12. Änderung des Flächennutzungsplanes Der Stadt Marktredwitz „Südwestlich des Kreisverkehres an der Bayreuther Straße“ Gemarkung Oberredwitz

BEGRÜNDUNG
mit Umweltbericht

Fassung vom 25.11.2019

Stadt Marktredwitz
Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge
Regierungsbezirk Oberfranken

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung 4
1.1 Anlass der Änderung 4
1.2 Städtebauliche Erforderlichkeit der Planung 5
1.3 Städtebauliche Ziele der Planung 5
1.4 Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (LEP 3.2; § 1 V BauGB) 6
1.5 Interkommunales Abstimmungsgebot 6
1.6 Auswirkungsanalyse des Einzelhandelsvorhabens 7
1.7 Städtebauliche Auswirkungen der Planung 8

2. Beschreibung des Änderungsgebietes 11
2.1 Geographische Lage 11
2.2 Vorhandene Nutzung / Bauleitplanung 12
2.3 Verkehr 12
2.4 Ver- und Entsorgung 13
2.4.1 Entwässerung 13
2.4.2 Hochwasserschutz 13
2.4.3 Wasserschutzgebiete/Wasserversorgung 13
2.4.4 Bodendenkmäler 13
2.4.5 Telekommunikationsanlagen 13
2.4.6 Stromversorgungsleitungen 13
2.4.7 Wasserversorgungsleitungen 13
2.4.8 Gasversorgung 13
2.4.9 Brandschutz 13

3. Planung 14
3.1 Geplante bauliche Nutzung 14
3.2 Auswirkungen der Gebietsausweisung 14
3.3 Verkehrserschließung 14
3.4 Ver- und Entsorgung 15
3.4.1 Entwässerung 15
3.4.2 Abwasser 15
3.4.3 Telekommunikationsanlagen 15
3.4.4 Stromversorgungsleitungen 15
3.4.5 Wasserversorgungsleitungen 15
3.5 Folgeplanungen 15
3.6 Immissionsschutz 16

4. Umweltbericht 17
4.1 Einleitung 17
4.1.1 Rechtliche Grundlagen 17
4.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes 17
4.1.3 Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes 17
4.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung 18
4.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 18
4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 25
4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 26
4.4.1 Vermeidung und Verringerung 26
4.4.2 Ausgleich 26
4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten 27
4.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 29
4.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 29
4.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung 30
5. Anhang 32
5.1 Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 12 32
5.2 Einzelhandelsgutachten GMA 32

1. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

1.1 Anlass der Änderung

Die Stadt Marktredwitz hat am 24.07.2018 die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Südwestlich des Kreisverkehres an der Bayreuther Straße“, Gemarkung Oberredwitz. beschlossen.

Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 2,2 ha umfasst die Flurnummern 130/1 TF, 130/6 TF,130/28, 393 TF, 393/2, 394, 396, 400/1 TF sowie 1254/10 TF, und 1254/17 TF Gemarkung Oberredwitz, Stadt Marktredwitz.

Allgemein:
Die Fläche des Geltungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marktredwitz als Fläche für die Landwirtschaft (Ziel Grünland) dargestellt. Zudem befindet sich eine sonstige Gehölzstruktur, welche ein amtlich kartiertes Biotop darstellt, auf dem Areal. An der Bayreuther Straße sind Einzelbäume verzeichnet.
Diese Flächen sollen in ein Sondergebiet umgewandelt werden, um die Voraussetzungen für die Ansiedelung von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu schaffen.

Ein gültiger Bebauungsplan liegt für das Gebiet nicht vor. Dieser wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO ist erforderlich.

Gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für die festgesetzten Sondergebieten zulässig.
Auswirkungen sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der großflächigen Einzelhandelsbetriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.
Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb liegt vor, wenn dieser eine größere Verkaufsfläche als 800 m² aufweist. Auswirkungen, die sich nicht unwesentlich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können, sind nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO in der Regel anzunehmen, wenn die Geschoßfläche 1.200 m² überschreitet, die so genannte Regelvermutungsgrenze.
Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden.
Die landesplanerische Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten umfasst die Regelungsbereiche „Lage im Raum“, „Lage in der Gemeinde“ und „Zulässige Verkaufsflächen“.

DonauGewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 0

Die Zulässigkeit wurde in einem Gutachten nachgewiesen (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, im Anhang).

1.2 Städtebauliche Erforderlichkeit der Planung

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marktredwitz als landwirtschaftliche Nutzfläche und sonstige Gehölzbestände gekennzeichnet.
Im Westen grenzt ein Wohngebiet (Bereich nach § 34 BauGB, kein Bebauungsplan) an. Im Osten befindet sich die Bayreuther Straße (St 2177) und anschließend ein bestehendes Gewerbegebiet. Im Norden grenzen an das beplante Areal landwirtschaftlich genutztes Grünland und ein Feuchtwiesenbereich an. Südlich befinden sich ebenfalls Gewerbegebietsflächen.

Um auf die Veränderungen im Bereich der Warenwirtschaft und der Verkaufsflächenanforderungen aus Kundensicht, u.a. modernere Warenpräsentation, größere Gangbreiten, reagieren zu können ist ein Neubau und Umzug des Marktes erforderlich. Mit der Ausdehnung der Verkaufsflächen soll im Zuge eines neu entwickelten, modernen Filialkonzeptes die Verkaufsfläche den Kundenbedürfnissen entsprechend – mittels generationenfreundlicherer Gestaltung der Gänge und besserer Übersichtlichkeit des Warenangebotes - langfristig angepasst und den Erwartungshaltungen der Kunden in Bezug auf einen modernen Einkaufsmarkt entgegengekommen werden. Da der bestehende Kaufland Einkaufsmarkt bezüglich Verkaufsfläche und Anzahl der Stellplätze den neuen Standards der Betreiber nicht mehr genügt, wird eine Verlagerung notwendig. Vorgesehen ist ein großer Supermarkt mit Sortimenten des Innenstadt-, Nahversorgungs- und des sonstigen Bedarfs gemäß der Sortimentsliste im Bebauungsplan mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.000 qm (ohne Windfang, Mall und überdachten Einkaufswagenstellplätzen). Kleinflächige, selbstständige Einzelhandelsbetriebe (z.B. Bäckerei, Metzger) mit einer jeweiligen Verkaufsfläche von maximal 100m² und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 270 m², sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe können ebenso entstehen, womit ein weitaus größeres Angebot für die Kunden angeboten werden kann und eine attraktive Grundversorgung für Marktredwitz und die Umgebung gewährleistet ist.
Ein verkehrsgünstig gelegenes Areal mit fußläufiger Anbindung zu Wohngebieten ist Grundvoraussetzung für die Ausweisung des Sondergebietes. *In einem fußläufigen Einzugsbereich von 500 – 800 m werden erhebliche Teile der Marktredwitzer Weststadt eingeschlossen, sodass die Nahversorgung der Bevölkerung von Oberredwitz zukünftig weiter qualitativ gestärkt und gesichert werden kann* (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, im Anhang).

1.3 Städtebauliche Ziele der Planung

Ziel des Flächennutzungsplanes ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

DonauGewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 0

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufsmarktes geschaffen werden.
Gemäß Regionalplan Oberfranken-Ost soll das Oberzentrum Marktredwitz/Wunsiedel in seiner mittelzentralen Versorgungsaufgabe gestärkt werden. Außerdem sollen besonders höher qualifizierte Arbeitsplätze vor allem im verarbeitenden Gewerbe geschaffen werden.
Die ortsnahe Lage lässt eine Erreichbarkeit zu Fuß zu. Des Weiteren liegt das Ziel darin, die gute Erreichbarkeit und gute Lage an der Bayreuther Straße, sowie nahe der B303 zu nutzen und zu stärken.
Zudem kann die Überplanung die städtebauliche Ordnung gewährleisten. Die städtebauliche Erforderlichkeit gemäß § 1 (3) BauGB ergibt sich in den oben geschilderten Tatsachen.

1.4 Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (LEP 3.2; § 1 V BauGB)

Die Potentiale der Innenentwicklung sind der Entwicklung im Außenbereich vorzuziehen.
Der Vorhabenstandort liegt nach den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten in einem Siedlungszusammenhang.
Positiv hervorzuheben sind die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes aus Oberredwitz sowie dem weiteren Kernstadtgebiet und seine Lage unmittelbar angrenzend an benachbarte Wohngebiete. Das Vorhabengrundstück „schmiegt“ sich weiterhin an bestehende Nahversorgungslagen an und führt die städtebaulich gegebenen Strukturen nahtlos fort (keine Funktionsunterbrechungen). Angrenzende, großflächige, Gewerbeeinheiten prägen den Standort.
Der Äußere Umgriff der Siedlungseinheit wird somit nicht vergrößert.
Die städtebauliche integrierte Lage des Standortes lässt sich auch über die Kriterien des LEP Bayern 2017 begründen, das städtebaulich integrierte Lagen beschreibt als „*Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standort sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden.*“

1.5 Interkommunales Abstimmungsgebot

Die Wettbewerbssituation der Märkte in den umliegenden Kommunen wurde im Einzelhandelsgutachten (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, im Anhang) begutachtet.

DonauGewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 0

1.6 Auswirkungsanalyse des Einzelhandelsvorhabens

Konzentrationsgebot:
Der Projektstandort befindet sich in der Großen Kreisstadt Marktredwitz, der gemäß LEP Bayern 2017 die Funktion eines gemeinsamen Oberzentrums mit Wunsiedel zugewiesen ist. Dementsprechend ist Marktredwitz zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten für sämtliche Sortimente und Bedarfsgruppen prädestiniert. Das Ziel 5.3.1 (Lage im Raum) wird durch das Vorhaben erfüllt (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, im Anhang zur Flächennutzungsplanänderung).

Integrationsgebot:
Der Planstandort befindet sich im Nordwesten von Marktredwitz und „schmiegt“ sich an die im Einzelhandelskonzept der Stadt Marktredwitz (2014) definierte Nahversorgungslage „südlicher Bereich der Wunsiedler Straße (u. a. Norma)“ sowie an den Fachmarktstandort Oberredwitz. Insofern führt das Vorhaben die städtebaulich gegebenen Strukturen nahtlos fort (keine Funktionsunterbrechungen). Der Vorhabenstandort an der Bayreuther Straße verfügt über eine fußläufige Anbindung (Anbindung nach Westen wird im städtebaulichen Vertrag geregelt) *an die im Westen direkt angrenzenden Siedlungsbereiche des Ortsteils Oberredwitz, für welchen das Vorhaben künftig wichtige Nahversorgungsfunktionen übernehmen würde.* Ein Anschluss an das örtliche ÖPNV-Netz wird durch die neue Bushaltestelle errichtet.
Der Planstandort befindet sich in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen. *Vor diesem Hintergrund ist das Ziel 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) erfüllt* (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, im Anhang). Vgl. hierzu auch Punkt 1.4.

Kongruenzgebot:
Entsprechend der landesplanerischen Rechenarithmetik ist – unter Berücksichtigung der maximalen Bindungsquote in Höhe von 25 % des sortimentsspezifischen Gesamtnachfragevolumens – ein „bindungszulässiges Marktvolumen“ von rd. 10,0 Mio. € abzuleiten. Aus der vorstehend dargelegten Umsatzableitung wird ersichtlich, dass der zu erwartende Umsatz des Vorhabens in Höhe von rd. 9,9 – 10,0 Mio. € das bindungszulässige Marktvolumen nicht überschreitet. Somit wird das Ziel 5.3.3 (Zulässige Verkaufsfläche) erfüllt (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, im Anhang).

Beeinträchtigungsverbot:
Durch den Umzug des Marktes und der damit einhergehenden Verkleinerung seiner Verkaufsfläche werden im zentralen Versorgungsbereich Verkaufsflächen frei, welche anderweitig genutzt werden können. Der neue Standort stellt die Nahversorgung für die nördlichen Stadtteile sicher.

Es ist allen Zielvorgaben des LEP Bayern 2017 hinsichtlich der Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte entsprochen. (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, im Anhang)

DonauGewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 0

Außerdem wird auf das Einzelhandels- und Innenstadtentwicklungskonzept Marktredwitz der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Fortschreibung vom Dezember 2014 verwiesen. Der Planstandort widerspricht diesem nicht. Er kann der Nahversorgungslage "südlicher Bereich der Wunsiedler Straße (u.a. Norma)" zugerechnet werden. Beim Planstandort handelt es sich um eine integrierte Lage in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang, mit wesentlichen Wohnanteilen. Eine fußläufige Anbindung an die im Westen angrenzenden Siedlungsbereiche ist vorhanden.

1.7 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen:

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Beitrag zur Sicherung des täglichen Grundbedarfs und damit verbunden die Sicherung der Stadt als wertvoller Versorgungsstandort geleistet.

Der Standort und seine Auswirkungen wurden in einem Gutachten untersucht (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, im Anhang zur Flächennutzungsplanänderung) auf welches verwiesen wird.
"In diesem Zusammenhang erfolgten bereits Abstimmungsgespräche mit der Regierung von Oberfranken...[...]. Hierbei wurde durch die Regierung von Oberfranken eine landesplanerisch zulässige Verkaufsflächengröße für einen großen Supermarkt von 3.000m² (ohne Windfang, Mall und überdachte Einkaufswagenstellplätze), sowie von zusätzlichen Verkaufseinheiten, solange es sich um Geschäfte unter der landesplanerisch relevanten Größenordnung von 100m² Verkaufsfläche handelt, in Aussicht gestellt."

Vorgesehen ist ein großer Supermarkt mit Sortimenten des Innenstadt-, Nahversorgungs- und des sonstigen Bedarfs gemäß der Sortimentsliste im Bebauungsplan mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.000 qm (ohne Windfang, Mall und überdachten Einkaufswagenstellplätzen). Kleinflächige, selbstständige Einzelhandelsbetriebe (z.B. Bäckerei, Metzger) mit einer jeweiligen Verkaufsfläche von maximal 100m² und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 270 m², sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe können ebenso entstehen, womit ein weiteres, großes Angebot für die Kunden angeboten werden kann. Ein Abwandern von Kaufkraft kann so verhindert werden. Außerdem können Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe entstehen. So kann eine attraktive Versorgung in Marktredwitz gewährleistet werden.

Für die Stadt Marktredwitz stellt die Ausweisung der Fläche eine Aufwertung des Ortes dar. Die Stadt bleibt als wertvoller Einkaufsstandort erhalten. Dies ist für eine langfristige Entwicklung der städtischen Struktur wichtig.
Das Areal liegt eingebettet zwischen Wohngebiet im Westen und Gewerbegebieten im Osten, direkt an der Hauptzufahrtsstraße in das Stadtgebiet.

Der geplante Standort für das Sondergebiet liegt im Nordwesten des Stadtkerns von Marktredwitz, an der Bayreuther Straße. Im Süden grenzt das Gewerbegebiet „Bayreuther Straße“ an. Eine Anbindung an die neu auszuweisenden Flä-

DonauGewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 0

chen ist aufgrund der bestehenden Infrastruktur über die Bayreuther Straße bereits gegeben.

Nördlich des Plangebiets fließt der Pfarrweihergraben, ein kleiner Bach der teilweise verrohrt ist. Außerdem befinden sich Feuchtwiesenbereiche an den Graben angrenzend. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Wohngebiet (Bereich nach § 34 BauGB, kein Bebauungsplan). Östlich wird das Gebiet von der Bayreuther Straße begrenzt. Die Bayreuther Straße geht, bevor sie zur B303 geleitet wird in einen Kreisverkehr über. Dort wird auch die Zufahrt des neuen Sondergebietes leistungsstark und verkehrssicher angeschlossen. Nördlich schließen ein intensiv genutztes Grünland und eine Heckenstruktur (nordwestlich) an. Südlich des beplanten Areals befinden sich ein intensiv genutztes Grünland und ein Gewerbebetrieb.
Der Geländeeinschnitt und die geplante Eingrünung mindern die Auswirkungen auf das Landschaftsbild.
Neben bestehenden Gehölzen sind zur Minimierung Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen, die das Gebiet in die freie Landschaft Richtung Ost und Südost abschirmen und so einer negativen Beeinträchtigung weitestgehend entgegenwirken.

Der Supermarkt lehnt sich mit seiner Größe der angrenzenden vorhandenen Gewerbebebauung an.
Die Gestaltung des Gebäudes soll sich gefällig in die bestehende Umgebung einfügen. Negative städtebauliche Auswirkungen durch die Ausweisung des Gebietes sind nicht zu erwarten.

Der Standort und seine Auswirkungen wurden in einem Gutachten untersucht (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, im Anhang) auf welches verwiesen wird.
Damit allen Zielvorgaben des LEP Bayern 2017 hinsichtlich der Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte entsprochen werden kann, ist aus gutachterlicher Sicht lediglich die Einrichtung eines weiteren ÖPNV-Haltepunkts in unmittelbarer Nähe zum Planstandort zu realisieren.

Das Ziel 5.3.1 (Lage im Raum) wird durch das Vorhaben erfüllt.
Eine planstandortnähere Anbindung an das ÖPNV-Netz von Marktredwitz wäre jedoch im Zuge der Realisierung des Vorhabens möglich und nötig. Vor diesem Hintergrund kann das Ziel 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) erfüllt werden.

Somit wird das Ziel 5.3.3 (Zulässige Verkaufsfläche) erfüllt.

Entsprechend der Vorgaben des Regionalplans des Regionalen Planungsverbandes Oberfranken Ost hat die Prüfung des Vorhabens ergeben, dass alle Forderungen durch die Realisierung der Verlagerung des Kauflandes eingehalten werden. Das Vorhaben ist aus gutachterlicher Sicht somit genehmigungsfähig.

<u>Auswirkungen auf den Verkehr:</u>

DonauGewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 0

Durch die Lage am Kreuzungspunkt der B303 und der Bayreuther Straße ist eine ideale Anbindung des Sondergebietes gegeben. Über den vorhandenen Kreisverkehr kann eine neue Ausfahrt erschlossen werden und so eine verkehrlich günstige, leistungsstarke Anbindung für das Gebiet geschaffen werden.

Die Bayreuther Straße bildet eine Verbindung ins Stadtzentrum im Süden, sowie zur B303, die in ca. 3 km Entfernung zur Autobahn A93 führt.

Da längst bestehende, angrenzende Gewerbeflächen an das Gebiet anschließen, ist bereits eine ausgeprägte Struktur des Verkehrs zu Grunde gelegt.
Der bestehende Kreisverkehr an der Bayreuther Straße besitzt Abzweigungen zur B303 im Norden und eine in Richtung Süden zum Stadtzentrum.

Durch die Neuausweisung des Gebietes kommt es zu vermehrtem Aufkommen von PKW – sowie LKW – Verkehr. Da sich durch die günstige Anbindung an die Staatsstraße der Verkehr auf den Außenbereich von Marktredwitz konzentrieren wird, ist von keiner erheblichen, negativen Beeinträchtigung auf die Gesamtverkehrslage auszugehen. Die Bayreuther Straße ist ausreichend aufnahmefähig.

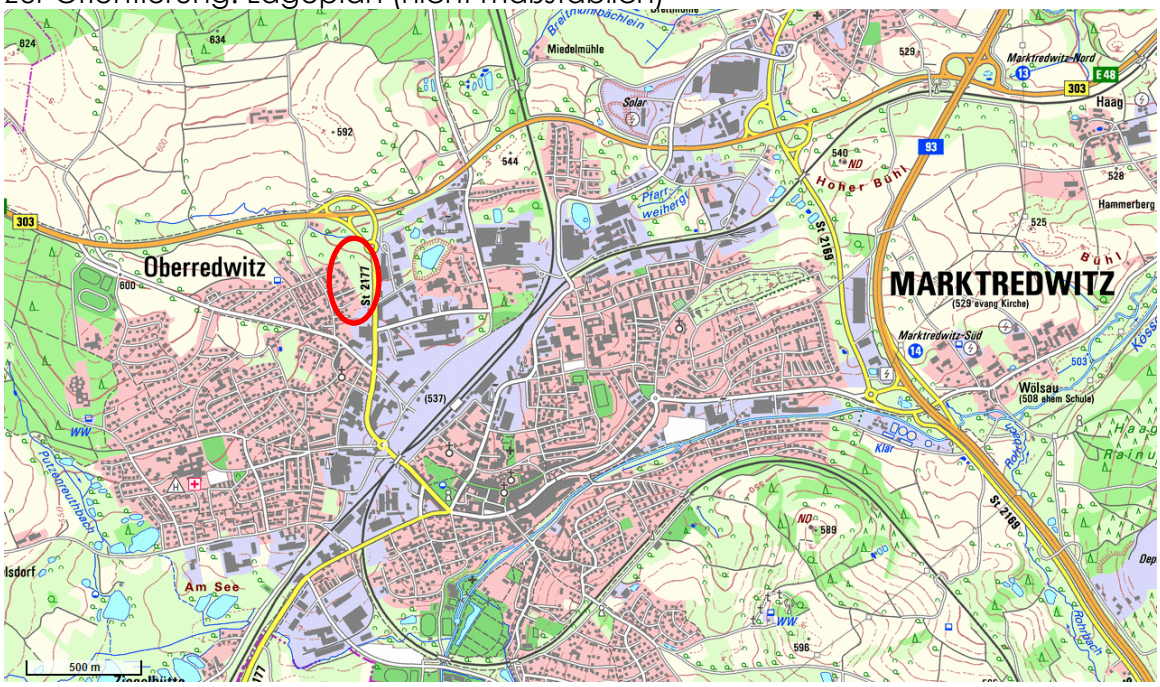
DonauGewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 0

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Geographische Lage

Der Planungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Landkreis Wundsiedel im Fichtelgebirge, im Nordwesten der Stadt Marktredwitz im Ortsteil Oberredwitz. Über die Bayreuther Straße steht eine kurze ausgebaute, regionale Anbindung zur Verfügung. Zudem ist geplant, eine Verbindung über den im Osten liegenden Kreisverkehr zur B303 zu schaffen.

Zur Orientierung: Lageplan (nicht maßstäblich)



2.2 Vorhandene Nutzung / Bauleitplanung

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan Stadt Marktredwitz	Flächennutzungsplan Stadt Marktredwitz mit Deckblatt Nr. 20

2.3 Verkehr

Durch die Lage am Kreuzungspunkt der B303 und der Bayreuther Straße ist eine ideale Anbindung des Sondergebietes gegeben. Über den vorhandenen Kreisverkehr kann eine neue Anbindung generiert werden und so eine verkehrlich günstige Anbindung für das Gebiet geschaffen werden.

Die Bayreuther Straße bildet eine Verbindung ins Stadtzentrum im Süden, sowie zur B303, die in ca. 3 km Entfernung zur Autobahn A93 führt.

Da das Areal an einer Hauptzufahrtsstraße (Staatsstraße) direkt im Übergangsbereich zur Bundesstraße liegt, ist eine ideale Anbindung bereits gegeben.

Durch die Neuausweisung des Gebietes kommt es zu vermehrtem Aufkommen von PKW – sowie LKW – Verkehr. Da sich durch die günstige Anbindung an die Staatsstraße der Verkehr auf den Außenbereich von Marktredwitz konzentrieren wird, ist von keiner erheblichen, negativen Beeinträchtigung auf die Gesamtverkehrslage auszugehen. Die Bayreuther Straße ist ausreichend aufnahmefähig.

2.4 Ver- und Entsorgung

2.4.1 Entwässerung

Die gesamte Kanalerschließung erfolgt im Trennsystem. Die Kanaltrasse zur Gebäudeentwässerung wird an das bestehende Kanalnetz angeschlossen.
Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen, Stellplätze und des Daches wird über Rohre gesammelt und den ausreichend zu dimensionierenden Regenrückhalteeinrichtungen zugeführt. In den städtischen Kanal kann eine gedrosselte Menge von 20l/s eingeleitet werden. Im Rahmen des Erschließungsplanes werden die Regenrückhalteanlagen detaillierter dargestellt.

2.4.2 Hochwasserschutz

Der Planungsbereich liegt außerhalb der festgesetzten HW 100 Flächen. Somit sind keine Hochwasserschutzbelange betroffen.

2.4.3 Wasserschutzgebiete/Wasserversorgung

Wasserschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

2.4.4 Bodendenkmäler

Die beplanten Flurstücke sind archäologisch nicht belastet.
Falls Bodendenkmäler aufgefunden werden, ist nach Art. 8 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalpflege Bescheid zu geben.

2.4.5 Telekommunikationsanlagen

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege sicherzustellen. Entsprechend § 9(1) Ziffer 21 BauGB ist zugunsten der Deutschen Telekom ein Leitungsrecht der belasteten Fläche festzusetzen. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen unterirdisch. Der Anschluss der Gebäude erfolgt unterirdisch mit Erdkabel. Die Herstellung von Neuanschlüssen zur Telekommunikation ist mit der Deutschen Telekom abzustimmen.

2.4.6 Stromversorgungsleitungen

Im überplanten Bereich befinden sich derzeit keine Stromversorgungsleitungen. Ein Anschluss ist mit der Energieversorgung Selb-Marktredwitz GmbH abzuklären.

2.4.7 Wasserversorgungsleitungen

Das Grundstück ist noch nicht an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Marktredwitz angebunden. Eine Anbindung ist möglich. Die Anlage der Wasserversorgung ist dinglich zu sichern.

2.4.8 Gasversorgung

Im Planbereich bzw. angrenzend befinden sich keine Gasversorgungsanlagen.

2.4.9 Brandschutz

Eine Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Die Art der Löschwasserversorgung ist im Bebauungsplanverfahren zu klären.

DonauGewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 0

3. Planung

3.1 Geplante bauliche Nutzung

Die Umsetzung des Sondergebiets soll künftig als Standort eines Einzelhandelsbetriebes dienen.
Dies unterstützt unter anderem das Ziel des Regionalplans Oberfranken-Ost, das Oberzentrum Marktredwitz/Wunsiedel als solches zu stärken, zu entwickeln und somit den täglichen Grundbedarf im Sinne eines Versorgungsstandortes zu gewährleisten.

3.2 Auswirkungen der Gebietsausweisung

Aufgrund der guten Infrastruktur und der Nachbarschaft zu Gewerbegebieten in südlicher und östlicher Richtung und die gute Eingliederung in die Landschaft bietet das Gebiet einen guten Standort für die geplante Nutzung.
Die unmittelbare Lage zur B303 unterstützt diese positive Haltung dem gewählten Standort gegenüber zusätzlich. Es wird auf die Aussagen der Begründung verwiesen, welche die Auswirkungen detailliert darstellen.

3.3 Verkehrserschließung

Durch die Lage am Kreuzungspunkt der B303 und der Bayreuther Straße ist eine ideale Anbindung des Sondergebietes gegeben. Über den vorhandenen Kreisverkehr kann eine neue Ausfahrt erschlossen werden und so eine verkehrlich günstige Anbindung für das Gebiet geschaffen werden.

Die Bayreuther Straße bildet eine Verbindung ins Stadtzentrum im Süden, sowie zur B303, die in ca. 3 km Entfernung zur Autobahn A93 führt.

Da längst bestehende, angrenzende Gewerbeflächen an das Gebiet anschließen, ist bereits eine ausgeprägte Struktur des Verkehrs zu Grunde gelegt.
Der bestehende Kreisverkehr an der Bayreuther Straße besitzt Abzweigungen zur B303 im Norden und eine in Richtung Süden zum Stadtzentrum. Durch diese Aufteilung ist ausreichend Platz um im Westen eine neue Abzweigung zu erstellen.

Durch die Neuausweisung des Gebietes kommt es zu vermehrtem Aufkommen von PKW – sowie LKW – Verkehr. Da sich durch die günstige Anbindung an die Staatsstraße der Verkehr auf den Außenbereich von Marktredwitz konzentrieren wird, ist von keiner erheblichen, negativen Beeinträchtigung auf die Gesamtverkehrslage auszugehen. Die Bayreuther Straße ist ausreichend aufnahmefähig.

<u>Anbauverbotszone</u>
Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 20 m (Art. 23 BayStrWG) zum äußeren Rand der Fahrbahndecke der Staatsstraße nicht errichtet werden dürfen.
Der Abstand von hochstämmigen Gehölzen muss zum bituminösen Fahrbahnrand der Staatsstraße außerorts mindestens 5,00 m betragen. Der Sicherheitsraum gem. RASQ ist von Baumkronen freizuhalten.

DonauGewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 0

3.4 Ver- und Entsorgung

3.4.1 Entwässerung

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen, Stellplätze und des Daches wird über Rohre gesammelt und den ausreichend zu dimensionierenden Regenrückhalteeinrichtungen zugeführt. In den städtischen Kanal kann eine gedrosselte Menge von 20l/s eingeleitet werden. Im Rahmen des Erschließungsplanes sind die Rückhalteanlagen detailliert darzustellen.

3.4.2 Abwasser

Das Planungsgebiet ist noch nicht an das Abwassernetz der Stadt Marktredwitz angeschlossen. Die gesamte Kanalerschließung erfolgt im Trennsystem. Die Kanaltrasse zur Gebäudeentwässerung wird an das bestehende Kanalnetz angeschlossen.

3.4.3 Telekommunikationsanlagen

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege sicherzustellen. Entsprechend § 9(1) Ziffer 21 BauGB ist zugunsten der Deutschen Telekom ein Leitungsrecht der belasteten Fläche festzusetzen. Vor Beginn der Bauarbeiten können die notwendigen Planungsauskünfte im zuständigen Ressort eingeholt werden. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen in der Regel unterirdisch. Der Anschluss des Gebäudes erfolgt ebenso, falls möglich, unterirdisch mit Erdkabel.

3.4.4 Stromversorgungsleitungen

An das Planungsgebiet angrenzend befinden sich Leitungen der Stromversorgung. Vor Beginn der Bauarbeiten können die notwendigen Planungsauskünfte im Kundencenter (Energieversorgung Selb-Marktredwitz GmbH) eingeholt werden. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen in der Regel unterirdisch. Der Anschluss des Gebäudes erfolgt in der Regel unterirdisch mit Erdkabel.

3.4.5 Wasserversorgungsleitungen

Die Wasserversorgung muss dinglich gesichert werden. Nach dem Inhalt der Dienstbarkeit sind alle Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Anlagen gefährden können, zu unterlassen und es ist ebenso dafür zu sorgen, dass Bauwerke und Bäume nicht auf der Leitung und beiderseits nur mit 2,5 m Abstand zur Rohrgrabenmitte, errichtet bzw. angepflanzt werden.

3.5 Folgeplanungen

Für den Bereich der Änderung wird ein aus dem neuen Flächennutzungsplan entwickelter Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung erarbeitet.

DonauGewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 0

3.6 Immissionsschutz

Nachfolgend wird das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen zum Bestand und Emissionskontingentierung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens des Büro IBAS vom 04.02.2019 (Bericht-Nr.: 18.10416-b02 dargestellt. Die schalltechnische Untersuchung befindet sich in der Anlage des Bebauungsplanes.

Die schalltechnische Stellungnahme regelt zunächst die Vergabe (Festsetzungen) von Emissionskontingenten auf der Bauleitebene unter Berücksichtigung der Vorbelastung. Aufbauend auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan und die darin befindlichen textlichen Festsetzungen bezüglich der Emissionskontingente wird in der Prognose zum Einzelbauvorhaben ein gesonderter Nachweis der Einhaltung der jeweiligen Kontingente erbracht.

Die Ergebnisse der Emissionskontingentierung wurden für eine Überprüfung herangezogen, ob ein typisches Nutzungs-Szenario für einen Verbrauchermarkt verträglich darstellbar ist. Es zeigt sich, dass unter Beachtung der Schallemissionen für die Haustechnik (insbesondere zur Nachtzeit), die nur am Tag mögliche Anlieferung und die Betriebszeit die schalltechnischen Anforderungen zum Schallimmissionsschutz des künftigen Bebauungsplanes ein typischer Verbrauchermarkt darstellbar ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Bereich der Entladezonen und des Parkplatzes in Richtung zum bestehenden Wohngebiet Maßnahmen z.B. in Form von Schirmwänden notwendig werden.

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohn- und Aufenthaltsräume aller Anwohner bleiben auch bei geplanter Aufstellung der Schirmwände gewahrt.

DonauGewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 0

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Rechtliche Grundlagen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.7.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.
Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.
In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

4.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die von der 12. Änderung des Flächennutzungsplans betroffene Fläche befindet sich im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge, im Nordwesten der Stadt Marktredwitz im Ortsteil Oberredwitz. Über die Bayreuther Straße steht eine kurze ausgebaute, regionale Anbindung zur Verfügung.

Im Osten und Süden befinden sich bereits bestehende, gewerblich genutzte Gebäude mit angrenzenden Parkflächen. Westlich grenzt ein Wohngebiet (Bereich nach § 34 BauGB, kein Bebauungsplan) und landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Durch das Gebiet verläuft außerdem eine auf den Stock gesetzte Hecke die an einem Geländesprung verläuft, sowie Baumhecken. An der Bayreuther Straße befinden sich einige Einzelbäume.

Der Geltungsbereich (22.141 m²) umfasst die Flurnummern 130/1 TF, 130/6 TF,130/28, 393 TF, 393/2, 394, 396, 400/1 TF sowie 1254/10 TF, und 1254/17 TF Gemarkung Oberredwitz, Stadt Marktredwitz.

4.1.3 Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes geschaffen werden.
Durch die geplanten Vorhaben auf dem Areal soll unter anderem Kaufkraft im Ort gebunden und damit auch bestehende Arbeitsplätze gesichert werden.

DonauGewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 0

4.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes berücksichtigt.

Regionalplan:
Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Stadt Marktredwitz in der Region Oberfranken-Ost und ist als Oberzentrum zusammen mit Wunsiedel mit besonderer Bedeutung ausgewiesen.
Der Stadt Marktredwitz wird im Regionalplan die Stärkung der mittelzentralen Versorgungsaufgabe zugesprochen. Ebenso ist die Ausweitung des Arbeitsplatzangebotes von Bedeutung.

Flächennutzungsplan:
Die Fläche des Geltungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marktredwitz als Fläche für die Landwirtschaft (Ziel Grünland) dargestellt. Zudem befindet sich eine sonstige Gehölzstruktur, welche ein amtlich kartiertes Biotop darstellt, auf dem Areal. An der Bayreuther Straße sind Einzelbäume verzeichnet.

Parallel zur 12. Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

4.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit

Potenzielle Natürliche Vegetation
Die potenzielle natürliche Vegetation ist als Hainsimsen Tannen – Buchenwald örtlich mit Bergulmen – Sommerlinden – Blockwald, Schwalbenwurz – Sommerlinden – Blockwald oder Habichtskraut – Traubeneichenwald nachweisbar.
Die Naturraum – Haupteinheit bildet das Thüringische-Fränkische Mittelgebirge – naturraum – Untereinheit ist das Selb-Wunsiedler Hügelland.

DonauGewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 0

A. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der nachfolgende Plan gibt einen Überblick über den Bestand der amtlich kartierten Biotope in und um den Geltungsbereich des Vorhabens.

Übersichtslageplan Biotopkartierung (Flachland) (Quelle: BayernAtlas)

Die Fläche des Planungsgebietes ist eine nach Osten geneigte Fläche, welche derzeit landwirtschaftlich größtenteils als Grünland Nutzung findet. Im Norden des Geltungsbereiches schließt sich ein extensiv genutztes Grünland an.
Entlang der Flurstücksgrenzen, mittig durch das Gebiet verläuft eine Baumhecke aus Birke und Sal-Weide, mit Beimischung von Trauben-Kirsche, Erle und Schwarzem Holunder. Die Baumhecke geht nach einer Biegung in eine auf den Stock gesetzte Hecke über. Diese Hecke ist als Biotop 5938-0033-002 „Hecke am nördlichen Stadtrand von Marktredwitz“ kartiert. Östlich des Flurstückes 394 stehen entlang der Bayreuther Straße Grauerlen und Feldahorn. Des Weiteren befinden sich im Verlauf der Bayreuther Straße vereinzelt weitere Bäume.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens müssen jedoch Teile der Baumhecke und der gesamte Bereich der Strauchhecke gerodet werden. Ebenfalls müssen im Bereich der Straßenbegleitgehölze Bäume entfernt werden.

Die Naturraum – Haupteinheit bildet das Thüringische-Fränkische Mittelgebirge – Naturraum – Untereinheit ist das Selb-Wunsiedler Hügelland.

DonauGewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 0

Zur noch geplanten Bebauung werden folgende Lebensräume in Anspruch genommen:

- Grünland
- Baumhecke
- Strauchhecke (auf Stock gesetzt)
- Einzelbäume (Straßenbegleitgehölze)

Folgende Auswirkungen betreffen das Schutzgut im Planungsgebiet.
- Mechanische Einwirkungen bei Baumaßnahmen (Oberboden, Vegetation)
- Störungen durch Lärm und optische Reize
- Flächeninanspruchnahme von Lebensräumen

Durch die Anlage des Sondergebietes entstehen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Der Eingriff wird durch eine externe Ausgleichsfläche ausgeglichen.
Die Pflanzung von Heckenstrukturen und Einzelbäumen als Durchgrünung des Areals wirkt dem Eingriff entgegen.
Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind nicht erfüllt.

B. Schutzgut Boden

Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern ist das Gebiet zweigeteilt.

Der mittlere, größere Teil besteht vorherrschend aus Pseudogley und Braunerde-Pseudogley, ger. Verbr. Pseudogley-Braunerde aus grusführendem Schluss bis Lehm (Deckschicht) über Kryogrusschluff bis –lehm (Quarzit(schiefer)).

Der nördliche und südliche Teil des Geltungsbereiches besteht fast ausschließlich Braunerde (podsolig) aus Gruslehm bis Grusschluff (Quarzit(schiefer)).

Pseudovergleyung bedeutet, dass das Wasser nicht oder nur gehemmt versickern kann. Dadurch entsteht ein so genannter Stauhorizont und der Boden zeigt einen ausgeprägten Wechsel zwischen Nass- und Trockenperioden. Pseudogley-Braunerden sind nur bedingt ackerfähig.
Kyrogrusschluff besteht aus Gestein, welches durch die Einwirkung von Eis zermahlen wurde. Der Grusschluff hingegen entsteht nicht durch Einwirkung von Eis.
Der Baubetrieb wird zu umfangreichen Erdbewegungen (Abtrag, Aufschüttungen) führen. Das natürliche Bodengefüge wird gestört. Man kann von einer neu zu versiegelnden Fläche von ca. 16.000 m² ausgehen.
Durch die Vornutzung des Areals als landwirtschaftlich Fläche und die damit einhergehende, bestehende anthropogene Überprägung liegt eine gewisse Vorbelastung vor. Anlage- und baubedingt ist mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Betriebsbedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

DonauGewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 0

C. Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsgebiet. Nördlich des Vorhabens befindet sich in ca. 100m der Pfarrweihergraben. Einleitungen in diesen finden nicht statt. Dieser wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.
Aufgrund der Nähe zum Graben und anhand der vorkommenden Böden ist tendenziell mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Aufgrund der Bodenverhältnisse kann das Wasser nicht auf dem Grundstück versickert werden.
Aussagen bezüglich des Grundwassers sind detailliert nicht möglich. Der Zustand des Grundwasserkörpers, Kristallin-Marktredwitz, ist laut Kartendienst der Wasserrahmenrichtlinie in einem mengenmäßig bzw. chemisch guten Zustand. Die Komponenten Nitrat und Pflanzenschutzmittel befinden sich ebenfalls in einem guten Zustand. Laut UmweltAtlas Bayern werden die Bewirtschaftungsziele bereits jetzt erreicht.
Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht im Geltungsbereich.
Durch den hohen Versiegelungsgrad wird grundsätzlich die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt. Sämtliches Oberflächenwasser der Verkehrsflächen und des Gebäudedaches soll über eine unterirdische Rückhaltung gedrosselt einem ehemaligen Mischwasserkanal unterhalb der Bayreuther Straße, der der Stadt derzeit als Regenwasserkanal dient, zugeführt werden.
Aufgrund der nicht möglichen Versickerung auf dem Grundstück sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als mittel einzustufen.

D. Schutzgut Klima

Das Klima ist bedingt durch die Lage im Regenschatten der Fichtelgebirgshöhen und durch die Öffnung nach Osten noch stärker boreo-kontinental getönt als auf dem Fichtelgebirgskamm. Kennzeichnend ist eine Abnahme der Jahresniederschläge nach Osten von 800 mm an den Gebirgsrandlagen auf nur noch knapp 600 mm bei Schirnding. Kennzeichnend sind ferner strenge lange Winter (mit durchschnittlich 160 Frosttagen und 40 Eistagen der Kältepol Bayerns) und eine kurze Vegetationsperiode mit ständiger Gefahr von Früh- und Spätfrösten.
Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 7 °C und 8 °C. Die Jahresniederschlagssumme beträgt für das Gebiet zwischen 750 mm bis 850 mm. Aufgrund der angrenzenden Verkehrswege und bebauten Gebiete (Großteils Gewerbeflächen) ist das Klima bereits erheblich gestört.
Wichtige Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen. Rodungen von Heckenstrukturen sind notwendig.
Die Baumaßnahme beseitigt kaltluftproduzierende, landwirtschaftliche Nutzflächen und führt gleichzeitig durch die hohe Versiegelung zu einer kleinflächigen Überwärmung.
Da die Stadt Marktredwitz im ländlichen Raum mit keinen Überwärmungsproblemen zu kämpfen hat, ist von keiner relevanten Belastung für das Lokalklima auszugehen.
Während des Baubetriebes sind lufthygienische Belastungen (Schadstoff- und Staubemissionen) in geringem Umfang zu erwarten. Auch während des zukünftigen Geschäftsbetriebes ist mit lufthygienischen Belastungen durch den Einkaufsverkehr zu rechnen.
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft sind unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Mi-

DonauGewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 0

nimierungsmaßnahmen sowie der Vorbelastung des Plangebietes in der Summe als gering zu bewerten.

E. Schutzgut Landschaftsbild

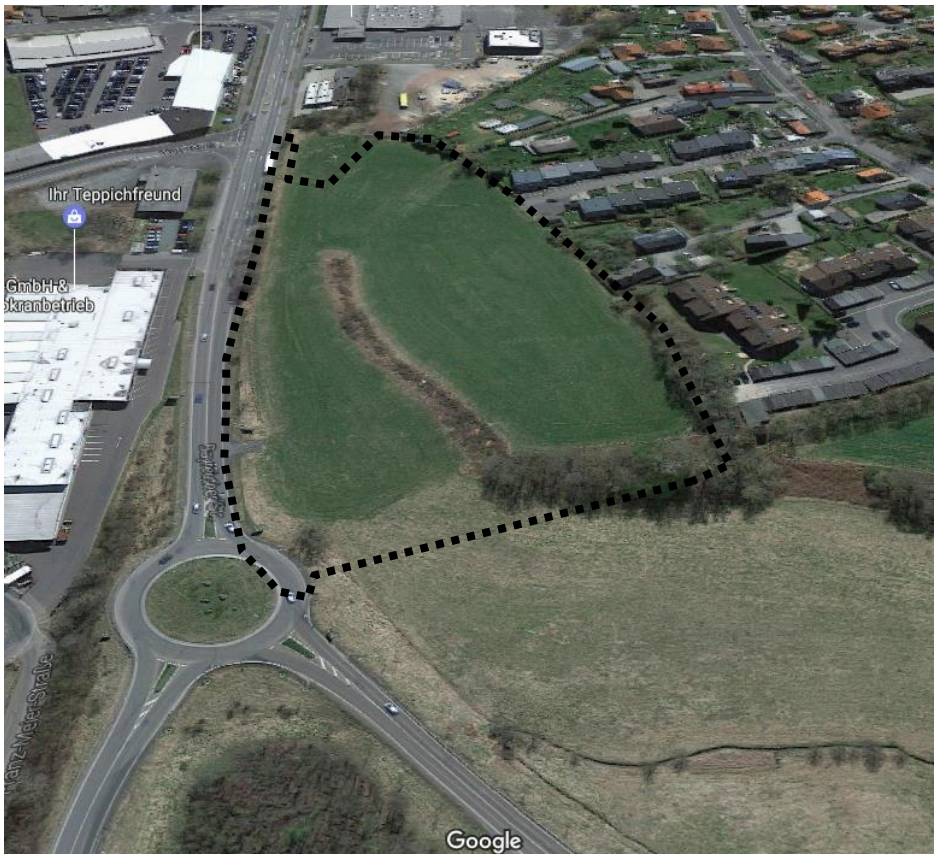
Das Planungsgebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit Thüringisches-Fränkisches Mittelgebirge. Die Naturraum – Untereinheit bildet das Selb-Wunsiedler Hügelland.

Das Gebiet selbst wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Norden wird das Areal teilweise von einer Baumhecke abgegrenzt. Im Osten und Westen befinden sich die Bayreuther Straße und ein Wohngebiet. Im Süden schließt ein Gewerbegebiet an. Ein besonderer Landschaftsausschnitt zum Erleben und zur Erholung von Natur und Landschaft liegt nicht vor. Es besteht keine bedeutsame Fernwirkung bzw. wertvolle Sichtbeziehungen.

Östlich der Bayreuther Straße, befindet sich das Gewerbegebiet „Günthersweiherweg“.

Durch die Standortwahl des Sondergebietes wird ein Lückenschluss zwischen angrenzendem Wohngebiet und Gewerbegebiet „Günthersweiherweg“ geschaffen. Eine Zersiedelung der freien Landschaft wird so vermieden.

Ansicht Richtung Norden, google.de/maps – Stand 04/2017



Ansicht Richtung Süden, google.de/maps – Stand 04/2017

Die Ausweisung des Sondergebietes greift in derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen ein.

Maßnahmen im Zuge der Grünordnung wirken jedoch dem Eingriff entgegen. Die vorhandenen Strukturen, sowie der Pfarrweihergraben und des Uferbegleitvegetation im Norden des geplanten Areals bleiben im Zuge der Gebietsausweisung unberührt und wirken ebenso abschirmend auf das angrenzende Gelände.

Das Plangebiet wird ausschließlich im Zusammenhang mit der Ortschaft und deren Infrastruktur wahrgenommen, sodass erhebliche Störungen auf das Landschafts- und Ortsbild nicht zu konstatieren sind.

Durch den Geländeeinschnitt und die umliegenden Gehölzstrukturen sind die Gebäude in der Umgebung gut integriert.
Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen und der Einschnitt ins Gelände binden die Baukörper harmonisch in die Landschaft ein. Durch die bereits vorhandene, angrenzende Gewerbe- und auch Wohnbebauung wird ein nahtloser Anschluss ohne Zergliederung der Landschaft geschafft, wodurch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als mittel eingestuft werden können.

F. Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)

Erholung

Das Bearbeitungsgebiet weist in seiner Beschaffeinheit keine Besonderheiten hinsichtlich Erholungsfunktion im Sinne des Schutzgutes Mensch auf.
Im Unteren Teil befindet sich ein Trampelpfad der als Abkürzung vom Wohngebiet zur Bayreuther Straße genutzt wird. Außerdem verläuft ein weiterer Pfad entlang der Baumhecke.

Die vorgesehen Planung beeinträchtigt die Verbindung vom Wohngebiet zur Bayreuther Straße durch die Überbauung des bestehenden Trampelpfades.

Die vorgesehen Planung führt zu geringen bzw. keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung).

Lärm

Aufgrund der Lage neben bestehenden Gewerbegebieten bestehen bereits Vorbelastungen durch Lärm. Bei der Ermittlung der Emissionskontingente sind die Summationswirkungen aller Emissionsorte zu berücksichtigen. Durch die Nutzungsänderung kommt es zu zusätzlichen Lärmbelastungen. Durch den Zuliefer- und Parkierungsverkehr entsteht eine Erhöhung der derzeitigen Lärmbelastung im angrenzenden Wohngebiet.

Nachfolgend wird das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen zum Bestand und Emissionskontingentierung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens des Büro IBAS vom 04.02.2019 (Bericht-Nr.: 18.10416-b02) dargestellt. Die schalltechnische Untersuchung befindet sich in der Anlage des Bebauungsplanes.

Die schalltechnische Stellungnahme regelt zunächst die Vergabe (Festsetzungen) von Emissionskontingenten auf der Bauleitebene unter Berücksichtigung der Vorbelastung. Aufbauend auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan und die darin textlichen Festsetzungen bezüglich der Emissionskontingente wird in der Prognose zum Einzelbauvorhaben ein gesonderter Nachweis der Einhaltung der jeweiligen Kontingente erbracht.

Die Ergebnisse der Emissionskontingentierung wurden für eine Überprüfung herangezogen, ob ein typisches Nutzungs-Szenario für einen Verbrauchermarkt verträglich darstellbar ist. Es zeigt sich, dass unter Beachtung der Schallemissionen für die Haustechnik (insbesondere zur Nachtzeit), die nur am Tag mögliche Anlieferung und die Betriebszeit die schalltechnischen Anforderungen zum Schallimmissionsschutz des künftigen Bebauungsplanes ein typischer Verbrauchermarkt darstellbar ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Bereich der Entladezonen und des Parkplatzes in Richtung zum bestehenden Wohngebiet Maßnahmen z.B. in Form von Schirmwänden notwendig werden.
Der umwelttechnische Bericht Bericht-Nr.: 18.10416-b02 stellt die Auswirkungen dar, weshalb auf diesen verwiesen wird.

Unter Einhaltung der Festsetzungen können die erforderlichen Werte eingehalten werden:

DonauGewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 0

Bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm) auszugehen.
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Plangebietes in der Summe als gering zu bewerten.

G. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Planbereich findet sich im Flächennutzungsplan, sowie im bayerischen Denkmal – Atlas des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege kein Hinweis auf Flächen mit Kulturdenkmalen (KD).
Es können keine Aussagen über die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter getroffen werden.
Es sind keine Kulturdenkmale zu erwarten. Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt zu melden.

H. Schutzgut Fläche

Durch das Vorhaben wird eine etwa 22.141 m² Fläche beansprucht und umgestaltet. Davon sind zukünftig etwa 16.500 m² versiegelt (Einkaufsmarkt, Parkplätze, Zufahrt) sowie 5.408 m² als Grünflächen gestaltet. Durch die Lage unmittelbar an der Bayreuther Straße wird die Flächenbeanspruchung für die Zuwegung minimiert. Der Flächenverbrauch wird durch die Nutzung bestimmt, weiteres Minimierungspotenzial ist nicht erkennbar.

I. Wechselwirkungen

Im Untersuchungsraum sind keine Wechselwirkungen bekannt.

4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes würde auf der Fläche in den nächsten Jahren weiterhin landwirtschaftliche Nutzung betrieben werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter wären geringer einzustufen als das angedachte Sondergebiet.

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

4.4.1 Vermeidung und Verringerung

- Eingrünung bzw. Durchgrünung des Geländes mit Baumpflanzungen und Heckenstrukturen
- Ansaat der privaten Grünflächen mit einer Landschaftsrasenmischung
- Festlegung von Schallimmissionsbeschränkungen
- Erhalt von Baum und Heckenstrukturen soweit dies auf dem Gelände betriebswirtschaftlich sinnvoll ist
- Schutzzäune bzw. Absperrungen während der Bauzeit zu Beständen mit hoher Bedeutung als Fortpflanzungs- und Ruhestätten
- Schnitt und Rodung von Gehölzbeständen, nicht vom 01.03. bis 30.09.
- Es erfolgen keine Bauarbeiten in der Nacht; beim Betrieb auf dem Gelände wird eine notwendige nächtliche Beleuchtung minimiert (Intensität und Art der Beleuchtung)

4.4.2 Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans herangezogen.

Geplante Nutzung:	**Sondergebiet**
Flurnummer:	130/1TF, 130/6 TF, 130/28, 393 TF, 393/2, 394, 396, 400/1 TF, 1254/10 TF, 154/17 TF
Gemarkung:	Oberredwitz,
Größe:	22.141 m²
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	0,8 = Typ A (hoher Versiegelungsgrad) Überschreitung bis 0,87 möglich
Erwarteter Ausgleichsbedarf:	**Gesamt:** **9.150 m²**
Vermeidungs und Minimierungsmaßnahmen:	qualifizierte Grünordnung, Neuschaffung von Fortpflanzungs und Ruhestätten für Heckenbrüter durch Anlage von Hecken- und Baumstrukturen, genaue Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Umweltbericht des Bebauungsplanes dargestellt.
Empfehlung für den Ausgleich:	externe Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche sind Flächen innerhalb des Naturraumes heranzuziehen. Detaillierte Aussagen können dem Bebauungsplanverfahren entnommen werden.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Es wurde überprüft, ob alternative Standorte für das geplante Vorhaben im Stadtgebiet von Marktredwitz vorhanden sind. Da Kaufland höhere Anforderungen bezüglich Verkaufsfläche und Stellplätze stellt kann der derzeitige Standort nicht mehr genutzt werden. Das benötigte Grundstück muss somit über mindestens 22.000 m² verfügen.
Grundsätzlich wird festgestellt, dass ein derartiges Vorhaben aufgrund der infrastrukturellen Voraussetzungen nur im Kernortsteil Marktredwitz durchführbar ist, d.h., dass Alternativstandorte in den anderen Ortsteilen nicht untersucht wurden.
Innerhalb der Ortslage besteht keine geeignete Bausubstanz um ein derartiges Bauvorhaben realisieren zu können; dies auch nicht in Verbindung mit dem Abriss bestehender ungenutzter Gebäude. Mit der Wahl des Standortes für das geplante Vorhaben kann der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Marktredwitz entsprochen werden, Bauflächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges und im Nahbereich vorhandener Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen zu realisieren.
Erweiterungsflächen bestehender Gewerbebetriebe wurden ebenso außenvor gelassen, um die Entwicklung der Betriebe nicht einzuschränken.
Aufgrund der Sondergebietsausweisung (Einzelhandel) ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und eine fußläufige Erreichbarkeit zwingend erforderlich.
Auch die verkehrliche Anbindung sollte an einer Hauptverkehrsstraße liegen, welche den Verkehr aufnehmen kann.
Folgende Areale wurden zu einem Vergleich herangezogen.

<u>Fläche 1: Bayreuther Straße (Nord)</u>

- Gute Anbindung auf die Staatsstraße, Bundesstraße, Autobahn
- Verfügbar
- Fußläufige Anbindung an Wohngebiet
- Angrenzend Gewerbegebiete (Gebietscharakter)
- Direkt angrenzende Bushaltestelle
- Städtebaulich integriert
- Anbindung auf leistungsstarken Kreisverkehr ohne Linksabbiegespur
- Entwässerung über öffentliche Kanalisation möglich

<u>Fläche 2: Preußhof</u>

- Anbindung über Ortsstraße
- Teilweise als Wohnbauland ausgewiesen
- Nicht Verfügbar
- Fußläufige Anbindung an Wohngebiet
- Angrenzend nur Wohngebiete (Gebietscharakter, Lärmschutz)
- Entwässerung nicht geklärt
- Topographie steil

DonauGewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 0

Fläche 3: Oberredwitz Nord

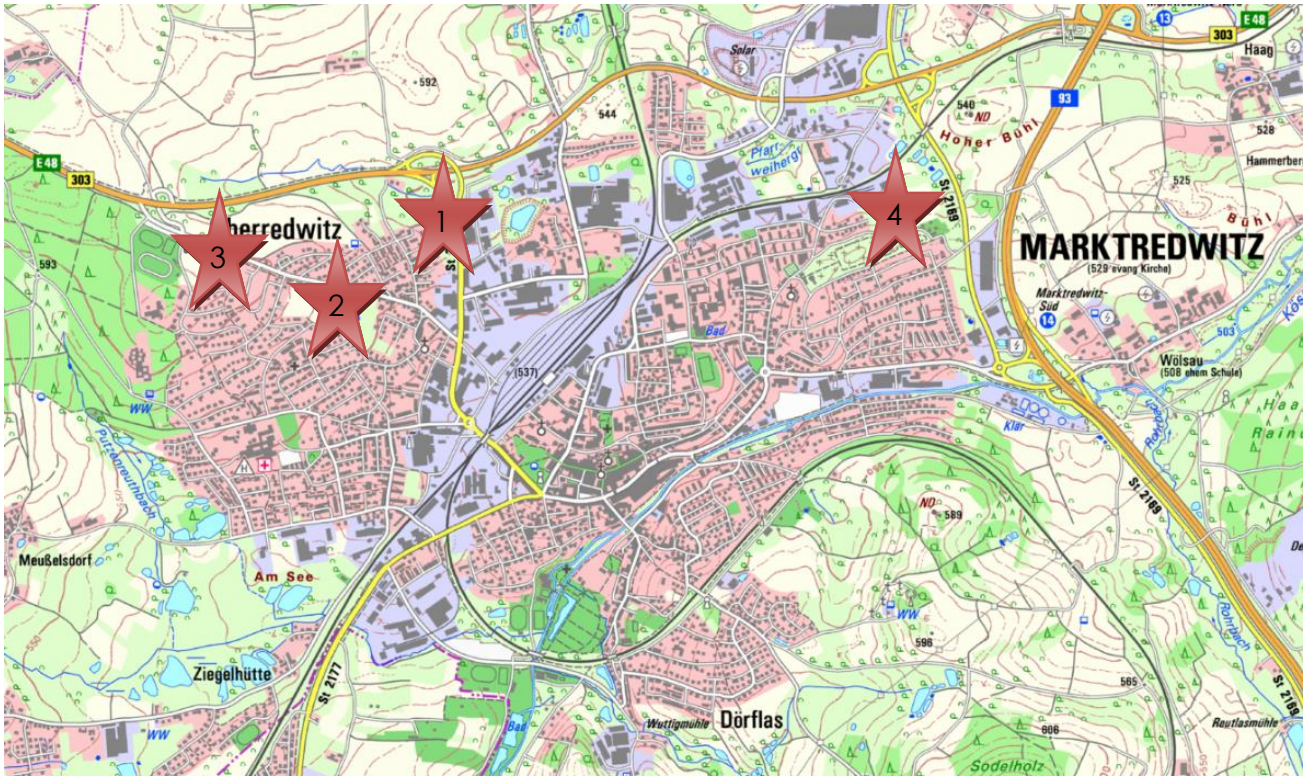
- Anbindung über Ortsstraße auf Bundesstraße
- Als Sondergebiet Hotel ausgewiesen
- Nicht Verfügbar
- Fußläufige Anbindung an Wohngebiet
- Angrenzend nur Wohngebiete (Gebietscharakter)
- Entwässerung nicht geklärt
- Bushaltestelle am Wacker-Sportplatz

Fläche 4: An der Sandgrube

- Anbindung über Ortsstraße
- Landwirtschaftliche Nutzfläche
- Nicht Verfügbar
- Fußläufige Anbindung an Wohngebiet
- Angrenzend nur Wohngebiete und Bahnanlagen (Gebietscharakter)
- Entwässerung nicht geklärt
- Keine öffentlichen Verkehrsmittel

Aufgrund der optimalen Verkehrsanbindung durch die Lage an der Bayreuther Straße, der Nähe zur Bundesstraße 303 und der fußläufigen Erreichbarkeit stellt das derzeitig beplante Areal den bestmöglichsten Standort zur Errichtung des Sondergebietes für Einzelhandel dar.
Durch den geplanten Standort ist eine Verteilung der Nahversorgung über das gesamte Gebiet des Ortes gesichert.
Eine Einfügung in das Landschaftsbild gewährt die bereits vorhandene Bebauung westlich, sowie östlich des Gebietes. Durch den direkten Anschluss an den Bestand kann eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden.

DonauGewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 0



4.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Leitfaden zur Eingriffsregelung auf Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung herangezogen.
Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan und eigene Bestandsaufnahmen vor Ort zugrunde gelegt.

4.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein besonderes Monitoring ist im Rahmen der Flächennutzungsplanänderungen nicht möglich. Auf Ebene des Bebauungsplans ist ein Monitoring über die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die nicht mögliche Versickerung sinnvoll. Des weiteren ist die Funktionstüchtigkeit der Regenrückhaltung und die Umsetzung der Pflanzungen zu Überwachen.

4.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Ausweisung eines Sondergebietes zur Errichtung eines Einkaufsmarktes führt zunächst zu einigen Konfliktpunkten. Die Flora und Fauna wird durch die Nutzungsänderung der Flächen langfristig gestört – umliegende, wertvolle Bestände werden jedoch nicht berührt. Einer erheblichen negativen Beeinträchtigung wird durch gezielte Maßnahmen entgegengewirkt.
Durch die Lage am Rand von bereits bestehendem Gewerbe, sowie vorhandener Wohnbebauung wird das Landschaftsbild nur mäßig beeinträchtigt.
Lärmschutzkonflikten kann mit Maßnahmen entgegengewirkt werden.
Anfallendes Oberflächenwasser kann in gedrosselter Form dem Regenwasserkanal zugeführt werden.
Bei Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen ist insgesamt von geringen bis mittleren Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	**Auswirkungen**
Mensch (Lärm)	gering
Mensch (Erholung)	gering
Tiere und Pflanzen	mittel
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima und Luft	gering
Landschaft	gering
Kultur und Sachgüter	-
Fläche	gering

DonauGewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 0

Planung:

GeoPlan
Donau-Gewerbepark 5
94486 Osterhofen
FON: 09932/95440
FAX: 09932/954477
E-Mail: info@GeoPlanonline.de

.....
Daniel Wagner
B. Eng. Umweltsicherung

.....
Martin Ribesmeier
B. Eng. (FH) Landschaftsarchitektur

5. Anhang

5.1 Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 12

5.2 Einzelhandelsgutachten GMA

DonauGewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 0