1. Änderung und Erweiterung des in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Industriegebiet Rathaushütte“

BEGRÜNDUNG
mit Umweltbericht

Fassung vom 23.09.2019

Gemarkung Lorenzreuth
Stadt Marktredwitz
Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge
Regierungsbezirk Oberfranken

Inhalt

1. Begründung zum Bebauungsplan ... 3
1.1. Planungsrechtliche Voraussetzungen ... 3
1.1.1. Räumliche Übersicht (unmaßstäblich) ... 3
1.1.2. Örtliche Planungen ... 3
1.1.2.1. Flächennutzungsplan ... 3
1.1.3. Anlass, Zweck und Ziel der Planung ... 5
1.1.3.1. Allgemeines ... 5
1.1.3.2. Auswirkungen der Planung ... 6
1.1.3.3. Infrastruktur ... 7

1.2. Beschreibung des Plangebietes ... 7
1.2.1. Lage im Ortszusammenhang ... 7
1.2.2. Gelände ... 7
1.2.3. Derzeitige Nutzung ... 7
1.2.4. Inhalt des Bebauungsplanes ... 8
1.2.4.1. Städtebauliches Konzept ... 8
1.2.4.1.1. Bauliche Nutzung ... 8
1.2.4.1.2. Auswirkungen der Planung ... 8
1.2.4.1.3. Verkehrserschließung ... 8
1.2.4.1.4. Ver- und Entsorgung ... 9
1.2.5. Immissionsschutz ... 10

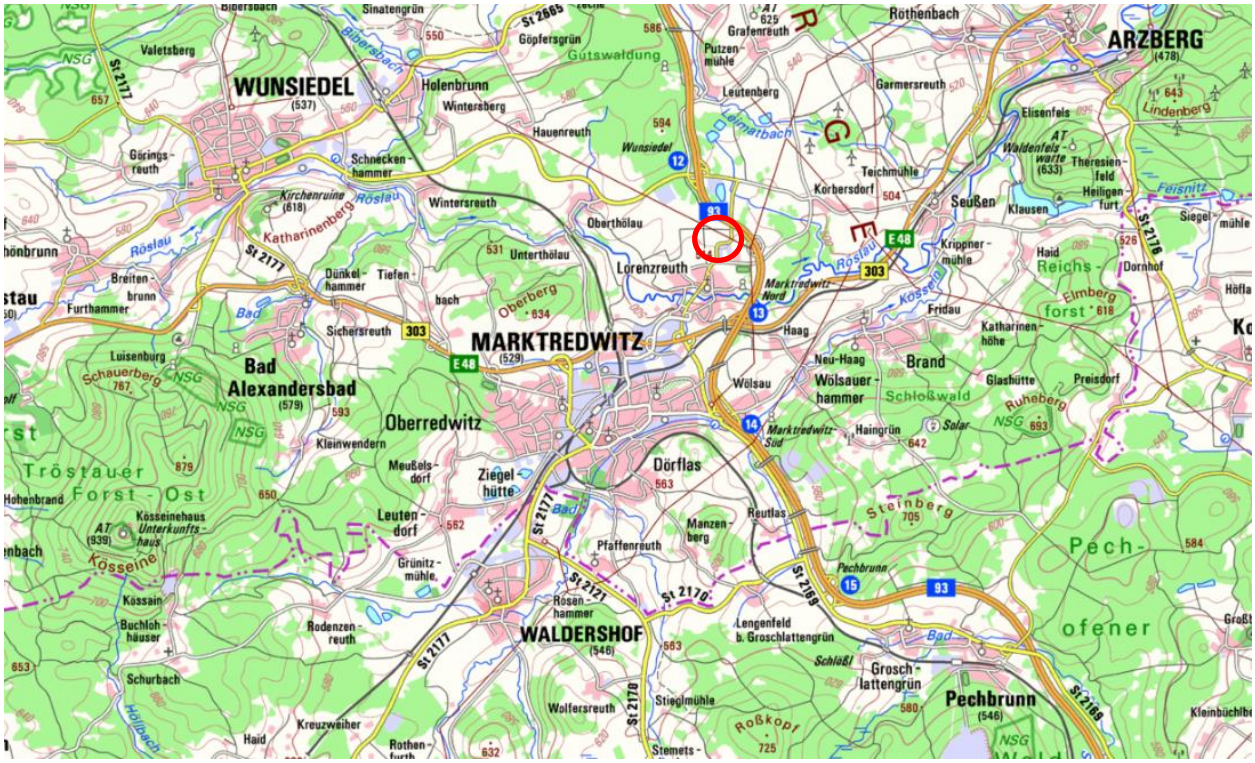
1.3. Umweltbericht ... 11
1.3.1. Rechtliche Grundlagen ... 11
1.3.1.1. Bayerisches Naturschutzgesetz (Art. 6, Absatz 1) ... 11
1.3.1.2. Baugesetzbuch ... 11
1.3.2. Allgemeines ... 11
1.3.2.1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes ... 11
1.3.2.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes ... 13
1.3.2.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung ... 13
1.3.3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung ... 15
1.3.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ... 29
1.3.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ... 29
1.3.5.1. Vermeidung und Verringerung ... 29
1.3.5.2. Ausgleich ... 30
1.3.6. Alternative Planungsmöglichkeiten ... 34
1.3.7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 34
1.3.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ... 34
1.3.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 35

2. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan ... 36
2.1. Festsetzungsplan DB Nr. 1 (Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung) ... 36
2.2. Bestand ... 36
2.3. Schalltechnischer Bericht Nr. S1906042 ... 36

1. Begründung zum Bebauungsplan

1.1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1.1. Räumliche Übersicht (unmaßstäblich)



1.1.2. Örtliche Planungen

1.1.2.1. Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marktredwitz als Gewerbliche Baufläche, sowie sonstige Grünfläche (Engerer Siedlungsbereich, gliedernde Grünzüge, Begleitgrün Bahn und Straßen, private Grünflächen) gekennzeichnet.

Im Norden, Osten und Süden grenzen ebenso oben genannte Flächen an. Im Westen folgt auf eine sonstige Grünfläche Fläche für die Landwirtschaft.

Das Gebiet wird von einer Starkstromleitung gequert.

Die Bundesautobahn A93 tangiert das Areal im Nord-Osten.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marktredwitz in ein Sondergebiet durchgeführt, wodurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Justizvollzugsanstalt (JVA) geschaffen werden sollen.

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (maßstabslos)

1.1.3. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

1.1.3.1. Allgemeines

Der Stadtrat der Stadt Marktredwitz hat am …… beschlossen, die 1. Änderung und Erweiterung des in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Industriegebiet Rathaushütte“ durchzuführen.

Die Fläche beträgt 147.292 m² und betrifft folgende Flurnummern:

Gemarkung Lorenzreuth:
Fl.Nr. 485/4 TF, Fl.Nr. 546 TF, Fl.Nr. 552, Fl.Nr. 553, Fl.Nr.553/1, Fl.Nr. 554, Fl.Nr. 555, Fl.Nr. 556, Fl.Nr. 557, Fl.Nr. 558 TF, Fl.Nr. 559 TF, Fl.Nr. 562/1 TF

Anlass der Planung ist die durch die Entscheidung des Ministerrates vom 04. März 2015 hervorgerufene Entscheidung 200 Haftplätze und 45 Stellen des Allgemeinen Vollzugsdienstes (aVD) von München nach Oberfranken zu verlagern. Es ist vorgesehen eine neue, selbstständige JVA mit ca. 364 Haftplätzen und ca. 200 Beschäftigten zu errichten.
Die Haftplätze teilen sich voraussichtlich wie folgt auf:

- 220 erwachsene Männer (inkl. 20 Plätze für Freigängerabteilung)
- 120 erwachsene Frauen (inkl. 10 Plätze für Mutter-Kind-Abteilung)
- 24 geriatrische Abteilung

Eine detaillierte Planung der Anlage liegt noch nicht vor.
Ausreichend Stellplätze sind auf dem Areal zu errichten.

Im Flächennutzungsplan wird die Fläche in ein Sondergebiet (Justizvollzugsanstalt) umgewandelt, damit die Voraussetzungen für die Umsetzung des Bauvorhabens erfüllt werden.
Die über das Areal verlaufende Hochspannungsfreileitung wird rückgebaut.

Weiter wird die Änderung der verbleibenden Industriegebietsfläche in ein Gewerbegebiet angestrebt um ein homogenes Gewerbeareal zu schaffen und die direkt angrenzenden Anwohner zu schützen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist hierfür nicht von Nöten. Die Fläche wird bereits als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

1.1.3.2. Auswirkungen der Planung

Städtebau

Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird ein Beitrag zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen geleistet. Derzeitige Gewerbeflächen und teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen (im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbeflächen dargestellt) werden in ein Sondergebiet umgewandelt.

Die nördliche Stadteinfahrt erhält einen neuen Bezugspunkt.
Es entstehen Baukörper mit bis zu 17,5 m Gebäudehöhe.

Für die Stadt Marktredwitz stellt die Ausweisung der Fläche eine Aufwertung des Ortes dar. Noch nicht genutzte Gewerbeflächen werden einer Nutzung zugeführt, auf welcher Arbeitsplätze entstehen. Dies ist für eine langfristige Entwicklung der Stadtstruktur wichtig.

Durch die Lage im Industriegebiet an der Autobahn und die direkte Verbindung zur Anschlussstelle Wunsiedel, ohne naheliegende Wohngebietsflächen, liegt ein idealer Standort vor.

Im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung werden verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die zu einer Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft beitragen: Im Bereich der Freiflächen der Justizvollzugsanstalt und für die Gehölzflächen in den Randbereichen des Sondergebietes sind Pflanzgebote festgesetzt, die auch nach Abschluss der Erschließung einen hohen Durchgrünungsgrad gewährleisten. Der Grünzug im Westen an der ehemaligen B15 bleibt erhalten bzw. wird durch die Angliederung der Ausgleichsflächen gestärkt.

Des Weiteren wird die Fläche südlich des geplanten Sondergebietes, welche bisher als Industriegebiet ausgewiesen wurde, in ein Gewerbegebiet umgewandelt. So entsteht ein zusammenhängendes Gewerbegebiet ohne einzelne Industriegebietsanteile.

Die Gestaltung der Gebäude soll sich gefällig in die bestehende Umgebung einfügen. Negative städtebauliche Auswirkungen durch die Ausweisung des Gebietes sind nicht zu erwarten.

Verkehr

Das Areal ist über die Heinrich-Rockstroh-Straße (Kreisstraße WUN 20) direkt an das überörtliche Straßennetz (A93 Anschlussstelle Wunsiedel), sowie an das Stadtzentrum angebunden. Parkplätze sind auf dem Areal in ausreichender Anzahl zu errichten.
Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die Bushaltestelle im Industriegebiet gegeben.
Ein Fuß- und Radweg verläuft entlang der Heinrich-Rockstroh-Straße in Richtung Stadtzentrum. Dieser muss durch die Zufahrten gequert werden.

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

Durch die Nutzung der neuen Bebauung wird der PKW-Verkehr auf den Zufahrtsstraßen gegenüber der bestehenden Situation zunehmen, allerdings wird sich dieser hauptsächlich über das überörtliche Straßenverkehrsnetz abwickeln. Die Anlieferungen erfolgen ebenso über das überörtliche Verkehrsnetz.
Notwendige Sichtdreiecke werden in der Bauleitplanung beachtet. Die erforderlichen Parkplätze werden zur Gänze auf dem Gebiet des Geltungsbereiches in Form von Sammelanlagen abgegolten.
Weitere Auswirkungen werden im Umweltbericht abgehandelt.

1.1.3.3. Infrastruktur
Infrastruktureinrichtungen sind bereits teilweise auf dem Gelände vorhanden. Die Wasserversorgung, sowie die Abwasserentsorgung werden durch das Kommunalunternehmen Marktredwitz auf die Erfordernisse des Vorhabens angepasst. Durch die Nutzung des Standortes ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Infrastruktur der Umgebung. Eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist durch die angrenzende Bushaltestelle gegeben.

1.2. Beschreibung des Plangebietes

1.2.1. Lage im Ortszusammenhang

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge, nord-östlich des Zentrums der Stadt Marktredwitz an der Kreisstraße WUN20 im Industriegebiet Rathaushütte. Diese führt direkt zur Autobahnanschlussstelle Wunsiedel der A93.

Derzeit wird das gesamte Areal landwirtschaftlich intensiv genutzt. Teilflächen befinden sich im Bebauungsplan „Industriegebiet Rathaushütte“.
Im Osten und Süden grenzen verbleibende Gewerbegebietsflächen an. Im Westen folgt auf eine sonstige Grünfläche Fläche für die Landwirtschaft. Im Norden grenzt ebenso Fläche für die Landwirtschaft an.
Das Gebiet wird von einer Starkstromleitung gequert.
Die Bundesautobahn A93 tangiert das Areal im Nord-Osten.

1.2.2. Gelände

Das Gelände ist eine nach Süden und Osten abfallende Fläche. Die Meereshöhe im Geltungsbereich kann mit ca. 518 m ü. NN – 535 m ü. NN angegeben werden.

1.2.3. Derzeitige Nutzung

Derzeit befinden sich intensiv genutzte Ackerflächen auf dem Areal. Südliche Teilbereiche befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Industriegebiet Rathaushütte und könnten bereits mit Industrieeinheiten oder Gewerbeeinheiten bebaut werden. Das südliche Teilstück ist derzeit im Bebauungsplan als Industriegebiet ausgewiesen. Derzeit liegt es als Acker vor. Im westlichen Bereich befindet sich eine Heckenstruktur. Grünflächen des Bebauungsplanes werden überplant und verlagert. Die derzeitige Nutzung ist dem Bestandsplan im Anhang zu entnehmen.

1.2.4. Inhalt des Bebauungsplanes

1.2.4.1. Städtebauliches Konzept

1.2.4.1.1. Bauliche Nutzung

Die Umsetzung einer Justizvollzugsanstalt und der notwendigen, zugehörigen Strukturen (Verwaltung, Büronutzung, Dienstaufsicht, Dienstwohnungen, Unterkünfte, Tagesstätten, Aus- und Weiterbildung, Spazierhöfe, Sportplätze und Außenanlagen, Gesundheitsfürsorge, Versorgungsbetriebe und Arbeitsbetriebe) ist Ziel der Bebauungsplanänderung und Erweiterung, um Arbeitsplätze für Marktredwitz und Umgebung zu schaffen.

Die Bereiche des bisherigen Bebauungsplanes wurden noch nicht bebaut (Gewerbe-/Industriegebiet). Um eine ideale Nutzung und Aufteilung der vorhandenen Grundstücke zu generieren ist eine Ausweitung des Bebauungsplanes in Richtung Norden notwendig. Die Ackerflächen zwischen Gewerbeeinheiten und Bundesautobahn können so einer Nutzung zugeführt werden. Im Flächennutzungsplan sind diese bereits als Bauflächen ausgewiesen. Eine optimale Ausnutzung von Flächen ist auch im Sinne des Ziels des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.

Vorhandene Infrastruktureinrichtungen werden genutzt, sodass Synergieeffekte entstehen. Die Umwandlung der verbleibenden Industriegebietsfläche in ein Gewerbegebiet ergibt sich aus dem Wegfallen der anderen Industriegebietsflächen. Eine einzelne Parzelle für Industrienutzung freizugeben ist nicht gewünscht.

1.2.4.1.2. Auswirkungen der Planung

Mögliche negative Auswirkungen in Bezug auf die vorhandenen Schutzgüter werden im Umweltbericht abgehandelt.

Ebenso werden durch Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung eventuell auftretende negative Auswirkungen auf das Gesamtbild der Ortschaft Marktredwitz entgegengewirkt. Entsprechende Beschränkungen der Nutzung sollen einer ungewollten Entwicklung entgegenwirken.

Negative Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

1.2.4.1.3. Verkehrserschließung

Das Areal ist über die Heinrich-Rockstroh-Straße (Kreisstraße WUN 20) direkt an das überörtliche Straßennetz (A93 Anschlussstelle Wunsiedel), sowie an das Stadtzentrum angebunden. Parkplätze sind auf dem Areal in ausreichender Anzahl zu errichten.

Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die bestehende Bushaltestelle im Industriegebiet gegeben.

Ein Fuß- und Radweg verläuft entlang der Heinrich-Rockstroh-Straße in Richtung Stadtzentrum. Dieser muss durch die Zufahrten gequert werden.

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

1.2.4.1.4. Ver- und Entsorgung

Allgemein
Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

Wasser, Schmutzwasser
Die gesamte Kanalerschließung erfolgt auf dem Areal im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird dem Abwasserkanal (Bereich der Hauptzufahrt) zugeleitet. Der benötigte Wasseranschluss und die Abwasserbeseitigung sind unter den Verkehrsflächen zu verlegen.
Alle benötigten Verbindungen werden an das bestehende Netz angeschlossen.
Das anfallende Schmutzwasser kann über die städtische Kanalisation abgenommen werden.
Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz der Stadtwerke Marktredwitz.

Oberflächenwasser
Niederschläge sollen Großteils versickert werden bzw. sind gedrosselt den Regenwasserkanälen zuzuleiten. Hierfür gibt es zwei Anschlusspunkte (EL1 und EL2) auf die eine Gesamtdrosselmenge von 315 l/s aufzuteilen sind. Die Ermittlung des notwendigen Rückhaltevolumens zur Einhaltung der genannten Drosselmenge sollte anhand eines 5-jährigen Regens erfolgen.

Telekommunikationsnetz, Stromversorgung
Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege sicherzustellen.
Vor Beginn der Bauarbeiten können die notwendigen Planungsauskünfte in den Plancentern eingeholt werden. Eventuelle Umverlegungen oder Änderungen des Hausanschlusses gehen zu Lasten des Bauwerbers.
Sämtliche Kabelverlegungen (Strom, Telefon, usw.) erfolgen unterirdisch. Der Anschluss der Gebäude erfolgt unterirdisch mit Erdkabel.

Hochwasserschutz
Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Brandschutz
Die Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Die Art der Löschwasserversorgung ist im Einzelbauvorhaben zu klären. Die Festsetzungen zum Brandschutz sind zu beachten.

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

1.2.5. Immissionsschutz

Im Norden der überplanten Fläche befindet sich die Bundesautobahn A 93. Zudem befinden sich Gewerbeflächen im Umgriff schutzwürdiger Bebauung.
Aufgrund dessen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Geoplan aus Osterhofen durchgeführt, wes-halb auf diese verwiesen wird (Anlage zum Bebauungsplan).
Um eine sichere Nachtruhe gewährleisten zu können, wurden anhand der Rechenergebnisse textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan erarbeitet.
Unter den im Untersuchungsbericht behandelten Voraussetzungen (Eingangsdaten; textliche Festsetzungen) ist kein ausreichender Lärmschutz für die zukünftigen Bewohner gesichert. Aktive, bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen sind zum Schutz der geplanten Nutzungen durchzuführen.
Ebenso wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist.
Für die Gewerbegebietsflächen wurde eine Kontingentierung erarbeitet.

Unter den im vorliegenden Untersuchungsbericht behandelten Voraussetzungen ist eine Ausweisung des Sondergebiets, aus schalltechnischer Sicht möglich.

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

1.3. Umweltbericht

1.3.1. Rechtliche Grundlagen

1.3.1.1. Bayerisches Naturschutzgesetz (Art. 6, Absatz 1)

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

1.3.1.2. Baugesetzbuch

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 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), bzw. § 13b BauGB möglich.
In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert.
Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

1.3.2. Allgemeines

1.3.2.1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge, nord-östlich des Zentrums der Stadt Marktredwitz an der Kreisstraße WUN20 im Industriegebiet Rathaushütte. Diese führt direkt zur Autobahnanschlussstelle Wunsiedel der A93.
Derzeit wird das gesamte Areal landwirtschaftlich intensiv genutzt. Teilflächen befinden sich im Bebauungsplan „Industriegebiet Rathaushütte“. Das südliche Teilstück ist derzeit im Bebauungsplan als Industriegebiet ausgewiesen. Es wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.
Im Osten und Süden grenzen Industrie- und Gewerbegebietsflächen an. Im Westen folgt auf eine sonstige Grünfläche Fläche für die Landwirtschaft. Im Norden grenzt ebenso Fläche für die Landwirtschaft an. Das Gebiet wird von einer Starkstromleitung gequert.
Die Bundesautobahn A93 tangiert das Areal im Nord-Osten.
Die Fläche beträgt 147.292 m² und betrifft folgende Flurnummern:

Gemarkung Lorenzreuth:
Fl.Nr. 485/4 TF, Fl.Nr. 546 TF, Fl.Nr. 552, Fl.Nr. 553, Fl.Nr.553/1, Fl.Nr. 554, Fl.Nr. 555, Fl.Nr. 556, Fl.Nr. 557, Fl.Nr. 558 TF, Fl.Nr. 559 TF, Fl.Nr. 562/1 TF

Lageplan Digitale Flurkarte mit Geltungsbereich Bebauungsplan (unmaßstäblich)

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

1.3.2.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Anlass der Planung ist die durch die Entscheidung des Ministerrates vom 04. März 2015 hervorgerufene Entscheidung 200 Haftplätze und 45 Stellen des Allgemeinen Vollzugsdienstes (aVD) von München nach Oberfranken zu verlagern. Es ist vorgesehen eine neue, selbstständige JVA mit ca. 364 Haftplätzen und ca. 200 Beschäftigten zu errichten.
Die Haftplätze teilen sich voraussichtlich wie folgt auf:

- 220 erwachsene Männer (inkl. 20 Plätze für Freigängerabteilung)
- 120 erwachsene Frauen (inkl. 10 Plätze für Mutter-Kind-Abteilung)
- 24 geriatrische Abteilung

Eine detaillierte Planung der Anlage liegt noch nicht vor.
Ausreichend Stellplätze sind auf dem Areal zu errichten.

Mit der Bauleitplanung schafft die Stadt die Voraussetzungen, um Arbeitsplätze in der Region zu schaffen. Zudem entstehen Vorteile für regionale Betriebe (Bäcker, Zulieferer, Handwerker…).

Im Flächennutzungsplan wird die Fläche in ein Sondergebiet (Justizvollzugsanstalt) umgewandelt, damit die Voraussetzungen für die Umsetzung des Bauvorhabens erfüllt werden.

Weiter wird die Änderung der verbleibenden Industriegebietsfläche in ein Gewerbegebiet angestrebt, um ein einheitliches Gewerbegebiet zu schaffen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist hierfür nicht von Nöten.

Umfang und Art der Bebauung ist den Kapiteln 1.1. und 1.2. zu entnehmen.

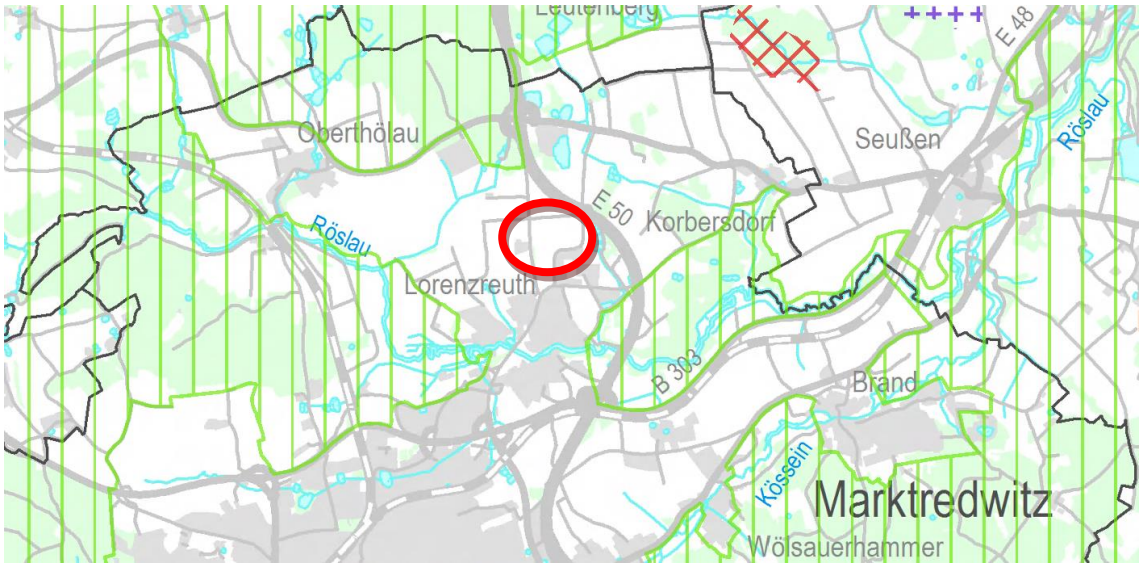
1.3.2.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

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.
Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes erfasst. Entsprechende Festsetzungen zur Eingriffsregelung und Grünordnung sind im Bebauungsplan / Grünordnungsplan integriert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem Umweltbericht beschrieben werden.

Im Geltungsbereich sind folgende Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, nicht vorhanden:

- im Bundesanzeiger gemäß § 31-36 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes
- Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete
- Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

<u>Regionalplan:</u>
Die Stadt Marktredwitz ist im Regionalplan Oberfranken-Ost als Oberzentrum mit Wunsiedel gekennzeichnet. Sie liegt an den Entwicklungsachsen „Wunsiedel/Marktredwitz Schirnding/Hohenberg a. d. Eger - Landesgrenze Tschechische Republik“ und „Hof - Selb - Marktredwitz - (Region Oberpfalz-Nord)“. Das Stadtgebiet wird als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, bezeichnet.
Für den Geltungsbereich oder in unmittelbarer Umgebung sind keine besonderen Maßnahmen verzeichnet.



Flächennutzungsplan:
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) in ein Sondergebiet geändert. Der Plan ist dem Änderungsverfahren zu entnehmen. Die Fläche des Geltungsbereiches ist derzeit mit folgender Nutzung im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Marktredwitz belegt.

- Gewerbliche Baufläche
- sonstige Grünfläche (Engerer Siedlungsbereich, gliedernde Grünzüge, Begleitgrün Bahn und Straßen, private Grünflächen)

1.3.3. 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. Es wird unterschieden hinsichtlich baubedingter, anlagebedingter und betriebsbedingter Auswirkungen.

A. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:
Das Gelände ist eine nach Süden und Osten abfallende Fläche. Die Meereshöhe im Geltungsbereich kann mit ca. 518 m ü. NN – 535 m ü. NN angegeben werden. Die Höhenlinien wurden in den Bestandsplan übernommen. Das Gesamte Areal liegt, wie Marktredwitz und das gesamte Umland, im Naturpark Fichtelgebirge sowie im BayernnetzNaturProjekt Fledermäuse im Landkreis Wunsiedel. Großlandschaftlich befindet sich das beplante Areal im Thüringisch-Fränkischen-Mittelgebirge. Der Naturraum (ABSP) ist dem Selb Wunsiedler Hügelland zuzuordnen. Potenzielle natürliche Vegetation ist Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald.

Derzeit befinden sich intensiv genutzte Ackerflächen auf dem Areal. Südliche Teilbereiche befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Industriegebiet Rathaushütte und könnten bereits mit Industrie- oder Gewerbeeinheiten bebaut werden. Im westlichen Bereich befindet sich eine Heckenstruktur. Im Bereich der geplanten JVA ragt eine weitere Heckenstruktur in den zukünftigen Bereich der Grünflächen hinein. In der Heckenstruktur befinden sich Totholzelemente und diverse Steinhaufen. In diese wird nicht eingegriffen. Durch die Anlage der Ausgleichsflächen und deren Strukturen wird die bestehende Hecke aufge-wertet. Die Grünflächen des bestehenden Bebauungsplanes werden teils überplant, verlagert und damit an die rezente Situation angepasst. Einzelne Bestandsbäume befinden sich am nördlich verlaufenden Feldweg. Die derzeitige Nutzung ist dem Bestandsplan im Anhang zu entnehmen.

Blick nach Norden (Quelle:Eigenes Bildarchiv)

Blick Richtung Südosten (Quelle:Eigenes Bildarchiv)

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

Blick nach Süden auf Acker und Infrastruktur (Quelle:Eigenes Bildarchiv)

Eine eingetragene Ökofläche mit der ID 24707 befindet sich ca. 250 Meter südlich an der Autobahn A93. Biotope befinden sich nicht in der näheren Umgebung.

Zur geplanten Bebauung werden folgende Lebensräume in Anspruch genommen:

- Ackerflächen

Aufgrund des Ackerstandortes ist das Vorkommen von Offenlandbrütern wie der Feldlärche grundsätzlich möglich. Die Feldlerche brütet im offenen Gelände mit weitgehend freiem Horizont auf trockenen bis wechselfeuchten Böden. Sie favorisiert niedrige sowie vielfältig strukturierte Vegetation mit offenen Stellen. Verteilung und Dichte der Art sind sehr stark von Aussaat und Bearbeitung der Feldkulturen abhängig. Außerhalb der Brutzeit findet man die Lerche auf abgeernteten Feldern, geschnittenen Grünflächen, Ödland und im Winter auch im Randbereich von Siedlungen. Die Effektdistanz beträgt etwa 500 m. Aufgrund der Umrandung der Fläche mit höheren Bäumen, der Überspannung durch die Hochspannungsleitung, der Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet und der Autobahn ist ein Vorkommen unwahrscheinlich.

Eine Betroffenheit besonders geschützter Arten von Anhang IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund der Habitatstruktur und der Lage des Geltungsbereiches sind somit nicht zu erwarten.

Durch das Vorhaben werden also keine Flächen mit Schutzgebieten und keine gesetzlich geschützten Biotope oder Waldflächen berührt oder beeinträchtigt. Bestehende Strukturen werden als zu erhalten festgesetzt.

Der Eingriff erfolgt in Bestände mit geringer Bedeutung (Flächen intensivlandwirtschaftlicher Nutzung). Vorkommen von schutzwürdigen Tier- oder Pflanzenarten sind nicht bekannt. Der Eingriff wird als nicht erheblich (gering) eingestuft. Die Anlage des Sondergebietes und die Nutzungsänderung des Industriegebietes in ein Gewerbegebiet hat faktisch kaum anlagenbedingte Auswirkungen, da die Flächeninanspruchnahme des Bebauungsplanes nur nach Nordosten erweitert wird. Im Flächennutzungsplan ist die gesamte Fläche für die Gewerbenutzung angedacht und somit für das Sondergebiet geeignet.

Aufgrund der Anlage von Grünflächen entstehen Aufwertungen direkt angrenzend an den Geltungsbereich. Diese schirmen das Areal auch ideal nach Westen hin ab. Lediglich Lebensräume geringer Bedeutung werden überbaut. Die Ausstattung des Planungsgebietes mit natürlichen bzw. naturnahen Strukturen beschränkt sich auf Einzelbäume/Heckenstrukturen entlang des Wegenetzes und zur Eingrünung. Als flächige Biotopstruktur kann der Gehölzstreifen im Nordwesten genannt werden, in den jedoch nicht eingegriffen wird. Dieser wird durch weitere Pflanzungen erweitert.

Das gesamte Plangebiet ist momentan intensiv genutzt. Die 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.

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

<u>Auswirkungen:</u>
Baubedingt
- Flächeninanspruchnahme von Lebensräumen am Rande des Baustellenbereiches
- Mechanische Einwirkungen bei Baumaßnahmen (Vegetation) auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten
- Störungen durch Lärm und optische Reize im Umfeld der Baustelle

Anlagenbedingt
- Flächeninanspruchnahme von Lebensräumen bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Baukörper und Parkplätze (hauptsächlich Einzelbäume)

Nutzungsbedingt
- Störungen bereits vorhanden

Ergebnis:
Durch die Anlage der Erweiterungen des Sondergebietes entstehen Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Lediglich Lebensräume geringer Bedeutung werden überbaut.

Um eine potentielle Beeinträchtigung von Offenlandbrütern wie der Feldlärche und anderer Feldvögeln zu vermeiden, ist die Baufeldräumung für die Erschließungsmaßnahmen, außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende Juli) durchzuführen.

Bestehende Gehölzbestände werden erhalten. Zusätzlich entstehen mit den Ausgleichsflächen an anderer Stelle neue Lebensräume (Baumpflanzungen, Heckenpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen). Die Umwandlung des geplanten Industriegebietes in ein Gewerbegebiet hat keine negativen Auswirkungen.

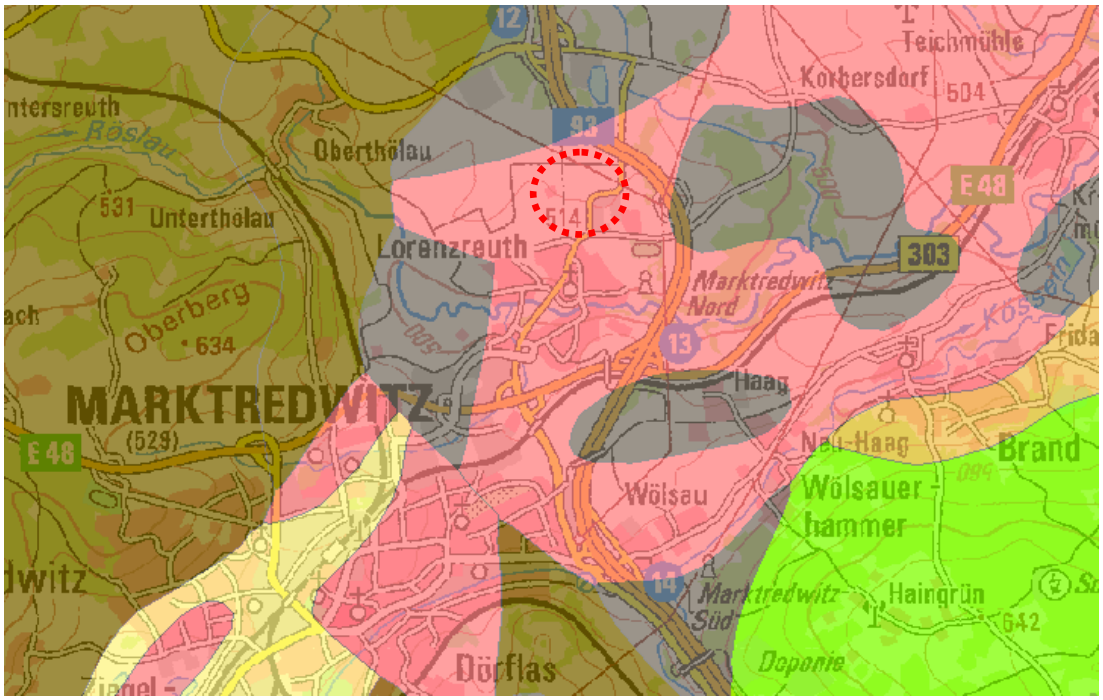
B. Schutzgut Boden

Beschreibung:
Der Boden ist Teil der obersten Erdkruste und somit als Bindeglied zwischen Atmosphäre und Geosphäre zu betrachten. Er nimmt damit im Ökosystem als Nahtstelle zwischen belebter und unbelebter Umwelt und als Träger von Nahrungsketten eine zentrale Bedeutung im Ökosystem ein. Boden entsteht durch Verwitterung der anstehenden Gesteinsschichten. Auf der Fläche besteht derzeit Ackerboden, welche durch die Baumaßnahmen beeinträchtigt, überprägt und teils abgetragen wird. Die natürlichen Bodenfunktionen sind daher beeinträchtigt. Schadstoffeinträge entstehen durch das Verkehrsaufkommen im Plangebiet unverändert.

Das Planungsgebiet ist der Raumeinheit (Ssymank) Thüringisches-Fränkisches Mittelgebirge zuzuordnen. Die Fläche liegt in der Untereinheit (ABSP) Selb-Wunsiedler Hügelland. Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern bestand das Gebiet vor der Bebauung fast ausschließlich aus Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Amphibolit oder Diorit oder Gabbro) Es ist von rezent stark durch landwirtschaftliche Nutzung beanspruchten Böden auszugehen. Bodendenkmäler sind im Gebiet nicht bekannt. Altlastenvorkommen sind ebenfalls nicht bekannt.

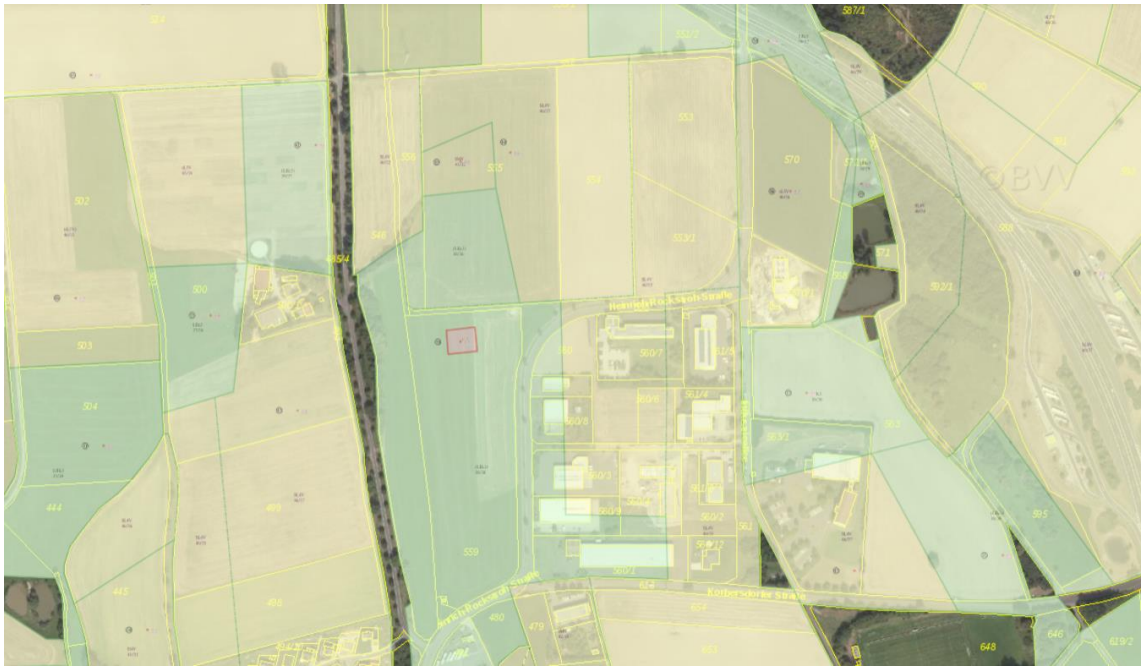
Anstehend ist laut der Geologischen Karte von Bayern 1:500.000 mit Diorit, Redwitzit, Granodioritischem bis dioritischem Gestein aus dem Altpaläozoikum-Oberes Proterozoikum zu rechnen.

Übersichtsbodenkarte Bayern, Bayernatlas, Abb. nicht maßstäblich



Geologische Karte von Bayern, FIN-Web, Abb. nicht maßstäblich

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0



WMS BY Bodenschätzung

Nach der vorliegenden Bodenschätzung handelt es sich um stark lehmigen Sand der Zustandsstufe 4, welcher aus Verwitterung entstanden ist. Die Acker-Grünlandzahl beträgt für die Erweiterungsfläche 33, die Boden- Grünlandgrundzahl 46. Als Klimastufe wird im Umgriff 6,9° - 5,7° bei Wasserstufe 3 angegeben. Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens ist daher vergleichsweise gering. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und dem mäßigen Niederschlag ist derzeit mit einer mittleren Erosionsgefährdung zu rechnen.

<u>Auswirkungen:</u>
Der Baubetrieb führt zu Erdbewegungen im größeren Ausmaß (Abtrag, Aufschüttungen etc.). Anlagebedingt werden große Flächen versiegelt und Mutterboden muss abgetragen werden. Es kann angemerkt werden, dass der komplette Bereich bereits heute durch anthropogene Ackernutzung beansprucht wird, und eine Belastung durch Düngemittel und Pflanzenschutzmitteln vorliegt. Diese Beeinträchtigungen fallen durch die Verwirklichung des Vorhabens weg. Ebenso entfällt die für Ackerstandorte typische Bodenerosion. Zugleich wird Ackerboden versiegelt und Rückhalte- und Pufferfunktionen in Bezug auf Schadstoffeinträge und Wasser entfallen. Es ist anzumerken, dass das Gebiet bereits größtenteils als ausgewiesenes Baugebiet vorliegt. Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Bereich bereits als Gewerbefläche ausgewiesen.

<u>Ergebnis:</u>
Durch die geringfügige Erweiterung des bisherigen Baugebietes wird Acker in Bauland umgewandelt, welcher bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet gekennzeichnet ist. ist der zusätzlich mögliche Eingriff nicht erheblich. Schutzmaßnahmen und die Vermeidung von unnötigem Bodenaushub werden empfohlen. Anfallender Bodenaushub sollte im Baugebiet ortsnah verwertet werden, sofern er vor Ort einen Zweck erfüllen kann z.B. Ausgleich eines Baugrundstückes am Hang. Müssen größere Aushubmengen gehandhabt werden,

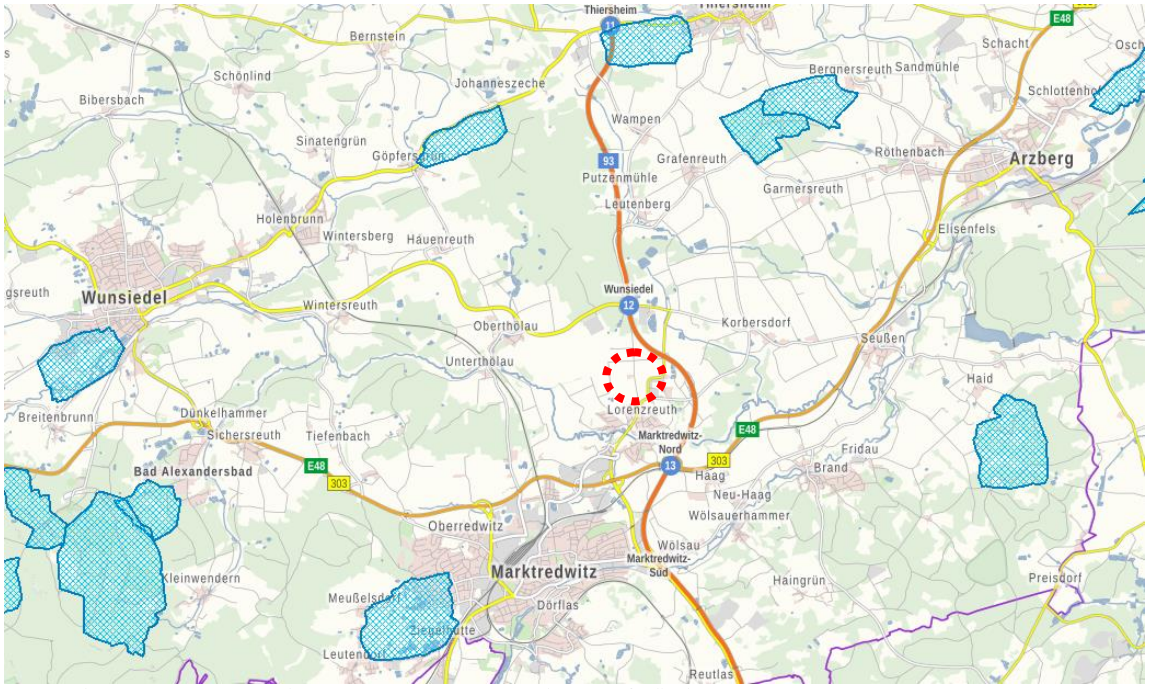
wird empfohlen hierzu ein Konzept erstellen zu lassen und die Begleitung der Maßnahmen durch ein Fachbüro nahegelegt. Anlage- und baubedingt ist mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Betriebsbedingt sind geringe Auswirkungen zu erwarten.

C. Schutzgut Wasser

Beschreibung:
Im Planungsgebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich befindet sich außerdem außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Das nächste größere Fließgewässer ist die Röslau. Sie befindet sich etwa 800 m südlich des Plangebietes. Jenseits der Kreisstraße WUN 20 beginnt ein wassersensibler Bereich mit mehreren kleinen Regenrückhaltebecken bzw. Fischteichen.

Das Grundwasser ist den Grundwasserkörper Kristallin – Marktredwitz zugeordnet. Das Grundwasser befindet sich in einem guten Zustand. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb wassersensibler Gebiete. Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete im Planungsgebiet. Das Wasserschutzgebiet (Marktredwitz, GKSt) befindet sich in ca. 3,5 km Entfernung (südlich). In nördlicher Richtung befinden sich die Schutzgebiete St. Wunsiedel, M. Thiersheim und St. Arzberg in jeweils ca. 5 km Entfernung. Ebenfalls 5 km entfernt, im Osten, befindet sich ein weiteres Trinkwasserschutz (St. Arzberg)).

Durch die Versiegelungen wird grundsätzlich die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt. Auf den Flächen sind keine Altlasten bekannt. Das natürliche Gefälle neigt sich Richtung Süden.



BLAU: Trinkwasserschutzgebiete, BayernAtlas, Karte nicht maßstäblich

Auswirkungen:
Durch den hohen Versiegelungsgrad und die erweiterte Bebauung wird grundsätzlich die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt. Eine Dauerhafte, nachhaltige Beeinträchtigungen des Grundwassers sind aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen nicht zu erwarten. 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 angedachten Oberflächenwasserbehandlung, wird die Eingriffsschwere als wenig erheblich (gering) eingestuft. Durch die Verwendung von Rasenfugenpflaster und anderen wasserdurchlässigen Materialien soll die Versickerung und Ableitung durch diese teilweise ermöglicht werden, sodass die Grundwasserneubildungsrate verbessert wird.
Ein Großteil des Areals könnte schon heute bebaut werden (Bebauungsplan).

Ergebnis:
Aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der vorgesehenen Maßnahmen sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als geringer Eingriff zu bewerten. Die baubedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

D. Schutzgut Klima

Beschreibung:
Die Umgebung ist geprägt durch offene landwirtschaftliche Flächen und Waldbestände. Das Gewerbegebiet im Süden, sowie die Autobahn im Nordosten beeinträchtigen das Gebiet. Die Niederschläge betragen zwischen 600 mm und 800 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 6 °C und 7 °C. Das Klima ist boreo-kontinental getönt. Lange, strenge Winter und Früh- sowie Spätfroste verkürzen die Vegetationsperiode und schränken die Artenvielfalt und die Nutzungsmöglichkeiten ein.

Der Geltungsbereich selbst besitzt derzeit lediglich im Randbereich klimatisch wirksame Vegetationsflächen oder Biomassen. Gehölze und ähnliche Vegetationsstrukturen sind im westlichen Bereich vorhanden und sollen auch weiterhin, soweit möglich, bestehen bleiben. Durch die Kreisstraße WUN20 und die angrenzende Autobahn A 93 sowie das angrenzende Gewerbegebiet ist mit einem etwas gestörten Klima zu rechnen.

Großflächige Rodungen finden nicht statt. Während des Baubetriebes sind lufthygienische Belastungen (Schadstoff- und Staubemissionen) in geringem Umfang zu erwarten.
Die zunehmende Versiegelung mit gleichzeitiger Reduktion klimatisch wirksamer Flächen führt zu einer erhöhten Wärmebelastung innerhalb des Plangebiets. Um dem entgegen zu wirken, werden Frischluftschneisen offengehalten und Gehölze erhalten und neu gepflanzt.

Auswirkungen:
Die klimatischen Effekte beziehen sich auf den Entwicklungsbereich selbst und haben durch Lage nördlich des Siedlungsbereiches nur bei seltenen Wetterlagen einen direkten Bezug zur Ortschaft. Die Eingriffsschwere wird daher als wenig erheblich eingestuft.

Ergebnis:
Die Anlage der Bebauung führt zu gering veränderten Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft im Gegensatz zur vorangegangenen Planung. Während des Baubetriebes sind lufthygienische Belastungen (Schadstoff- und Staubemissionen) in geringem Umfang zu erwarten. Auch während des zukünftigen Betriebes ist nicht mit erhöhten lufthygienischen Belastungen auf die angrenzenden Bereiche zu rechnen.

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

E. Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:
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. Der Geltungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit (Ssymank) „Thüringisches-Fränkisches Mittelgebirge“. Die Untereinheit (ABSP) wird als „Selb-Wunsiedler Hügelland“ bezeichnet.

Dem rauen Klima und den ungünstigen Bodeneigenschaften (basenarm, geringe Auflage) zum Trotz dominiert landwirtschaftliche Nutzung das Landschaftsbild. Historisch ist hier vor allem Weidenutzung belegt. Bedingt durch den Erzabbau wurden in der Vergangenheit großflächige Rodungen durchgeführt.

Das Planungsgebiet liegt auf einem bisher als Acker genutztem Areal am nördlichen, beziehungsweise westlichen Rand des Industriegebietes. Im Flächennutzungsplan ist hier Gewerbenutzung vorgesehen. Diese prägt das Gebiet bereits durch die bestehenden Gewerbeflächen südlich des Vorhabens. Im Nordosten folgt auf die WUN 20 die Autobahn A93. Prägendes Element mit Fernwirkung ist die, in Nordost-Südwest-Richtung über das Areal der geplanten JVA reichende, Hochspannungs-Freileitung sowie die hier endende Mittelspannungsleitung. Letztere wurde bereits in Teilen unterirdisch verlegt.

Bedingt durch die räumlichen Begebenheiten wird das Baugebiet von der Autobahn sowie von der Kreisstraße WUN 20 aus einsehbar sein. Dem soll die geplante Eingrünung entgegenwirken. Randliche und innere Durchgrünung ist vorgesehen und wird im Bebauungsplan festgesetzt. Nach Westen ist das Areal durch bestehende Gehölze bereits eingegrünt. Diese wird durch die angegliederten Ausgleichsflächen zusätzlich gestärkt.

Durch weiterführende, geeignete Maßnahmen der Ortsrandgestaltung kann die Eingriffsschwere gemindert werden. Für das Landschaftsbild hat der Planungsraum durch seine exponierte Lage am Ortsrand und seiner Ausdehnung im Vergleich zur Ortschaft Bedeutung.

Auswirkungen:
Aufgrund des umgebenden Baumbestandes ist das Areal nur bedingt einsehbar. Eine Sichtbarkeit von den angrenzenden Straßen aus ist gegeben. Aufgrund der geplanten Gebäudehöhe ist generell eine Sichtbarkeit des baulichen Elementes nicht auszuschließen. Aufgrund der Lage im Industriegebiet mit angrenzenden Gebäuden ähnlicher Dimensionierung ist eine Einbindung in die rezenten Strukturen gegeben.

Ergebnis:
Die geplante JVA wird sich durch die Anlage von ausgeprägten Grünanlagen und dem Erhalt des bereits vorhandenen Gehölzbestandes gut in das Landschaftsbild einpassen, weshalb mit Auswirkungen geringer bis mittlere Erheblichkeit gerechnet werden kann. Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen binden die Baukörper bestmöglich in die Landschaft ein. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können aufgrund des Bestandes als mittel eingestuft werden. Die geplante Ausweisung des bisherigen Industriegebietes als zukünftiges Gewerbegebiet hat keinen zusätzlichen negativen Einfluss.

F. Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)

Erholung

Beschreibung:
Derzeit befinden sich auf dem Areal landwirtschaftliche Nutzfläche. Direkt an das Areal grenzt der „Lorenzenreuther Bankerlweg“. Die bestehenden Wegeverbindungen sollen erhalten bleiben. Die vorgefundene Bank nordwestlich des Areals blickt Richtung Südwesten. Die Sichtachsen sind somit durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. An der WUN 20 Entlang führt ein Radwanderweg. Dieser selbst wird nicht beeinträchtig. Auch hier ist eine Eingrünung vorgesehen. Auf die Ausweisung des Gesamten Areals als Gewerbefläche kann verwiesen werden.

Grün: Radwege, Rot: Wanderwege, Orange: „Lorenzenreuther Bankerlweg“, Bayernatlas, nicht maßstäblich

Auswirkungen:
Die vorgesehene Planung beeinträchtigt die Erholungsnutzung des Gebietes nur während der Bauphase durch Lärm und Staubemissionen. Die Nutzung der Wegeverbindungen kann zeitweise durch den Baubetrieb eingeschränkt sein. Durch die Bebauung der südlichen Sichtachse in Teilbereichen könnte der nördlich angrenzende Teil des Bankerlweges für Sparziergänger unattraktiver werden. Die Fläche selbst wird durch die Anlage und geringfügige Versetzung

der ursprünglich geplanten Grünanlage unter Berücksichtigung der defacto bestehenden Gehölze hinsichtlich der Erholung aufgewertet. Außerdem ist die Errichtung eines Fuß- und Radweges im Süden der JVA geplant, um den Helmhof besser an das Areal anzubinden und das Areal für die Erholungsnutzung attraktiver zu gestalten.

Ergebnis:
Die vorgesehen Planung führt zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung).

Lärm
Beschreibung:
Vorbelastungen durch Lärm sind durch die angrenzende Kreisstraße die angrenzende Bundesautobahn A 93 auf dem Gelände gegeben. Lieferanten, Mitarbeiter und Besucher werden das Areal anfahren. Für potentiell geräuschemittierende Anlagen (Lüftungs- und Klimageräte, Notstromaggregate) sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die Umwidmung des Industriegebietes in ein Gewerbegebiet vermindert die Beeinträchtigung durch Industrielärm.

Auswirkungen:
Der Verkehrslärm wird sich aufgrund der Erweiterungen verändern. Mitarbeiter, Lieferanten und Besucher fahren das Areal an. Durch die Lage an der Autobahn ist mit einer Verkehrsverlagerung in diese Richtung zu rechnen.
Aufgrund der möglichen Auswirkungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Geoplan aus Osterhofen durchgeführt, weshalb auf diese verwiesen wird (Anlage zum Bebauungsplan).
Um eine sichere Nachtruhe gewährleisten zu können, wurden anhand der Rechenergebnisse textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan erarbeitet.
Unter den im Untersuchungsbericht behandelten Voraussetzungen (Eingangsdaten; textliche Festsetzungen) ist kein ausreichender Lärmschutz für die zukünftigen Bewohner gesichert. Aktive, bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen sind zum Schutz der geplanten Nutzungen durchzuführen.
Ebenso wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist.

Ergebnis:
Unter den im vorliegenden Untersuchungsbericht behandelten Voraussetzungen ist eine Ausweisung des Sondergebiets, aus schalltechnischer Sicht möglich. Aufgrund der Ableitung des Verkehrs auf die Autobahn und der bestehenden Beeinträchtigung der bisherigen Flächen ist von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm) auszugehen. Während der Bauphase können kurzzeitig mittlere Beeinträchtigungen entstehen.

G. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:
Für den Planbereich findet sich im Flächennutzungsplan sowie im Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege kein Hinweis auf Flächen mit Kulturdenkmalen (KD). Das nächstgelegene Denkmal ist eine „Freilandstation des Mesolithikums“ (D-4-5938-0058) ca. 1,5 km westlich des Areals.

Auswirkungen:
Baudenkmale werden nicht beeinträchtigt. Es können keine weiteren Aussagen über die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter getroffen werden.

Ergebnis:
Es sind keine Kulturdenkmale zu erwarten. Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, haben der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt zu melden.

H. Schutzgut Fläche

Beschreibung:
Entsprechend der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie und den Umweltzielen der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich gesenkt werden. Die Bodenschutzklausel nach §1a (2) BauGB verlangt eine möglichst weitgehende Beachtung. in grundsätzliches Ziel der Bebauungsplanung besteht darin, Umweltressourcen sparsam und effizient zu nutzten.

Eine Flächeneinsparung ergibt sich in der vorliegenden Planung zunächst daraus, dass ein bereits bestehender Bebauungsplan geändert und im unmittelbaren Anschluss an bereits beplante Fläche erweitert wird. Der Flächenausweisung steht ein konkreter und absehbarer Bedarf gegenüber. Eine Alternativenprüfung für den Standort der JVA wurde bereits im Vorfeld angestellt (Darstellung im Bericht zur FNP-Änderung). Das umgewidmete Gewerbegebiet wird im unveränderten Maß bebaut.

Auswirkungen:
Infolge der Erweiterung werden (32.726 m² Ackerfläche außerhalb des bestehenden Bebauungsplanes) neu versiegelt, welche allerdings schon im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche vorgesehen waren. Im Fall dieses Vorhabens wird die Fläche ausgeglichen, welche neu in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Die ursprünglich geplante Grünstruktur wird im gleichen Umfang verschoben. Gleichzeitig werden Ausgleichsflächen im direkten Umgriff geschaffen, um eine naturschutzfachliche Aufwertung zu erreichen. Zudem erfolgt aufgrund der Anhebung der GRZ eine Nachverdichtung im bereits bebaubaren Areal.

Ergebnis:
Durch die Erweiterung des Bebauungsplanes und das damit einhergehende Bauvorhaben wird mehr Fläche als bisher versiegelt bzw. teilversiegelt. Diese Fläche ist jedoch bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen. Durch das Vorhaben geht landwirtschaftliche Nutzfläche verloren. Insgesamt ist von keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

I. Wechselwirkungen

Im Untersuchungsraum sind keine Wechselwirkungen bekannt.

1.3.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes würde das Gelände weiterhin Ackerbaulich genutzt. Mit der Änderung des FNP und der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Voraussetzung für die geplante JVA in Marktredwitz geschaffen. Diese Maßnahme soll die Stadt Marktredwitz als mögliches Oberzentrum stärken und Arbeitsplätze in der Region sichern und entwickeln, sowie andere Standorte entlasten. Bezüglich der Schutzgüter ist im Planfall lediglich mit geringfügigen Verschlechterungen zu rechnen.

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

1.3.5.1. Vermeidung und Verringerung

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sieht der Bebauungs- und Grünordnungsplan folgende Festsetzungen vor:

- Erhalt der Gehölzstrukturen im Westen
- Baumpflanzungen an den Stellplätzen
- Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Bäume und Sträucher
- Verwendung heimischer Gehölze
- Erstellung der Parkplätze mit versickerungsfähigen Belägen
- Sicherung des Oberbodens
- Ausgleichsflächen direkt angrenzend an den Eingriffsort
- Festsetzungen zur Baufeldfreimachung

1.3.5.2. Ausgleich

Geplante Nutzung: **Sondergebiet**

Gemarkung Lorenzreuth:
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

Die Eingriffsfläche beträgt 32.726 m² und betrifft folgende Flurnummern:

Fl.Nr. 552 TF, Fl.Nr. 553, Fl.Nr. 554 TF, Fl.Nr. 555 TF, Fl.Nr. 562/1 TF

Im Fall dieses Vorhabens wird die Fläche ausgeglichen, welche neu in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Die ursprünglich geplante Grünstruktur wird im gleichen Umfang verschoben. Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit untersucht. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003).

Da durch Überbauung und Versiegelung nahezu alle Schutzfunktionen von Natur und Landschaft verloren gehen, kann nach dem Leitfaden des Bayerischen Umweltministeriums die Beschreibung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Die Grundflächenzahl, welche sich aus dem Verhältnis der bebauten bzw. versiegelten Fläche zum ausgewiesenen Baugrundstück errechnet, wird mit 0,8 festgesetzt. Bei der Beurteilung der „Eingriffsschwere“ sind nach dem Leitfaden des Umweltministeriums Ausweisungen mit GRZ > 0,35 dem Typ A „Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zuzuordnen. Für die Wahl des anzusetzenden Kompensationsfaktors sind die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs ausschlaggebend. Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, können aus dieser Bilanz herausgenommen werden.

<u>Bestand des Naturhaushaltes:</u>
Der Flächenfaktor zur Ermittlung des flächenmäßigen Ausgleichbedarfes im oben genannten Leitfaden liegt für Gebiete der Kategorie I (geringe Bedeutung) bei einem Eingriff des Typs A (hoher Versiegelungsgrad) zwischen 0,3 und 0,6.

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

Einstufung der anderen Schutzgüter:

Ausgleichsbedarf:

- Arten und Lebensräume: Kategorie I
  Ackerflächen

- Boden: Kategorie II
  Ackerflächen (hohe Ertragsfunktion)

- Wasser: Kategorie II
  intakter Grundwasserflurabstand

- Klima und Luft: Kategorie I
  Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen

- Landschaftsbild: Kategorie I
  Industrie- und Gewerbegebiete mit geringer Eingrünung
  ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften
-
  Somit liegen zwei Schutzgüter in Kategorie II und drei Schutzgüter in Kategorie I vor. Die Gesamteinstufung liegt damit in Kategorie I. Es wurde aufgrund der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen und der gegebenen Beeinträchtigungen der Faktor 0,3 für die Ausgleichsberechnung angesetzt.

Das Schutzgut Mensch ist im Rahmen der Eingriffsregelung nicht zu prüfen.
Die Ausgleichsfaktoren wurden unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und unter Berücksichtigung der Wertigkeit des Bestandes festgelegt.
Gemäß Leitfaden kann je nach Ausschöpfung der im Einzelfall gegebenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ein niedriger Kompensationsfaktor innerhalb der Spanne einer Kategorie gewählt werden.

Nutzung	**Kategorie**	**Fläche/ m²**	**Faktor**	**Ausgleich/ m²**
Ackerfläche	I	32.726	0,3	9.818
Gesamt				**9.818**

Damit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf**: 9.818 m²**

Der Ausgleich wird direkt angrenzend an den Eingriffsbereich durch die Anlage von extensiv genutztem Grünland, Gehölzstrukturen und Strukturen für Reptilien erbracht.

Vorbereitende Maßnahmen:
Zur Ausmagerung der Bereiche ist in den ersten zwei Jahren eine stickstoffzehrende Frucht (Hafer) anzubauen und abzuernten.

A1:
Gebuchtete, Heckenpflanzungen
Die derzeit als Acker genutzten Flächen ist mit Feldhecken zu bepflanzen.
Der Boden muss so gestaltet sein, damit die Pflanzungen möglich sind. Die Pflanzung erfolgt mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m. Es werden mindestens 3-5 Pflanzen einer Art und mindestens 5 verschiedene Arten gepflanzt. Der Baumanteil in diesem Bereich hat 20 % zu betragen. Die Verwendung von autochthonem Pflanzgut ist vorgeschrieben. Pflanzqualitäten und Arten können untenstehender Liste entnommen werden.

Pflanzqualitäten: (autochthones Pflanzmaterial, heimische Arten) gemäß Festsetzungen

A2:
Extensiv genutztes Grünland
Nach der Ausmagerung folgt eine Ansaat mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 15 (Thüringer Wald, Fichtelgebirge, u. Vogtland) z.B. Saaten Zeller, TerraGrün.

Der Boden ist nach Ernte des Hafers umzubrechen. Dazu wird der Boden gepflügt oder gefräst und anschließend mit einer Egge eine feinkrümelige Bodenstruktur für das Saatbeet hergestellt. Danach wird eingesät. Das Saatgut kann mit trockenem Sand, Sägemehl oder noch besser mit Sojaschrot auf 10g/m² (100 kg/ha) gestreckt werden. Damit wird eine gleichmäßige Aussaat der feinen Samen erzielt.

Die Pflege im ersten Jahr ist dem Aufwuchs anzupassen. Unerwünschte Wildkräuter und Grassamen, die nach der Aussaat schneller auflaufen (Gänsedistel, Knöterich, Klettenlabkraut, Ackerfuchsschwanz usw.) sind zu entfernen. Wenn diese beginnen, die empfindlichen Magerrasen-Keimlinge zu überwachsen, muss gemäht werden. Dies ist im ersten Jahr immer zu wiederholen, sooft die „Konkurrenten“ überhandnehmen. Ab dem 2. Jahr nach der Ansaat kann die gewünschte Nutzung stattfinden.
Aussaattermin: Zwischen März und Ende Mai, oder von Ende August bis November.

Ab dem 2. Jahr nach Ansaat wird der Rasen durch eine 2-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr gepflegt.
Die Schnitte müssen zwischen dem 15. Juni und dem 15. September erfolgen. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln haben bei allen Flächen zu unterbleiben.
Die Pflege der Fläche hat im Zeitraum des Eingriffes zu erfolgen.

A3:
Einzelbaumpflanzung
Pflanzung gemäß Planeintrag

Pflanzqualitäten gemäß Festsetzungen

A4:
Steinriegel/Rohboden/Schotter
Im Bereich, welcher an die bestehende Hecke angrenzt sind 4 Steinriegel anzulegen.
Zwischen den Steinriegeln und der Hecke ist der Oberboden in einer Stärke von 30 cm abzutragen. In diesen Bereichen sind zusätzlich in gekennzeichneten Bereichen der Fläche Schotterflächen anzulegen.
Die Rohbodenflächen sind einer Herbstmahd zu unterziehen. An verschiedenen Standorten sind 15% des Saumbereiches jährlich stehenzulassen. Auf Pflanzenschutzmittel und Pestizideinsatz ist zu verzichten.

Material: Wasserbausteine Größenklasse II 10-13 cm
Höhe der Riegel: 80 cm
Breite der Riegel: 150 cm
Länge der Riegel: 400 cm

Im vorliegenden Fall werden Ausgleichsflächen mit Ziel extensives Grünland/Hecke/Einzelbäume/Magerrasen angestrebt. Sollte sich nach einer mehrjährigen Pflege dieses Ziel nicht einstellen, ist durch entsprechende Vorgehensweise eine Anreicherung der Flächen mittels eines Naturgemisches (Schnittgut, Druschkonzentrate) zu erbringen.
Als Mindestqualität für die Ausgleichsflächen auf dem Offenland, ist einer der folgenden Lebensraumtypen zu erreichen:

- Ein nach §30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop mit standörtlich entsprechenden Pflanzengesellschaften,
- Ein Biotop welcher, nach Kartierungsanleitung des Landesamtes für Umwelt, kartierungswürdig ist,
- Oder ein Lebensraumtyp der FFH-RL, der mindestens einem Erhaltungszustand der Stufe „B“ entspricht.

Das Gelände wird derzeit komplett als Ackerland genutzt, weshalb ein Ausgleichsfaktor von 1,5 angesetzt werden kann.

6.545,22 m² x 1,5 = 9.818

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von **9.818 m²** ist somit vollständig erbracht.

Die Ausgleichsflächen sind zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Die Sicherung hat in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu erfolgen. Die Ausgleichsfläche ist dem Bay. Landesamt für Umwelt zur Eintragung in das Bay. Ökoflächenkataster zu melden.

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

1.3.6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen (Fläche) werden im Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung dargestellt.
Zufahrtsbereiche können aufgrund der verkehrlichen Situation nicht anderweitig angelegt werden. Grünflächen werden zusammengefasst und an den heutigen Bestand angepasst. Die Gebäudehöhen und die Höhen der Mauern beziehen sich auf Vorgaben des staatlichen Bauamtes.
Kanalanschlüsse wurden vom Kommunalunternehmen vorgegeben. Die Angliederung der Ausgleichsflächen direkt an den Eingriffsort wertet die vorhandenen und geplanten Grünflächen zusätzlich auf.
Die Grünflächen wurden am höchsten Punkt des Areals angesetzt.

1.3.7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ. Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Wunsiedel im Fichtelgebirge und eigene Bestandsaufnahmen vor Ort zugrunde gelegt.

1.3.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein Monitoring erscheint aufgrund der Auswirkungen auf die Schutzgüter in diesem Falle nicht erforderlich. Möglich ist die Prüfung über die Einhaltung der Festsetzungen durch die zuständigen Stellen.

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

1.3.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Ausweisung eines Sondergebietes zur Errichtung einer Justizvollzugsanstalt führt zunächst zu mehreren Konfliktpunkten. Flora und Fauna werden beeinträchtigt. Durch die Lage wird das Landschaftsbild innerhalb der Stadt Marktredwitz verändert.
Die Erschließung der JVA erfolgt über eine Zufahrt an der Stelle des bereits geplanten Erschließungsbereiches. Der vorhandene Grüngürtel im Westen bleibt bestehen.
Aufgrund der Ableitung des Verkehrs direkt auf die Autobahn ist von geringen Auswirkungen hinsichtlich des Lärms auszugehen.
Anfallendes Oberflächenwasser ist schadlos in den Untergrund zu versickern. Es sind keine gravierenden Veränderungen bezüglich der untersuchten Schutzgüter zu erwarten.
Bei Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen.

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

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

2. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan

2.1. Festsetzungsplan DB Nr. 1 (Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung)

2.2. Bestand

2.3. Schalltechnischer Bericht Nr. S1906042

Planung:

GeoPlan
Donau-Gewerbepark 5
94486 Osterhofen
FON: 09932/9544-0
FAX: 09932/9544-77
E-Mail: info@GeoPlan-online.de

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