

Durch Vermeidung, Minimierung sowie Grünordnungs-/Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Grundsätzlich verbleiben erhebliche Auswirkungen im Schutzgut Boden, die angesichts des Planungszieles jedoch unvermeidbar sind. Entsprechend der Eingriffsbilanz verbleibt nach Naturschutzrecht externer Ausgleichsbedarf. Der Nachweis der Ausgleichsflächen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans. Realisierbare Alternativen zur Planung bestehen nicht. Die Folgen einer Umsiedelung des Betriebs würden voraussichtlich erheblich schwerere Eingriffe in Natur und Landschaft und in das sozioökonomische Umfeld des Ortes Haag nach sich ziehen.

Quellen

LANDSCHAFTSENTWICKLUNGSKONZEPT REGION OBERFRANKEN-OST
Regierung von Oberfranken, 2003

ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN ABSP, LANDKREIS WUNSIEDEL
Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MT LANDSCHAFTSPLAN STADT MARKTREDWITZ
Büro für Städtebau Dr. H. Holl Würzburg, Werkgemeinschaft Freiraum Nürnberg, 2005

7 METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Die Umweltprüfung wird im Detaillierungsgrad auf der Ebene des Flächennutzungsplans durchgeführt und beruht auf den Umweltdaten des Landschaftsplans, des Arten- und Biotopschutzprogramms und aktueller Luftbilder.

Im Verfahren wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gehört und um Aussagen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft gebeten. Relevante Stellungnahmen wurden in der Planung berücksichtigt.

Schwierigkeiten bei der Erhebung haben sich nicht ergeben. Der heutige Zustand von Natur und Landschaft weicht vom Kenntnisstand 2001/2002 (Erstellung Landschaftsplan) nicht ab.

8 ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN / ALTERNATIVENPRÜFUNG

Die Möglichkeit anderweitiger Lösungen auf Ebene des Flächennutzungsplans bezieht sich grundsätzlich auf die Frage der Standortwahl. Im Stadtgebiet sind weitere Flächen für die Ansiedelung von Gewerbebetrieben verfügbar. Für die Erweiterung der Fa. Hirsch scheidet eine Umsiedelung jedoch aus.

Die Firma ist am Standort Haag seit Jahrzehnten ortsgebunden und in das Gefüge der Ortschaft eingebunden. Die Weiterentwicklung am Standort entspricht dem Leitbild der Stadt Marktredwitz. Angestrebt wird, dass bewährte Standorte gesichert und ausgebaut werden sollen.

Eine Verlagerung des Standorts bedingt zum einen die Neuerschließung bisher unbebauter Bereiche inkl. Infrastruktur und zum anderen die Gefahr des Lehrstands der Betriebsflächen am alten Standort. Aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht, sowie aus ökonomisch-sozialen Gesichtspunkten stellt eine Verlagerung des Betriebs keine realistische Alternative dar.

Standortalternativen wurden daher nicht geprüft.

9 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG ERHEBLICHER AUSWIRKUNGEN

Derzeit sind liegen keine Kenntnisse über erforderliche Überwachungsmaßnahmen vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Vorschriften des Immissionsrechts eingehalten werden.

10 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Das Plangebiet soll als Erweiterungsfläche eines ortsansässigen Gewerbebetriebs entwickelt werden. Hierzu ist parallel zum Bebauungsplanverfahren die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans erforderlich. Geplant ist die Umwandlung einer gemischten Baufläche in eine gewerbliche Baufläche und damit verbunden die Erweiterung dieser Gewerbefläche.

Für die Belange von Natur und Landschaft relevant ist nur die Erweiterungsfläche. Im Bestand ergeben sich keine Veränderungen der Nutzung.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen und um gewerblich genutzte Flächen am östlichen Ortsrand von Haag. Besondere Wertigkeiten in Natur und Landschaft sind im Schutzgut Landschaftsbild durch die topografische Lage gegenüber dem Nordrand des Wohngebietes „Neu-Haag“ vorhanden.

Das mit dem Flächennutzungsplan verfolgte Konzept sieht vor, dass die Gewerbefläche nach Süden und Osten erweitert und die Verkehrssituation im nördlichen Anschluss verbessert wird. Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich unmittelbare Umweltauswirkungen durch Bodenversiegelung und durch Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen / Ausgleichsberechnung

Entsprechend des in Bayern anzuwendenden Bewertungsverfahrens (Bayerischer Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) ermittelt sich für den Umgriff des Flächennutzungsplans ein externer Ausgleichsbedarf von ca. 6.600 m².

Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

Kategorie I (bayerischer Leitfaden)

Gebiete mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Ackerflächen)

Einstufung der Planung nach Eingriffsschwere

Entsprechend der Planung mit einer GRZ von > 0,35 (hier GRZ 0,8) ist das Gebiet dem Typ A – Fläche mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zuzuordnen.

Der bayerische Leitfaden sieht für Gebiete geringer Bedeutung Kompensationsfaktoren zwischen 0,3 und 0,6 vor.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans können konkrete Grünordnungsmaßnahmen zur Reduktion des Kompensationsfaktors noch nicht benannt werden. Daher wird der Maximalwert angesetzt.

Berechnung:

Eingriffsfläche 11.000 m² x Faktor 0,6 = 6.600 m²

Der Eingriff kann innerhalb des Geltungsbereichs nicht ausgeglichen werden. Es sind somit plan-externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Maßnahmen zum Ausgleich von Umweltauswirkungen sollen möglichst im Nahbereich des Vorhabens umgesetzt werden um eine Entwicklung und ökologische Aufwertung des Ortes und dessen Umfeld zu fördern. Geeignete Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild sind z.B. die Umwandlung von Ackerflächen in extensive Grünlandflächen, die Extensivierung von Grünlandflächen und der Aufbau von Baumreihen.

Der Landschaftsplan definiert grundsätzlich geeignete Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die externen Ausgleichsflächen sollen bevorzugt in diesen Räumen realisiert werden.

Die Behandlung der Ausgleichsthematik ist noch nicht abgeschlossen und wird im weiteren Verfahren auf Bebauungsplanebene fortgeführt.

6 VERBLEIBENDE, ERHEBLICHE AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF DIE UMWELT

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich folgende erheblichen Umweltauswirkungen auf das Gebiet des Geltungsbereichs:

- Verlust an Boden durch Versiegelung
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Bei Durchführung der Planung ergeben sich relevante Nachteile auf die Umwelt im Bereich der Neuversiegelung von Boden und auf das Landschaftsbild. Im Rahmen der Grünordnung zum Bebauungsplan können Maßnahmen ergriffen werden, die Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren und die zu erwartenden Auswirkungen auf Natur- und Landschaft zu minimieren.

4.3 Betriebsbedingte Auswirkungen

Als betriebsbedingte Auswirkungen kommen grundsätzlich Schall- und Schadstoffemissionen in Betracht. Die Auswirkungen beziehen sich nur auf das Schutzgut Mensch – Lärm, Luft / Kultur- und Sachgüter. Tiere oder Pflanzen sind von den betriebsbedingten Auswirkungen nicht betroffen.

Mensch – Lärm, Luft / Kultur- und Sachgüter

- Die Erweiterung der Produktion der Fa. Hirsch kann zu einer Zunahme der Schadstoffemissionen aus der Produktion führen.
- Die Erweiterung der Produktions- und Lagerflächen führt zu einer Zunahme des Angestellten- und Lieferverkehrs. Hieraus ergeben sich weitere Lärm-, und Luftemissionen. Durch innerbetriebliche Organisation des Lieferverkehrs (Anlieferzeiten, Anliefer Routen, Anordnung der Laderampen) und eine optimierte Organisation der Stellplätze kann eine Reduktion der Auswirkungen erreicht werden.

Unter der Annahme, dass die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften für Luft- und Lärmemissionen beachtet und eingehalten werden, wird die Eingriffsschwere als **nicht erheblich** beurteilt. Sollte sich dennoch aus Fachgutachten Handlungsbedarf ergeben, so sind entsprechende technische oder gestalterische Maßnahmen zu ergreifen.

5 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN

Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu vermeiden und zu minimieren. Verbleibende unvermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung zu berücksichtigen §1a (3) BauGB.

5.1 Vermeidung

Durch die Standortwahl im Anschluss an vorhandene gewerbliche Nutzung mit entsprechender Infrastruktur wurde das Vermeidungsgebot weitgehend berücksichtigt.

Weitergehende Vermeidungsmaßnahmen beziehen sich auf das Schutzgut Mensch – Lärm, Luft / Kultur- und Sachgüter. In Kap. 4.3 sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen benannt.

5.2 Minimierung

Im folgenden werden allgemeine eingriffsmindernden Maßnahmen auf Ebene des Flächennutzungsplans benannt. Konkrete, projektbezogene Minimierungsmaßnahmen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan beschrieben.

Wesentliche Maßnahmen zur Minimierung von Umweltauswirkungen sind:

- Erhalt naturnaher Strukturen innerhalb des Planungsumgriffs
- Qualifizierte Grüneinbindung des Geländes wegen der Lage am Ortsrand
- Reduzierung des Versiegelungsgrades

Wasser

- Durch die Neuversiegelung wird das Versickern von Oberflächenwasser ins Grundwasser auf ca. 0,9 ha verhindert, der oberflächennahe Abfluss wird unterbunden.
- Eingriffe in das Grundwasser durch Bauwerksgründung oder Auf-/Abtrag sind nicht zu erwarten, da entsprechend einschlägiger Vorschriften nur grundwasserneutrales Material eingebracht werden darf und von grundwasserfernen Standorten ausgegangen wird.

Eine Vermeidung der Auswirkungen durch Verringerung des Versiegelungsgrades ist im Rahmen der beabsichtigten Nutzung anlagebedingt nicht möglich. Unter Berücksichtigung der Grundwasserferne und der Möglichkeit Oberflächenwasser über Abflussgräben abzuleiten, wird die Eingriffsschwere als **wenig erheblich** eingestuft.

Klima

- Die zunehmende Versiegelung mit gleichzeitiger Reduktion klimatisch wirksamer Flächen führt zu einer erhöhten Wärmebelastung innerhalb des Plangebiets.
- Die neue Bebauung verengt den Kaltluftabfluss und mindert den Luftaustausch bei Wetterlagen mit östlichen Winden.

Die klimatischen Effekte beziehen sich auf den Entwicklungsbereich selbst und haben nur bei seltenen Wetterlagen mit Ostwind einen direkten Bezug zur Ortschaft. Die Eingriffsschwere wird daher als **weniger erheblich** eingestuft.

Arten und Biotope

Der Eingriff erfolgt in Bestände mit geringer Bedeutung (landwirtschaftliche Flächen). Vorkommen von schutzwürdigen Tier- oder Pflanzenarten sind nicht bekannt.

Der Eingriff wird unter der Annahme, dass Einzelbäume innerhalb des Planungsraums erhalten bleiben als **nicht erheblich** eingestuft.

Landschaftsbild / Erholung

- Das Planungsgebiet liegt in bisher unbebautem Gebiet und stellt daher grundsätzlich einen nicht unwesentlichen Eingriff in das Landschaftsbild dar.
- Bedingt durch die topografische Situation wird das Baugebiet vom nördlichen Teil des Ortsteils „Neu-Haag“ einsehbar sein.
- Das Gewerbegebiet wird den landwirtschaftlich geprägten Ort weiter überformen.

Die Eingriffsschwere wird auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch bestehende landwirtschaftliche und gewerbliche Gebäude **erheblich** eingestuft.

Durch weiterführende, geeignete Maßnahmen der Ortsrandgestaltung kann die Eingriffsschwere gemindert werden.

Erholungsfunktionen sind **nicht betroffen**.

Mensch – Lärm, Luft / Kultur- und Sachgüter

Anlagebedingt sind **keine Auswirkungen** im Schutzgut zu erwarten.

Wechselwirkungen

- nicht betroffen

4 BESCHREIBUNG DER VORAUSSICHTLICH ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT

Es werden, unterschieden nach der grundlegenden Ursache (Bau, Anlage und Betrieb), die schutzgutbezogenen Wirkungen der Planung in der Ausführung gemäß des Vorentwurfes zum Flächennutzungs- / Bebauungsplan benannt.

Auf Grundlage der Beschreibung und Bedeutung der Schutzgüter und der Auswirkungen wird unter Berücksichtigung von Vorbelastungen die Eingriffsschwere schutzgutbezogen bewertet.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird davon ausgegangen, dass eine vollständige Inanspruchnahme des Standorts im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften erfolgt.

4.1 Baubedingte Auswirkungen

Die baubedingten Auswirkungen stellen eine temporäre Beanspruchung und Belastung des Standortes dar. Qualitäten und Quantitäten der Beeinträchtigungen sind nicht genau vorhersehbar. Zusätzliche temporäre Baustelleneinrichtungen sind nach Ende der Maßnahme zu beseitigen. Beanspruchte Flächen sind in ihren geplanten, bzw. in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen.

Mensch – Lärm, Luft, Kultur- und Sachgüter

- Schall, Staub- und Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge, Bautätigkeit und den damit verbundenen Baustellenverkehr.

In allen anderen Schutzgütern sind keine baubedingten Auswirkungen zu erwarten.

Die baubedingten Auswirkungen werden aufgrund ihres temporären Charakters, ihrer schweren Vorhersehbarkeit und der Maßgabe, dass alle gesetzlichen Vorgaben während der Bauphase einzuhalten sind, **weder als nachhaltig noch als erheblich** eingestuft.

4.2 Anlagebedingte Auswirkungen

Hierzu zählen die Flächeninanspruchnahme durch Bauwerk, Nebenanlagen und Verkehrsflächen sowie die Veränderung der Bodenoberfläche durch Auf-/Abtrag.

Die Umwidmung der bestehenden Betriebsfläche von einem Mischgebiet zu einem Gewerbegebiet hat faktisch keine anlagenbedingten Auswirkungen, da sich die Flächeninanspruchnahme nicht ändert. Im weiteren wird nur der neue, ca. 1,1 ha große Entwicklungsbereich im Süden und Osten betrachtet. Weiter wird eine bauliche Ausnutzung des Geländes von 80 % zu Grunde gelegt.

Boden

- Bodenabtrag/-auftrag zur Vorbereitung des Baugrundes, Veränderungen des Geländeniveaus im gesamten Baufeld inkl. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze.
- Neuversiegelung von ca. 0,9 ha unbebauter Fläche

Die Geländeänderungen durch Auf-/Abtrag und die Überbauung von Boden haben den unwiederbringlichen Verlust aller Bodenfunktionen zur Folge. Die Eingriffsschwere wird aufgrund der Nachhaltigkeit als **erheblich** eingestuft.

Eine Vermeidung der Auswirkungen durch Verringerung des Versiegelungsgrades ist im Rahmen der beabsichtigten Nutzung anlagebedingt nicht möglich.

2.7 Schutzgut Mensch – Lärm, Luft / Kultur- und Sachgüter

Bestand

Bei der Ortschaft Haag handelt es sich um eine Mischung aus landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung. Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Ort als Mischgebiet dargestellt. Der vorhandene Betrieb der Fa. Hirsch ist als nicht störendes Gewerbe anzusehen und damit planungsrechtlich zulässig. Aus beiden Nutzungen erwachsen Lärm- und Luftemissionen, die sich jedoch innerhalb der gesetzlichen Rahmenbedingungen bewegen. Wechselseitige Störungen der Nutzungen sind nicht bekannt.

Lärmemissionen durch Verkehr gehen vom Planungsgebiet derzeit durch die An- und Abfahrt der Beschäftigten und des Lieferverkehrs aus.

Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt. Flächen i.S. des Denkmalschutzes sind ebenfalls nicht bekannt.

Bewertung / Bedeutung

Für die weitere Beurteilung der Lärm- und Luftbelastung relevant sind die Wohnbauflächen des Ortsteils „Neu-Haag“ im Süden sowie das sich aus der Erweiterung des Betriebs ergebende zusätzliche Verkehrsaufkommen. Weiterhin ist die Umwidmung des Geländes von gemischter Baufläche zu gewerblicher Baufläche von Belang.

2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Wechselwirkungen im Sinne eines Biotopverbundes oder gegenseitiger Beeinflussung oder Abhängigkeit von Schutzgütern bestehen nicht.

3 VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES ZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Betrieb voraussichtlich in seiner jetzigen Form weitergeführt. Ebenso würde die intensive landwirtschaftliche Nutzung auf den umgebenden Flächen beibehalten. Der Zustand von Natur und Landschaft würde sich im Vergleich zu heute nicht verändern, d. h. nicht verbessern. Durch die unzureichenden Möglichkeiten der Lagerhaltung im jetzigen Zustand, ist davon auszugehen, dass sich der Zulieferverkehr erhöhen würde, was zu einer stärkeren Belastung durch Emissionen (Luft, Lärm) führen würde.

2.5 Schutzgut Arten und Biotope

Bestand

Die Ausstattung des Planungsgebietes mit natürlichen bzw. naturnahen Strukturen beschränkt sich auf Einzelbäume innerhalb der Siedlung und vereinzelt entlang des Wegenetzes. Flächige oder lineare Biotopstrukturen sind nicht vorhanden. Das gesamte Plangebiet ist entweder bebaut oder wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Flächen mit einem Schutzstatus gemäß BayNatSchG sind nicht vorhanden. Weder im Plangebiet selbst, noch in der weiteren Umgebung, befinden sich Flächen die den EU Richtlinien zum Tier- und Pflanzenschutz (FFH-Gebiete) oder zum Vogelschutz (VS-Richtlinie) unterliegen.

Faunistisch haben die Gehölze grundsätzliche Bedeutung ohne Einzelnachweis von Arten. Die bebauten und landwirtschaftlich genutzten Flächen sind für die Tierwelt wegen fehlender Strukturen und Leitlinien und dem hohen Nutzungsdruck als Lebensraum nur bedingt geeignet.

Hinweise auf das Vorkommen geschützter oder streng geschützter Arten nach FFH-Richtlinie oder Bundesnaturschutzgesetz liegen nicht vor. Weder im ABSP noch im Landschaftsplan finden sich hierfür Hinweise.

Bewertung / Bedeutung

Die Bedeutung für Flora/Fauna liegt in den einzelnen Gehölzen. Flächenhaft ist der Planungsraum nur von geringer Bedeutung.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Bestand

Der Begriff Landschaftsbild ist im Bayerischen Naturschutzgesetz mit den Attributen Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft umschrieben. Das Erscheinungsbild eines Raumes wird wesentlich durch sein Relief, die vorherrschende Landnutzung, vorhandene naturnahe Elemente sowie den Charakter der Siedlungen bestimmt.

Typisch für die Landschaft des Selb-Wunsiedler Hügellandes ist ein offener Landschaftscharakter, d.h. die Landschaft ist von weiten offenen Flächen geprägt. Das Landschaftsbild im Planungsraum wird durch die gewerbliche Nutzung des Geländes der Fa. Hirsch und durch die umgebende intensive Landwirtschaft bestimmt. Die große Produktions- und Lagerhalle prägt zusammen mit den versiegelten Stell- und Rangierflächen den äußeren Eindruck des Geländes. Das Erscheinungsbild des Ortes Haag wird durch große landwirtschaftliche Nutzgebäude bestimmt. Ca. 100m südlich des Planungsraums – und damit in Sichtweite - befindet sich das reine Wohngebiet „Neu-Haag“. Markant, und insgesamt für das Orts- und Landschaftsbild wichtig, sind vor allem Gehölzstrukturen. Im Nordwesten der Ortschaft finden sich zahlreiche solche Strukturen.

Das Gelände des Untersuchungsgebietes steigt nach Süden an, so dass sich vor allem aus dem Wohngebiet „Neu-Haag“ Blickbeziehungen zum Planungsraum ergeben.

Defizite im Landschaftsbild resultieren aus fehlenden Gehölzen entlang von Wegen.

Im Bereich Erholung hat das Gelände keine Funktionen. Entlang der Ortsstraße im Westen verläuft ein Fuß- Radweg. Die Hauptfunktionen im Bereich Erholung liegen in den unbefestigten Flurwegen die sowohl von Spaziergängern, als auch von Reiter frequentiert werden. Als Erholungsinfrastruktur sind der Reiterhof am südwestlichen Ortsrand sowie einige Ferienwohnungen im Ort zu nennen.

Bewertung / Bedeutung

Für das Landschaftsbild hat der Planungsraum durch seine exponierte Lage am Ortsrand und seiner Ausdehnung im Vergleich zur Ortschaft Bedeutung. Im Bereich Erholung hat der Planungsraum keine Bedeutung.

Vorbelastungen ergeben sich aus dem Ortsbild selbst und aus der vorhandenen Produktionsstätte.

Bewertung / Bedeutung

Auf Grund des sehr hohen Versiegelungsgrades und der Vorbelastung, ist von einer geringen Bedeutung des Schutzgutes Boden auszugehen. Jedoch besteht eine grundsätzliche Empfindlichkeit der Böden gegenüber Schadstoffeintrag, was bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen ist. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Altlastenverdachtsfläche beruht auf einer Verwechslung. Die Flurnummer 231 ist tatsächlich unbelastet.

2.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Natürliche Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Entlang des umgebenden Straßennetzes befinden sich Wegseitengräben, die jedoch nur temporär wasserführend sind. Wasserrechtliche Schutzgebiete (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsbereiche, überschwemmungsgefährdete Bereiche) sind ebenfalls nicht vorhanden.

Auf Grund der topografischen Verhältnisse ist nicht von grundwassernahen Standorten auszugehen. Grundwasserneubildung findet nur auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen statt. Das Niederschlagswasser wird derzeit über die öffentliche Kanalisation abgeleitet. Eine Rückhaltung oder Versickerung von Oberflächenwasser findet nicht statt.

Bewertung / Bedeutung

Die Bedeutung des Schutzgutes Wasser ist auf Grund des Flurabstandes und der fehlenden Nähe von Oberflächengewässern als gering anzunehmen. Die Böden gelten als Standorte mit hohem bis sehr hohem Rückhaltevermögen für Stoffeinlagerungen, was die Empfindlichkeit des Schutzgutes weiter vermindert.

2.4 Schutzgut Klima

Bestand

Großklimatisch gehört der Raum Marktredwitz zur gemäßigten Westwindzone Mitteleuropas. Die Hauptwindrichtungen sind Südwest, West und Nordwest. Das kleinräumliche Klima wird durch das Relief und die Nutzung am Standort bestimmt. In Verbindung mit großklimatischen Eigenschaften ergeben sich wechselseitige Beziehungen zwischen dem Planungsraum und der Umgebung.

Über den landwirtschaftlich genutzten Freiflächen kann sich Kaltluft bilden. Ab 2° Neigung beginnt die Kaltluft entsprechend dem Relief zu fließen. Die Neigung des Geländes beträgt ca. 4° und ist damit als klimaaktiver Bereich zu bezeichnen.

Im Planungsraum wechseln sich thermisch belastete (versiegelte) und klimatisch wirksame Bereiche (Freiflächen) ab.

Bewertung / Bedeutung

Die bestehende Bebauung stellt für den Kaltluftabfluss ein Hindernis dar. Die Frischluft kann nicht in die Siedlung einströmen.

Die Lage des Planungsraums im Osten der Siedlung ist von der Hauptwindrichtung abgewandt.

Der Planungsraum hat für das Schutzgut Klima auf Grund der Lage und der Vorbelastung geringe Bedeutung.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP LKR Wunsiedel)

Im ABSP werden zum Raum Haag sowohl in den Konflikten, als auch in den Zielen keine besonderen Aussagen getroffen.

Landschaftsplan Stadt Marktredwitz

Im Planblatt des Flächennutzungsplans sind zum Raum Haag keine Ziele der Landschaftsplanung enthalten. Die den Ort umgebende Flur ist durchweg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Textteil finden sich allgemeine Ziele der Landschaftsplanung, die auch auf den Planungsraum Anwendung finden:

- Aufbau und Erhalt von Baumreihen an Gemeindeverbindungsstraßen
- Entwicklung neuer Baugebiete mit möglichst geringen Konflikten, mit landschaftlichen bzw. naturschutzfachlichen Belangen, Minimierung von Bodenverbrauch und Eingriffsumfang
- Einbinden von Siedlungsbereichen in die Landschaft (Ein- und Durchgrünung von Baugebieten) einschließlich geeigneter Ausgleichsmaßnahmen
- Konzentration von Gewerbe und Sondernutzung auf wenige Bereiche.

Die Vorgaben des Landschaftsplans werden durch die Standortwahl und die Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

2 DARSTELLUNG DER MERKMALE DER UMWELT UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN ZUSTANDES

Der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft wurde anhand vorliegender Daten (Arten- und Biotopschutzprogramm, Sachverhaltsdarstellungen im Rahmen bisheriger Verfahrensschritte, Landschaftsplan, Luftbilder u.ä.) untersucht und bewertet. Weitere Erhebungen wurden nicht durchgeführt.

Die folgenden Beschreibungen beziehen sich auf den Raum der Ortslage Haag und den östlich anschließenden Bereich.

2.1 Nutzungen

Der Planungsraum liegt am östlichen Rand der Ortslage Haag. Die Ortschaft ist von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Große Stallgebäude bestimmen das Ortsbild. Das Gelände steigt insgesamt leicht nach Süden an.

Die Flächen südlich und östlich des Betriebsgeländes sind bisher un bebaut und werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Nordwesten befinden sich mehrere Einzelgebäude die von Rasenflächen und Einzelbäumen umgeben sind. Nördlich der Straße wird eine Fläche (FINr. 202) als Parkplatz für die Fa. Hirsch genutzt. Das Betriebsgelände selbst ist mit Ausnahme der umgebenden Böschung durch Gebäude und Rangier- bzw. Abstellflächen versiegelt.

2.2 Schutzgut Boden

Bestand

Aus dem geologischen Untergrund saurer Eruptivgesteine (Granit, Gneise) haben sich als Folge der Verwitterungsprozesse Braunerden geringer Entwicklungstiefe gebildet. Die Böden weisen günstige Ertragsbedingungen für Ackernutzung auf und werden überwiegend intensiv als solche genutzt. Die Böden im Bereich des Betriebsgeländes sind zu über 90 % versiegelt.

Insgesamt sind die Böden durch die jeweilige Nutzung überprägt, so dass natürliche bzw. naturnahe Böden nicht anzutreffen sind.

Seltene und somit besonders schützenswerte Bodenarten mit Biotopentwicklungspotenzial für Sonderstandorte sind ebenfalls nicht vorhanden.

1.1 Kurzdarstellung des Planungserfordernisses, des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Marktredwitz hat im September 2005 das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans abgeschlossen. Unter dem Aspekt des Flächensparens war es erklärtes Ziel, insbesondere in den Ortsteilen des Stadtgebietes, nur sehr restriktiv neue Bauflächen auszuweisen. Die weitere Entwicklung in den Stadtteilen soll auf den örtlichen Eigenbedarf beschränkt bleiben. Darüber hinaus ist eine Stärkung bestehender Gewerbestandorte Ziel der Stadt Marktredwitz und auch unter dem Gesichtspunkt des Flächensparens einer Auslagerung oder Verlegung von Gewerbestandorten vorzuziehen.

Die geplante Erweiterung der Fa. Hirsch am langjährigen Firmenstandort im Ortsteil Haag war zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanfortschreibung nicht vorhersehbar. Daher ergibt sich aus der gewünschten Erweiterung der Produktionsstätte das Erfordernis eines Bebauungsplans mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans. Das Bauamt – SG Stadtplanung – der Stadt Marktredwitz hat hierzu Entwürfe mit Planstand 18.10.2006 vorgelegt.

Der Standort der Fa. Hirsch ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit der Ortschaft Haag als gemischte Baufläche dargestellt. Die beabsichtigte Erweiterung der Fa. Hirsch erfolgt im bisher unbebauten und landwirtschaftlich genutzten Außenbereich. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans soll sowohl das bestehende Areal der Fa. Hirsch, als auch die Erweiterungsfläche im Süden als gewerbliche Baufläche gewidmet werden. Um auch in Zukunft ein Erweiterungspotenzial zur Verfügung zu stellen, wird im östlichen Anschluss des Betriebsgeländes zusätzlich eine Fläche als Gewerbegebiet dargestellt. Der Umgriff der Umwidmung hat eine Größe von ca. 0,9 ha. Die Neuausweisung beträgt ca. 1,1 ha Fläche.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus dem Entwurf vom 18.10.2006 (Bauamt – SG Stadtplanung – Stadt Marktredwitz).

1.2 Darstellung und Berücksichtigung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umwelt- und Naturschutzes

Für das Flächennutzungsplanänderungsverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a BauGB zu beachten. Dieser Sachverhalt wird im Rahmen der Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan vorbereitet und überschlägig ermittelt. Die konkrete Berechnung und Zuweisung von Ausgleichsflächen erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans.

Als Fachpläne für die Belange des Umwelt- und Naturschutzes liegen das Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken-Ost (2003), das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP LKR Wunsiedel, 1999) und der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (2005) vor.

Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Region Oberfranken-Ost

Im LEK werden zum Raum Haag sowohl in den Konflikten, als auch in den Zielen keine besonderen Aussagen getroffen. In den Schutzgütern Klima, Luft, Boden, Wasser, Arten- und Lebensräume bestehen keine besonderen Konfliktpotenziale

Als allgemeines Ziel wird die Verbesserung der Erholungswirksamkeit und des Landschaftsbildes im Raum Haag genannt. Jedoch gilt der Raum durch die flächige Lärmbelastung (Verkehrsbänder Straße, Schiene) als vorbelastet.

Regionalplanerische Vorgaben bestehen nicht. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

1 EINLEITUNG

Gemäß den Regelungen des § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen in der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht aufzunehmen. Sein Inhalt bestimmt sich aus § 2 (4) BauGB.

In § 2 Abs. 4 BauGB heißt es:

„Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegt ein Landschaftsplan vor, so können dessen Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung herangezogen werden.“

Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sind Umweltprüfungen in zeitlich nachfolgenden oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Auswirkungen zu beschränken, die nicht bereits in vorher oder gleichzeitig durchgeführten Umweltprüfungen bearbeitet worden sind

Da im vorliegenden Fall im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt wird, werden im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung nur übergeordnete oder sich aus räumlich anderen Abgrenzung ergebende Sachverhalte dargestellt und bewertet.

Zum Bearbeitungsumfang des Umweltberichts gehört auch die Ermittlung des Bedarfs an naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen. Als Bewertungsgrundlage hierfür wird der „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003“ herangezogen.

Nachdem der Flächennutzungsplanänderung ein konkretes Vorhaben zu Grunde liegt, wird die Eingriffs-Ausgleichsberechnung im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan erstellt.

Der Umweltbericht wird im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens fortgeschrieben.

Der Stadtrat der Stadt Marktredwitz hat in der Sitzung vom 25.07.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans „Haag-Ost“ mit zeitgleicher Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Das Bauamt - SG Stadtplanung - der Stadt Marktredwitz hat zur Flächenutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan je einen Vorentwurf erstellt. Mit diesen Planunterlagen wurde im Zeitraum vom 08.08.2006 bis 11.09.2006 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Unterlagen und Ergebnisse hieraus dienen zusammen mit dem Landschaftsplan als Grundlage zur Erstellung des Umweltberichtes.

STADT MARKTREDWITZ
UMWELTBERICHT ZUR 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS MIT LAND-
SCHAFTSPLAN FÜR DAS GEBIET „HAAG-OST“, GEM WÖLSAU

Inhalt

- 1 EINLEITUNG
 - 1.1 Kurzdarstellung des Planungserfordernisses, des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans
 - 1.2 Darstellung und Berücksichtigung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umwelt- und Naturschutzes
- 2 DARSTELLUNG DER MERKMALE DER UMWELT UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN ZUSTANDES
 - 2.1 Nutzungen
 - 2.2 Schutzgut Boden
 - 2.3 Schutzgut Wasser
 - 2.4 Schutzgut Klima
 - 2.5 Schutzgut Arten und Biotope
 - 2.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung
 - 2.7 Schutzgut Mensch – Lärm, Luft / Kultur- und Sachgüter
 - 2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter
- 3 VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES ZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG
- 4 BESCHREIBUNG DER VORAUSSICHTLICH ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT
 - 4.1 Baubedingte Auswirkungen
 - 4.2 Anlagebedingte Auswirkungen
 - 4.3 Betriebsbedingte Auswirkungen
- 5 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN
 - 5.1 Vermeidung
 - 5.2 Minimierung
 - 5.3 Ausgleichsmaßnahmen / Ausgleichsberechnung
- 6 VERBLEIBENDE, ERHEBLICHE AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF DIE UMWELT
- 7 METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN
- 8 ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN / ALTERNATIVENPRÜFUNG
- 9 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG ERHEBLICHER AUSWIRKUNGEN
- 10 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Bearbeiter Manfred Hupfer
Projekt-Nr. L06-83
Datum Oktober 2006

■
WGF
Werkgemeinschaft
Freiraum

Vordere Cramergasse 11
90478 Nürnberg

■
Telefon 0911 – 94 60 30
Telefax 0911 – 94 60 310

e-mail info@wgf-nuernberg.de
Internet
<http://www.wgf-nuernberg.de>

■
Landschaftsarchitekten
Prof. Gerd Aufmkolk BDLA · DASL
Franz Hirschmann BDLA

■
Rainer Sinke





STADT MARKTREDWITZ

UMWELTBERICHT ZUR 1. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS MIT LAND-
SCHAFTSPLAN FÜR DAS GEBIET „HAAG-OST“,
GEMARKUNG WÖLSAU

