebiets wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Da diese Flächen bereits überplant und erschlossen sind, erfolgt keine Inanspruchnahme neuer Außenbereichsflächen. Durch die Nutzung der vorhandenen Flächen wird die bestehende Bebauungsstruktur effizient genutzt und die Ressource Boden geschont.

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Bewertung

Die Planung erfolgt ausschließlich innerhalb bereits erschlossener Flächen und nutzt die vorhandene Infrastruktur. Neue Außenbereichsflächen werden nicht beansprucht, wodurch eine effiziente, flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform gewährleistet ist.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes verfolgt der Markt Plößberg unter anderem folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans der Region Oberpfalz Nord (6) (Auszüge aus relevanten Festlegungen, Zielen und Grundsätzen):

A Allgemeine Entwicklung, Raumstruktur und Zentrale Orte

1 Übergeordnetes Leitbild der Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.2 (G) Die Weiterentwicklung der Region und ihrer Teilräume soll so ausgerichtet werden, dass ihre Stärken und somit die positiven Standortfaktoren gesichert und ausgebaut sowie Entwicklungshemmnisse abgebaut werden. Die dafür benötigten Flächen für Arbeiten, Wohnen, Infrastruktur, Freizeit und geschützte Freiräume sollen jeweils in angemessenem und bedarfsgerechtem Umfang zur Verfügung stehen und im Sinne einer vorausschauenden, nachhaltigen und regional abgestimmten Entwicklung möglichst optimal genutzt und kombiniert werden, so dass gegenseitige wesentliche negative Beeinträchtigungen möglichst vermieden werden.

Bewertung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes entspricht diesem Grundsatz, da eine bereits überplante und erschlossene Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges wieder einer Wohnnutzung zugeführt wird. Die Fläche befindet sich inmitten eines bestehenden Wohngebietes. Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird die vorhandene Siedlungsstruktur sinnvoll ergänzt und die bestehende Erschließung weiterhin genutzt. Gleichzeitig werden mögliche Nutzungskonflikte zwischen einem Sondergebiet für einen Gartenbaubetrieb und der umgebenden Wohnbebauung vermieden.

3 Raumstrukturelle Entwicklung der Teilräume der Region

3.3 (Z) Die Region ist aufgrund ihrer Randlage und ihrer Einstufung als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (RmbH) besonders zu unterstützen und zu fördern.

Bewertung

Der Markt Plößberg liegt innerhalb der Region Oberpfalz-Nord und damit im Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Die Umwandlung des bisher festgesetzten Sondergebietes in ein Allgemeines Wohngebiet trägt zur Stärkung der Wohnfunktion innerhalb des Marktes bei.

B II Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

II 1.1 Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden.

Bewertung

Die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung sind günstig, da das Baugebiet bereits erschlossen ist und sich die Fläche innerhalb eines bestehenden Wohngebietes befindet. Die Änderung führt nicht zu einer neuen Siedlungsentwicklung im Außenbereich, sondern zu einer städtebaulichen Neuordnung innerhalb einer vorhandenen Siedlungseinheit. Die Planung entspricht damit dem regionalplanerischen Ansatz, die Siedlungsentwicklung auf geeignete Siedlungseinheiten zu konzentrieren.

1.2 (Z) In den abwanderungsgefährdeten Gebieten der Region, insbesondere im östlichen Landkreis Tirschenreuth, im östlichen Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab und im nordöstlichen Landkreis Schwandorf sowie in den Randgebieten zu den Truppenübungsplätzen Grafenwöhr und Hohenfels, soll auf eine Siedlungsentwicklung hingewirkt werden, die in besonderem Maße zur Auslastung der Infrastruktureinrichtungen beiträgt.

Bewertung

Plößberg liegt im Landkreis Tirschenreuth. Die Planung trägt zur Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen bei, da die Fläche bereits erschlossen ist und keine neuen Erschließungsanlagen im Außenbereich erforderlich werden. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet unterstützt die Nutzung vorhandener Ver- und Entsorgungsanlagen sowie der bestehenden verkehrlichen Erschließung. Damit entspricht die Änderung dem regionalplanerischen Ziel, die Siedlungsentwicklung in diesen Teilräumen auf die Stabilisierung und Auslastung vorhandener Infrastruktur auszurichten.

1.5 (Z) Dem Entstehen ungegliederter bandartiger Siedlungsstrukturen soll insbesondere im Verlauf des Naab- und Vilstals entgegengewirkt werden. Vorhandene gliedernde Freiräume sollen erhalten werden.

Bewertung

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird keine bandartige Siedlungsentwicklung vorbereitet. Die Fläche liegt innerhalb eines bestehenden Wohngebietes und führt nicht zu einer Erweiterung des Siedlungskörpers in den Außenbereich. Vorhandene gliedernde Freiräume werden durch die Änderung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt. Die Planung stellt vielmehr eine Innenentwicklung bzw. städtebauliche Neuordnung innerhalb des bestehenden Baugebietes dar.

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Umweltbericht

Fassung vom 09.11.2026

Preihsl und Schwan
Beraten + Planen GmbH
Kreuzbergweg 1 A
93133 Burglengenfeld



Fabian Biersack, Dipl.Ing (FH), M.Sc.

Der Marktgemeinderat hat am …… die obige Begründung in der Fassung vom ……..…… zur Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Plößberg für das Baugebiet „Schloßleite“ in der Fassung vom ……. beschlossen.

Bodenwöhr, ……..

MARKT PLÖßBERG

_____

TINA ZEITLER
Erster Bürgermeisterin

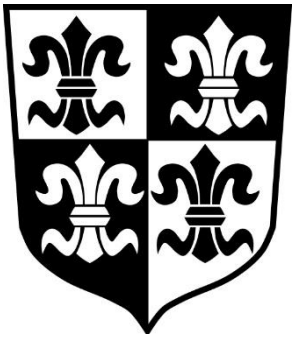
ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS IM BEREICH DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS „SCHLOSSLEITE“ IM ORTSTEIL WILDENAU

MARKT PLÖSSBERG

UMWELTBERICHT MIT BEHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

(ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG)



Bearbeitung:

Gottfried Blank
Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1 - 92536 Pfreimd
Tel.: 09606/91 5447 - Fax: 91 5448
Email: g.blank@blank-landschaft.de

23. September 2026

Gliederung

I. Umweltbericht ... 3

1. Einleitung ... 3

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan, Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden ... 3

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung ... 5

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung ... 6

2.1 Natürliche Grundlagen ... 6

2.2 Schutzgut Mensch einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter ... 8

2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume, biologische Vielfalt (mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung) ... 9

2.4 Schutzgut Landschaft ... 10

2.5 Schutzgut Boden, Fläche ... 10

2.6 Schutzgut Wasser ... 11

2.7 Schutzgut Klima und Luft ... 11

2.8 Wechselwirkungen ... 12

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) ... 12

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ... 12

4.1 Vermeidung und Verringerung ... 12

4.2 Ausgleich ... 13

5. Alternative Planungsmöglichkeiten ... 13

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ... 13

7. Maßnahmen zum Monitoring ... 13

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 14

I. Umweltbericht

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bay StMUGV und der Obersten Baubehörde, ergänzte Fassung vom Januar 2007.
Hinweis: Grundlage der vorliegenden Ausarbeitung ist der Umweltbericht zur rechtswirksamen 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Schloßleite“ bzw. zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans. Die durch die vorliegende Änderung hervorgerufenen Änderungen gegenüber der bisherigen Planfassung sind vorliegend in „rot“ gekennzeichnet.
Die Auswirkungen auf die Schutzgutbelange gegenüber dem ursprünglichen, unbebauten Zustand wurden im Umweltbericht zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans ausführlich dargestellt. Vorliegend werden ausschließlich schutzgutbezogene Auswirkungen dargestellt, die sich durch die vorliegende FNP-Änderung gegenüber der rechtswirksamen Fassung ergeben.

1. Einleitung

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

Die bisherige Fassung des Umweltberichts bzw. die bisherigen Planungsabsichten stellen die Grundlage für die Bewertung im vorliegenden Umweltbericht dar.

Der Änderungsbereich umfasst das bisherige Sondergebiet (ca. 0,3 ha).

Der Änderungsbereich liegt im nordöstlichen Anschluss an den bestehenden Ortsbereich von Wildenau.

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 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 in der Abwägung zu berücksichtigen. Zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde, wie erwähnt, noch kein Umweltbericht erstellt.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab. Der Änderungsbereich selbst ist derzeit größtenteils als Acker intensiv genutzt (im Südwesten kleiner

Wiesenbestand). Im Nordosten existiert ein Gartengrundstück, und im zentralen Bereich eine ältere Baumgruppe, deren Bestand in der bisherigen Bebauungsplanung nicht berücksichtigt wurde (ursprünglicher Zustand, Gebiet mittlerweile erschlossen).

Planungsrechtlich existiert ein bestandskräftiger Bebauungsplan (2. Änderung) und Flächennutzungsplan, d.h. die Beanspruchung der Oberfläche ist grundsätzlich bereits bauplanungsrechtlich zugelassen. Die vorliegende Änderung sieht eine vollständige Wohnbebauung in den gesamten überbaubaren Bereichen vor. Nur im östlichsten Teil, im Bereich der 20 kV-Leitung sowie dem Freizeitgrundstück (und darüber hinaus) ist Grünfläche festgesetzt.
Ein Sondergebiet für einen Garten-/Landschaftsbaubetrieb ist nunmehr nicht mehr geplant. In diesem Bereich wird ebenfalls Wohngebiet festgesetzt.
Der vorliegende Umweltbericht untersucht also, rechtlich betrachtet, die Änderung der Auswirkungen auf die Schutzgutbelange, bedingt durch die in der vorliegenden Planfassung enthaltenen Planungsänderungen, im Vergleich zur rechtskräftigen Fassung des Flächennutzungsplans. Die rechtskräftige Planfassung stellt also quasi die Bestandssituation im Hinblick auf die Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen als auch im Hinblick auf die Eingriffsbewertung dar.
Außerdem wird bei der Beschreibung der Ausgangssituation auf die ursprüngliche Bestandssituation eingegangen.

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

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes 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 Immissionsschutzes 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

- sind Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine möglichst ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten

- ist die Versiegelung von Boden möglichst zu begrenzen sowie sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts zu vermeiden bzw. zu mindern

- sind auch nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) 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

Zwangsläufig gehen mit der Wohngebietsausweisung unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die in Pkt. 2 im Einzelnen dargestellt werden. Wie bereits ausgeführt, besteht ein bestandskräftiger Bebauungsplan (2. Änderung) und Flächennutzungsplan, die die Inanspruchnahme der Flächen grundsätzlich bereits zulassen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Regionalplan

In der Karte „Siedlung und Versorgung“ ist für den Planungsbereich sowie die nähere Umgebung betreffend keine Ausweisung enthalten.
Auch in der Karte „Landschaft und Erholung“ sind weder Vorrang-oder Vorbehaltsgebiete festgelegt worden. Auch Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind auch im weiteren Umfeld nicht dargestellt.

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des geplanten Wohngebiets sind bei der Biotopkartierung Bayern keine Strukturen als Biotope erfasst worden. Der alte Baumbestand im zentralen Teil des Planungsgebiets ist ebenfalls nicht bei der Biotopkartierung erfasst worden.

Weitere Biotope liegen nicht im Einflussbereich der Gebietsausweisung.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Marktes Plößberg ist das Planungsgebiet bisher überwiegend als Wohngebiet gewidmet. Aufgrund der Überplanung der Teilfläche als Sondergebiet in der 2. Änderung wird der Flächennutzungsplan im vorliegenden Änderungsverfahren geändert, um dem Entwicklungsgebot gerecht zu werden (vollständige Ausweisung eines Wohngebiets im Bereich des bisherigen Sondergebiets).

Schutzgebiete

Schutzgebiete sind im Bereich des geplanten Sondergebiets und darüber hinaus nicht ausgewiesen.
Auch Europäische Schutzgebiete liegen weit außerhalb des Einflussbereichs der Bebauungsplan-Änderung.

Das innerhalb des Baugebiets liegende, zu erhaltende Feldgehölz ist als Bestimmter Landschaftsbestandteil nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG einzustufen. Jegliche Beeinträchtigungen sind demnach zu vermeiden, da dies zu Verbotstatbeständen führen würde.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Den Planungsraum unmittelbar betreffende Bestands-, Bewertungs- und Zielaussagen gibt es im ABSP für den Landkreis Tirschenreuth nicht.
Fundpunkte sowie Schutzgebietsvorschläge sind für den Planungsbereich sowie das Umfeld nicht verzeichnet.
Das Planungsgebiet gehört auch nicht zu einem der Schwerpunktgebiete des Naturschutzes im Landkreis.

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

Wenngleich für den gesamten Geltungsbereich, wie erläutert, ein bestandskräftiger Bebauungsplan bereits existiert, wird im folgenden (Kap. 2.2 bis 2.7) der ursprüngliche Ist-Zustand des gesamten Baugebiets dargestellt. Die Erschließung des Baugebiets ist mittlerweile erfolgt.
Es wird in den einzelnen Kapiteln bei den Auswirkungen ausschließlich auf die planungsrechtlich zulässige Situation Bezug genommen. Diese ist aus rechtlicher Sicht und auch im Hinblick auf die Eingriffsregelung maßgeblich (Änderungen gegenüber der rechtswirksamen Planfassung mit dem Sondergebiet im Nordosten).
Zusammenfassend, im Hinblick auf wesentliche schutzgutbezogene Auswirkungen und die Eingriffsregelung relevant, sind im Änderungsbereich folgende Änderungen:
Das Sondergebiet für einen Garten-/Landschaftsbaubetrieb wird in Wohngebiet geändert. Nachdem hier die Grundflächenzahl GRZ unverändert bleibt, ergeben sich keine besonderen, relevanten Auswirkungen. Die geänderten bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (z.B. im Hinblick auf Wandhöhen, Dachneigungen) wirken sich nicht erheblich im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Schutzgutbelange aus. Aufgrund der Umwidmung des Sondergebiets zu Wohngebiet entfallen Festsetzungen zum Schallschutz im parallel aufgestellten Bebauungsplan.

2.1 Natürliche Grundlagen

Naturräumliche Gliederung und Topographie

Nach der naturräumlichen Gliederung ist das Planungsgebiet dem Oberpfälzer Wald 401 zuzuordnen, und zwar der Untereinheit 401 D Nordwestlicher Oberpfälzer Wald.
Der Planungsbereich liegt außerhalb von Talräumen am Rande einer kleinen Kuppe.
Im mittleren nördlichen Bereich des Planungsgebiets besteht ein Hochpunkt (ca. 501 m NN), von dem das Gelände nach Südwesten und Südosten bis auf 493 m NN (Bereich geplante Bauflächen) abfällt.

Anthropogene Geländeveränderungen haben bisher nach vorliegenden Erkenntnissen nicht in nennenswertem Maße stattgefunden.

Geologie und Böden

Nach der Geologischen Karte wird das Planungsgebiet aus geologischer Sicht von Sillimanit-Biotit-Plagioklas-Gneisen (Paragneise und Glimmerschiefer).
Nach der Bodenübersichtskarte 1:25000 haben sich daraus Braunerden aus skelettführendem Sand bis Grussand entwickelt.

Nach der Bodenschätzungskarte sind im Geltungsbereich lehmige Sande kennzeichnend (Bodenzahl 39/30, im Osten 28/26). Die landwirtschaftliche Nutzungseignung ist als durchschnittlich einzustufen.

Klima

Im Planungsgebiet sind für die Verhältnisse der Region durchschnittliche klimatische Verhältnisse mit mittleren Jahrestemperaturen von ca. 7,5 -8,0° C und mittleren Jahresniederschlägen von ca. 750 mm kennzeichnend.
Geländeklimatische Besonderheiten bestehen in Form von hangabwärts, also in südwestliche-südöstliche Richtung vom Hochpunkt aus abfließender Kaltluft, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen.

Nennenswerte Abflusshindernisse für Kaltluft gibt es innerhalb des Geltungsbereichs und dem relevanten Umfeld nicht.

Vorbelastungen der lufthygienischen Situation sind im Planungsgebiet nicht in nennenswertem Maße vorhanden. Die Umgebung ist ländlich geprägt.

Hydrologie und Wasserhaushalt

Der Bereich des geplanten Wohngebiets entwässert natürlicherweise nach Südwesten und Südosten.

Oberflächengewässer gibt es innerhalb des Änderungsbereichs und im näheren Umfeld nicht.
Über die Grundwasserverhältnisse liegen für das Planungsgebiet Angaben aus den durchgeführten Baugrunduntersuchungen vor. Dabei wurde weder Schicht- noch Grundwasser angetroffen. Der Grundwasserspiegel dürfte also unterhalb der voraussichtlich aufgeschlossenen Bodenhorizonte liegen.

Der Planungsbereich wird im Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete nicht als sog. wassersensibler Bereich eingestuft.

Amtliche Überschwemmungsgebiete liegen nicht im Einflussbereich des Planungsbereichs.
Wasserschutzgebiete liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der näheren Umgebung.

Näheres siehe Kap. 2.6.

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation ist im Gebiet nach den Angaben des fis-natur-online der Hainsimsen-Tannen-Buchenwald anzusehen.

2.2 Schutzgut Mensch einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter

Beschreibung der ursprünglichen Situation (Gesamtgebiet)

Bezüglich des Lärms bestehen im Gebiet gewisse Vorbelastungen durch den Schießlärm (bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Gutachten enthalten, Festsetzungen im Bebauungsplan), während Gewerbe- und Verkehrslärm keine relevante Rolle spielen. Schalltechnische Anforderungen im Hinblick auf den bisher geplanten Garten- und Landschaftsbaubetrieb entfallen nunmehr (Bebauungsplan).

Gerüche sind derzeit ohne nennenswerte Bedeutung. Lediglich zeitweilige Gerüche, bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung auf den Flächen und im Umfeld, sind zu nennen, erreichen aber nur geringe Ausmaße. Erschütterungen spielen keine Rolle. Lichtimmissionen in nennenswertem Maße treten derzeit nicht auf.

Die bisherige landwirtschaftliche Produktionsfläche wurde überwiegend als Acker, untergeordnet als Grünland intensiv genutzt und diente der Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln bzw. Energierohstoffen. Die landwirtschaftlichen Erzeugungsbedingungen sind als durchschnittlich einzustufen.

Bestehende Wasserschutzgebiete liegen nicht im Bereich der geplanten Wohn- und Sondergebietsausweisung.

Der Änderungsbereich spielt für die Freizeit- und Erholungsnutzung eine relativ geringe, allenfalls örtliche Bedeutung. Die strukturelle Erholungseignung ist als durchschnittlich einzustufen.
Im Umfeld des Baugebiets verlaufen Straßen und Wege, die von Erholungssuchenden genutzt werden können.

Bau- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht bekannt. Der Bayernviewer Denkmal weist im Geltungsbereich keine bekannten Hinweise auf Bodendenkmäler aus. Südöstlich, ca. 100 m vom geplanten Wohngebiet entfernt, ist das Bodendenkmal D--6239-125 kartiert worden (archäologische Befunde des ehemaligen Schlosses Wildenau).

Übergeordnete Ver- und Entsorgungsleitungen und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen verlaufen nicht innerhalb des Bereichs der geplanten Wohngebiete.

Auswirkungen

Bezüglich des Lärms bestehen im Gebiet gewisse Vorbelastungen. Bezüglich des Schießlärms besteht, wie erwähnt, ein Schallgutachten, das weiterhin gilt.

Weitere schalltechnische Belange sind aufgrund der Umwidmung des Sonder- in ein Wohngebiet nicht mehr zu untersuchen.

Im Hinblick auf Lichtimmissionen und sonstige Immissionen, den Verkehr, Gerüche, Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen, die Erholungseignung und Bodendenkmäler ergeben sich durch vorliegende Änderung gegenüber der rechtswirksamen Fassung keine andersartigen Auswirkungen auf den Menschen, das kulturelle Erbe und die Kultur- und sonstigen Sachgüter.

Es ergeben sich also gegenüber den Widmungen des rechtswirksamen Bebauungsplans (2. Änderung) insgesamt keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und auch die sonstigen Sachgüter.

2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume, biologische Vielfalt (mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung)

Beschreibung der ursprünglichen Situation (Gesamtgebiet)

Die Nutzungs- und Vegetationsstrukturierung des Gebiets im Ausgangszustand vor Bebauung, die im Bestandsplan Nutzungen und Vegetation planlich dargestellt ist, lässt sich wie folgt beschreiben:

Der Planbereich selbst ist überwiegend als Acker intensiv genutzt, im Südwesten untergeordnet als Grünland. Im zentralen Bereich (Kuppenlage) existiert eine Gehölzstruktur aus, z.T. alten Sieleichen und einer Kirsche, bis 90 cm Stammdurchmesser, die auch im Hinblick auf die Lebensraumqualitäten als wertvoll anzusehen sind. Im Osten liegt ein Freizeitgrundstück mit Wiesenfläche und praktisch durchgehender Eingrünung aus Fichten. Ansonsten liegen noch Wege innerhalb des Geltungsbereichs, im Nordwesten steht eine abgängige Kirsche.

Folgende Nutzungs- und Vegetationsstrukturen grenzen an den Geltungsbereich unmittelbar an:

- im Norden Acker
- an der Westseite ein Flurweg, im Nordwesten steht eine ältere Kirsche, westlich des Weges Acker und Grünland
- im Süden im westlichen Teil bestehende Siedlungen;
  im mittleren und östlichen Teil ausgedehntes privates Anwesen mit überwiegend randlichen Gehölzbeständen zum geplanten Baugebiet
- im Osten eine Verbindungsstraße nach Schirnbrunn, begleitende Gehölzbestände aus Laubgehölzen auf der Böschung zum Baugebiet hin

Insgesamt ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des unmittelbaren Planungsbereichs (Ausgangszustand) vergleichsweise gering bis mittel. Die Baumgruppe im zentralen Bereich des Planungsgebiets ist wertvoll als Lebensraum von Pflanzen und Tieren (Be-

stimmter Landschaftsbestandteil nach Art. 16 BayNatSchG). Im Umfeld haben die Gehölzbestände im Osten und Südosten eine Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Sie sind insbesondere für das Landschaftsbild von Bedeutung.

Auswirkungen

Durch den bestehenden Bebauungsplan (2. Änderung) ist die Beanspruchung der Oberfläche bereits zugelassen. Zusätzliche Strukturen und Flächen werden nicht beansprucht.

Durch die hier relevanten Planänderungen (insbesondere Umwidmung Sonder- zu Wohngebiet) ergeben sich keine weiteren schutzgutbezogenen Auswirkungen.

2.4 Schutzgut Landschaft

Beschreibung der ursprünglichen Situation (Gesamtgebiet)

Der Änderungsbereich selbst mit seiner größtenteils intensiv landwirtschaftlichen Nutzung als Acker und untergeordnet Grünland sowie der prägenden Baumgruppe im zentralen Bereich und randlichen Gehölzbeständen weisen eine mittlere Landschaftsbildqualität auf. Die Gehölzbestände im zentralen Bereich auf der Kuppe und am Ost- und Südostrand stellen eine Bereicherung der landschaftsästhetischen Qualitäten dar.

Besondere Störfaktoren des Landschaftsbildes sind abgesehen von der 20 kV-Leitung im Osten insgesamt nicht ausgeprägt.

Die Erholungseignung (Kulisse für die landschaftsgebundene Erholung und extensive Erholungsnutzungen) ist insgesamt als durchschnittlich anzusehen. Intensive Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden. Die umliegenden Wege können für Spazierengehen, Radfahren genutzt werden (Bedeutung für die ortsnahe Erholung).

Zusammenfassend betrachtet wird das Landschaftsbild im Wesentlichen durch die landwirtschaftliche Nutzung, angereichert mit Gehölzstrukturen, mit mittlerem Strukturreichtum geprägt. Die derzeitigen Qualitäten sind demnach als durchschnittlich einzustufen.

Auswirkungen

Gegenüber der rechtskräftigen Fassung ergeben sich im Änderungsgebiet durch die Planänderungen (Umwidmung Sonder- in Wohngebiet im Nordosten) keine andersartigen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

2.5 Schutzgut Boden, Fläche

Beschreibung der ursprünglichen Situation (Gesamtgebiet)

Der geologische Untergrund wird von der Trias geprägt (Arkosen mit Lettenlagen). Kennzeichnend sind lehmige Sande, die als Braunerden mittlerer Entwicklungstiefe anzusehen sind.

Die Böden weisen eine durchschnittliche landwirtschaftliche Ertragskraft auf (Bodenzahlen von 39/30 bzw. 28/26).
Es ist davon auszugehen, dass weitgehend natürliche Bodenprofile ausgeprägt sind, die durch die landwirtschaftliche Nutzung etwas verändert sind.
Die Bodenfunktionen (Puffer-, Filter-, Regelungs- und Produktionsfunktion) werden auf den Böden bisher in vollem Umfang erfüllt.

Altlastenverdachtsflächen sind im Planungsbereich nicht bekannt.

Auswirkungen

Durch die Umwidmung des relativ kleinen Bereichs im Nordosten von einem Sonder- zu einem Wohngebiet und die sonstigen Änderungen werden keine relevanten zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden hervorgerufen. Dies gilt auch für das Schutzgut Fläche. Der Flächenverbrauch bzw. die Flächenbeanspruchung ändern sich nicht.
Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt unverändert.

2.6 Schutzgut Wasser

Beschreibung der ursprünglichen Situation (Gesamtgebiet)

Das Planungsgebiet entwässert natürlicherweise nach Südwesten und Südosten zum Ödbach.
Oberflächengewässer gibt es innerhalb des Änderungsbereichs und im näheren Umfeld nicht.

Hydrologisch relevante Strukturen innerhalb des Änderungsbereichs, wie Vernässungsbereiche, Böden mit hohen organischen Anteilen, Feucht- oder Trockenbereiche etc. findet man nicht.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen Angaben aus den Baugrunduntersuchungen vor. Grund- und Schichtwasser wurden nicht angetroffen.

Im Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des LfU wird der Planungsbereich nicht als wassersensibler Bereich eingestuft.

Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich und dem Umfeld nicht ausgewiesen.

Auswirkungen

Durch die Planänderungen werden keine relevanten, andersartigen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser hervorgerufen. Die GRZ bleibt unverändert, so dass keine Veränderungen im Hinblick auf die Grundwasserneubildung u.ä. zu erwarten sind.

2.7 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung der ursprünglichen Situation (Gesamtgebiet)

Das Großklima des Gebiets ist durch durchschnittliche Verhältnisse gekennzeichnet.

Geländeklimatische Besonderheiten bestehen in Form von hangabwärts, also in südöstliche und südwestliche Richtung abfließender Kaltluft. Dieses Phänomen tritt insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen in Erscheinung.

Nennenswerte Abflusshindernisse für Kaltluft gibt es derzeit im Planungsbereich nicht. Die betroffenen landwirtschaftlich genutzten Flächen und Gehölzbestände tragen in durchschnittlichem Maße zum Klimaausgleich und zur Frischluftversorgung bei.

Vorbelastungen der lufthygienischen und lokalklimatischen Situation bestehen in geringem Maße.

Auswirkungen

Gegenüber der bauleitplanerisch zulässigen Bebauung (Wohngebiet und z.T. Sondergebiet) ergeben sich vergleichbare Auswirkungen auf die Schutzgutbelange. Das Wohngebiet im Änderungsbereich wirkt sich nicht andersartig auf das Schutzgut aus wie das bisher geplante Sondergebiet.

2.8 Wechselwirkungen

Grundsätzlich stehen alle Schutzgüter untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge.

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

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

Das geplante Baugebiet wurde bereits erschlossen, so dass die Nullvariante vorliegend nicht in Betracht kommt.

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

4.1 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 BNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.
Hierzu ist zunächst festzustellen, dass die Standortwahl für das Wohngebiet positiv im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung zu bewerten ist.

Als wesentliche Vermeidungsmaßnahmen sind zu nennen (Gesamtgebiet):

- teilweise Erhalt der wertvollen Baumgruppe
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen
- Entwässerung im Trennsystem (Versickerung wird nicht empfohlen).

Bezüglich des Schutzguts Boden sind alle möglichen Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen, wie die Begrenzung der Bodenversiegelung und den Schutz des Oberbodens.

4.2 Ausgleich

Bezüglich der Eingriffe durch die Beanspruchung der Oberfläche und die Umwidmung lässt sich aufgrund der Tatsache, dass keine zusätzlichen Versiegelungen (eher geringere) und auch ansonsten keine zusätzliche Eingriffsintensität hervorgerufen wird, ein zusätzlicher Kompensationsbedarf grundsätzlich nicht ableiten. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Schloßleite“ ist die Beanspruchung der Oberfläche bereits zugelassen, und zusätzliche Auswirkungen, die einen höheren Kompensationsbedarf erfordern würden, lassen sich nicht ableiten.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der gewählte Standort erweist sich nach Prüfung verschiedener Standorte als günstig für die Errichtung des Wohngebiets. Da bereits die Erschließung erfolgt ist, ergeben sich keine Planungsalternativen.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung wurden die Regelungen des bayerischen Leitfadens zugrunde gelegt.
Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen. Es wurde eine Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen bezogen auf die rechtswirksame Fassung durchgeführt.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen nicht.

7. Maßnahmen zum Monitoring

Diese werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan dargestellt.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Markt Plößberg plant die 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Schloßleite“ und parallel die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans; letztere bezieht sich jedoch nur auf den Änderungsbereich von Sonder- zu Wohngebiet.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die ursprünglichen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben (Gesamtgebiet) und entsprechend den jeweiligen projektspezifischen Wirkfaktoren die jeweiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter gegenüber dem Ist-Zustand erläutert und bewertet. Es wird dargelegt, wie sich die Auswirkungen bei den einzelnen Schutzgütern gegenüber dem planungsrechtlich zulässigen Zustand verändern, was aus rechtlicher Sicht relevant ist.

Zusammenfassend ergeben sich durch die mit der Bebauungsplan-Aufstellung einhergehende Bebauung keine relevanten zusätzlichen oder andersartigen Auswirkungen auf die Schutzgüter gegenüber der bisherigen Planfassung.

Aufgestellt, 23.09.2026



Gottfried Blank
Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten