

19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marktredwitz „Am Reichelsweiher, Schloß-, Kirch-, Wunsiedler und Bayreuther Straße“

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht



Fassung vom 17.05.2021

Gemarkung Oberredwitz
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	Städtebauliche Auswirkungen der Planung	6
2.	Beschreibung des Änderungsgebietes	8
2.1	Geographische Lage.....	8
	Vorhandene Nutzung / Bauleitplanung	9
2.2	Verkehr	9
2.3	Ver- und Entsorgung	10
2.3.1	Entwässerung	10
2.3.2	Hochwasserschutz.....	10
2.3.3	Wasserschutzgebiete/Wasserversorgung	10
2.3.4	Telekommunikationsanlagen.....	10
2.3.5	Stromversorgungsleitungen.....	10
2.3.6	Wasserversorgungsleitungen	10
2.3.7	Gasversorgung	10
2.3.8	Brandschutz.....	10
3.	Planung.....	11
3.1	Geplante bauliche Nutzung	11
3.2	Auswirkungen der Gebietsausweisung	11
3.3	Verkehrerschließung	11
3.4	Ver- und Entsorgung	11
3.5	Folgeplanungen.....	11
3.6	Immissionsschutz	12
4.	Umweltbericht.....	12
4.1	Einleitung.....	12
4.1.1	Rechtliche Grundlagen	12
4.1.2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	12
4.1.3	Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	13
4.1.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	13
4.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	14

4.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	20
4.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20
4.4.1	Vermeidung und Verringerung	20
4.4.2	Ausgleich	20
4.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	20
4.6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	20
4.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	21
4.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	21
5.	Anhang	23
5.1	Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 19	23

1. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

1.1 Anlass der Änderung

Die Stadt Marktrechwitz hat am 27.04.2021 die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Reichelsweiher, Schloß-, Kirch-, Wunsiedler und Bayreuther Straße“, Gemarkung Oberredwitz, beschlossen.

Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 3,6 ha umfasst die Flurnummern 59/1 TF, 65, 67, 69, 69/1, 71/1, 73, 74, 77/1, 77/2, 77/3, 130/5, 135, 135/4, 135/5, 143, 143/5, 143/6, 143/7, 143/8, 143/9, 143/10, 143/11, 143/12, 143/13, 145, 145/4 TF, 145/8, 145/9, 147/2, 147/3, 147/4, 147/17, 379/61 TF, sowie 1521 und 1524 TF, Gemarkung Oberredwitz, Stadt Marktrechwitz.

Allgemein:

Die Fläche des Geltungsbereiches ist mit folgenden Nutzungen im Flächennutzungsplan der Stadt Marktrechwitz belegt:

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf – Kirche und kirchliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen

Die Stadt Marktrechwitz beabsichtigt die Entwicklung des Areales westlich der Bayreuther Straße nachhaltig voranzubringen. Der Bereich ist Teil des hoch frequentierten Einfallbereiches von Norden. Das Areal weist seit mehreren Jahren bauliche und funktionale Missstände auf. Problematisch sind unter anderem die Gemengelage der Nutzungseinheiten und der Erhaltungszustand einiger Nutzungseinheiten.

Um eine langfristige Stärkung dieses Teils der Stadt zu erreichen, sieht die Planung eine räumliche Neuordnung des Areals vor.

Mit der Flächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplan möchte die Stadt Marktrechwitz die Neuordnung, Nachverdichtung und Innenentwicklung dieser zentralen Lage erreichen. Zudem soll durch die Ausweisung des Urbanen Gebietes dem Leitbild eines funktional durchmischten Stadtbereiches entsprochen werden.

Der Stadt liegen schon konkrete Anfragen für Vorhaben auf bestehenden Baulücken vor.

Ein gültiger Bebauungsplan liegt für das Gebiet in Teilflächen vor, von welchem die tatsächliche Nutzung allerdings abweicht. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren geändert bzw. erweitert.

1.2 Städtebauliche Erforderlichkeit der Planung

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Markredwitz als Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf und gewerbliche Bauflächen gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan soll die rechtsverbindlichen Grundlagen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet herstellen. Der Flächennutzungsplan soll ein vielschichtiges Nutzungsgefüge erlauben und sicherstellen, dass sich die festgesetzten Nutzungen verträglich in das Gefüge der vorhandenen wie auch geplanten Gewerbe-, Wohn- und Mischgebietsnutzungen im Umfeld einordnen.

Eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO ist erforderlich.

Im Westen grenzt ein Wohngebiet an. Im Osten befindet sich die Bayreuther Straße (St 2177) und anschließend ein bestehendes Gewerbegebiet. Im Norden grenzen ebenfalls an ein bestehendes Gewerbegebiet. Südlich befinden sich Einzelhandels Sonderbauflächen.

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.

Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets soll auf die historisch gewachsene Gemengelage Bezug genommen werden, welche in direkter Nähe zur Kernstadt angesiedelt ist. Durch die Festsetzung wird am Standort das Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und sonstigen Nutzungen ermöglicht. Der Baugebietstyp MU stellt dabei die Schnittmenge zwischen Mischgebieten (MI), Kerngebieten (MK) und Allgemeinen Wohngebieten (WA) dar und ermöglicht eine Nutzungsmischung, die zur Wahrung des Gebietscharakters nicht an bestimmte Anteile verschiedener Nutzungsarten gebunden ist. Dadurch entsteht der Gestaltungsspielraum, größere Flächen in durchmischten, innenstadtnahen Bereichen auch zur Schaffung von Wohnraum zu nutzen. Die gewählte Gebietstypologie soll auch dazu dienen, an diesem wertvollen Innenentwicklungsstandort die Entstehung eines attraktiven und lebendigen Quartiers zu fördern und damit das Konzept der Stadt der kurzen Wege umzusetzen.

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 ist die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes zur Innenstadt.

1.5 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen:

Negative Städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die vielfältige Nutzungsstruktur des Areals wird gegliedert und die Festsetzungen an die Vorhandene Gemengelage angepasst.

Für die Stadt Markredwitz stellt die Umwandlung der Fläche eine Aufwertung des Ortes hinsichtlich der Arbeitsplätze und der Zukunftssicherung dar.

Insofern dient die Planung der Nachverdichtung und leistet dementsprechend einen Beitrag zur Umsetzung von LEP 3.2

Die Festsetzungen orientieren sich an den bestehenden Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes (Änderung und Erweiterung im Parallelverfahren) und werden angepasst an den Bestand nun strukturiert.

Erschließung des Areals bleibt wie im Bestand bestehen.

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung, der Strukturen der Umgebung und der Festsetzungen sind hinsichtlich des Landschaftsbildes geringe Auswirkungen der Planung zu erwarten. Rodungen sind nicht erforderlich.



Übersichtslageplan (Quelle: BayernAtlas/2021)

Die Gestaltung und Größe der Gebäude sollen sich gefällig in die bestehende Umgebung einfügen.

Auswirkungen auf den Verkehr:

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

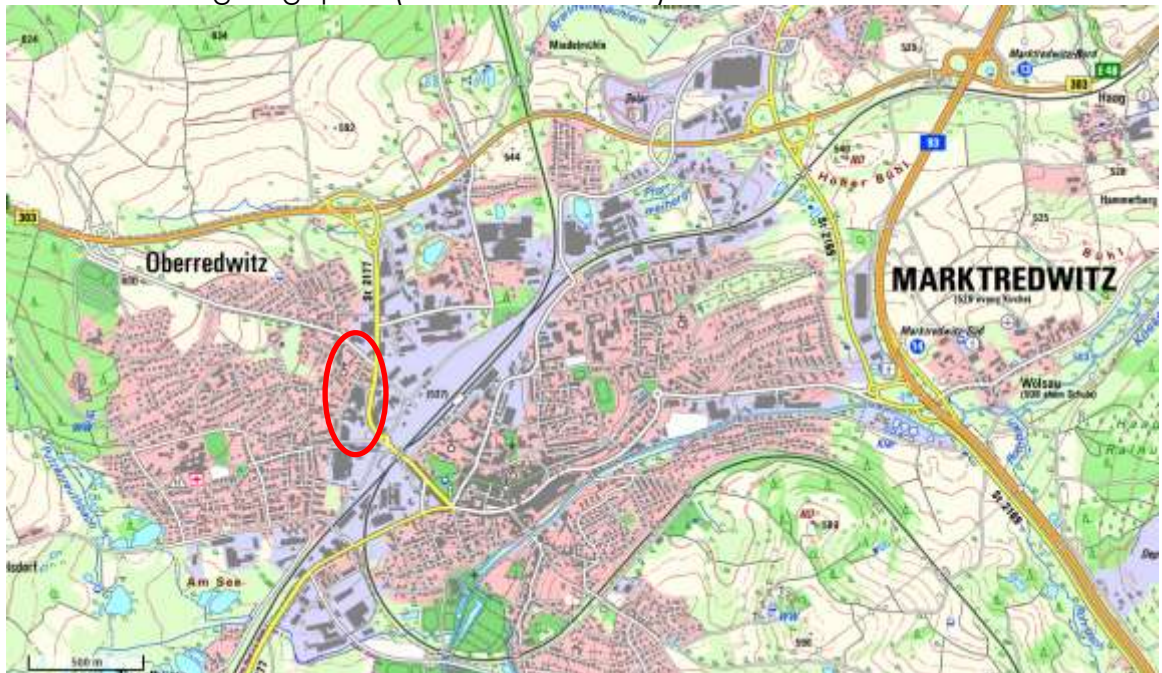
Es werden sich keine Änderungen hinsichtlich der verkehrlichen Situation ergeben. Erschließung orientiert sich am Bestand.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Geographische Lage

Der Planungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge, im Nordwesten der Stadt Markredwitz im Ortsteil Oberredwitz. Das Areal ist von Gewerbe- und Wohneinheiten geprägt. Zudem befindet sich eine Kirche und der zugehörige Pfarrhof auf dem Areal. Westlich angrenzend befinden sich Wohngebietsflächen. Im Norden grenzt ein Gewerbegebiet an. Östlich der Bayreuther Straße befinden sich Gewerbeflächen. Im Süden grenzt ein Sondergebiet für Einzelhandel an. Über die Bayreuther Straße besteht eine kurze Anbindung auf die überregionale Bundesstraße B303 und die Bundesautobahn A93, ohne Siedlungseinheiten zu durchqueren.

Zur Orientierung: Lageplan (nicht maßstäblich)



Vorhandene Nutzung / Bauleitplanung

Die Fläche des Geltungsbereiches ist mit folgenden Nutzungen im Flächennutzungsplan der Stadt Markredwitz belegt:

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf – Kirche und kirchliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen

Grünflächen befinden sich nur in minimalem Umfang auf dem Areal (Grünflächen der Gewerbeflächen, Privatgärten).

Bei den südlichen Gewerbeflächen herrscht eine annähernd komplette Versiegelung vor. Grünflächen sind hier nicht vorhanden

Teilflächen sind mit einem Bebauungsplan belegt, welcher im Parallelverfahren geändert und erweitert werden soll.

2.2 Verkehr

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

Es werden sich keine Änderungen hinsichtlich der verkehrlichen Situation ergeben. Erschließung orientiert sich am Bestand.

2.3 Ver- und Entsorgung

2.3.1 Entwässerung

Die gesamte Kanalerschließung erfolgt bei Neubauten auf den Grundstücken im Trennsystem. Die Kanaltrasse zur Gebäudeentwässerung wird an das bestehende Kanalnetz (derzeit Mischsystem) angeschlossen.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen, Stellplätze und des Daches wird über Rohre gesammelt und den ausreichend zu dimensionierenden Regenrückhalteeinrichtungen zugeführt. Die maximal einleitbare Menge ist mit dem Kommunalunternehmen zum Bauantrag abzustimmen.

2.3.2 Hochwasserschutz

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

2.3.3 Wasserschutzgebiete/Wasserversorgung

Wasserschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

2.3.4 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.

2.3.5 Stromversorgungsleitungen

Die Stromversorgung ist gesichert und erfolgt über das bestehende Leitungsnetz.

2.3.6 Wasserversorgungsleitungen

Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz des Kommunalunternehmens Marktredwitz.

2.3.7 Gasversorgung

Im Planbereich bzw. angrenzend befinden sich keine Gasversorgungsanlagen.

2.3.8 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung für den Grundschatz ist in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen. Der Nachweis hat zur Eingabeplanung zu erfolgen.

3. Planung

3.1 Geplante bauliche Nutzung

Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets soll auf die historisch gewachsene Gemengelage Bezug genommen werden, welche in direkter Nähe zur Kernstadt angesiedelt ist. Durch die Festsetzung wird am Standort das Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und sonstigen Nutzungen ermöglicht.

3.2 Auswirkungen der Gebietsausweisung

Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die vielfältige Nutzungsstruktur des Areals wird gegliedert und die Festsetzungen an die Vorhandene Gemengelage angepasst.

Es wird auf die Aussagen der Begründung verwiesen, welche die Auswirkungen detailliert darstellen.

3.3 Verkehrserschließung

Die Bayreuther Straße bildet eine Verbindung ins Stadtzentrum im Südost, sowie zur B303, die in ca. 3 km Entfernung zur Autobahn A93 führt. Es liegt somit eine ideale überörtliche Erschließung vor.

Änderungen der Verkehrsströme sind aufgrund der Ausweisung im Hinblick auf die Bestandssituation nicht zu erwarten.

3.4 Ver- und Entsorgung

Vgl. 2.4. Aufgrund der bestehenden Strukturen ergeben sich keine Änderungen zur Bestandssituation.

3.5 Folgeplanungen

Für den Bereich der Änderung wird ein aus dem neuen Flächennutzungsplan entwickelter Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung erarbeitet (Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes im Parallelverfahren).

3.6 Immissionsschutz

Durch die Zulässigkeiten im Urbanen Gebiet ergeben sich keine Verschlechterungen hinsichtlich der Bestandssituationen auf angrenzende Nutzungen. Aufgrund des Verkehrslärms sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich wären organisatorische Maßnahmen, größere Abstände und auch aktive Schallschutzmaßnahmen den passiven Schallschutzmaßnahmen vorzuziehen. Durch organisatorische Maßnahmen lassen sich jedoch keine spürbaren Effekte erzielen. Größere Abstände werden im Sinne einer flächensparenden Planung und aufgrund des Wunsches der Nutzung des Areales nicht weiterverfolgt. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wänden oder Wällen werden aufgrund der negativen Auswirkungen auf das Stadtbild und der sowohl optischen als auch funktionalen Trennwirkung verworfen. Deshalb sind evtl. passive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster, Wohnraumbelüftung, vorgehängte Fassade, notwendig. Entsprechend der Lärmpegelbereiche müssen entsprechende Vorkehrungen getroffen werden. Wie hoch die Anforderungen der Luftschalldämmung sind, kommt dabei jeweils auf die Raumarten und Nutzungen an.

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 19. 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.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs grenzt an die Bayreuther Straße an. Nördlich des Geltungsbereichs befinden sich bereits bestehende, gewerblich genutzte Gebäude mit angrenzenden Parkflächen. Westlich grenzt ein Wohngebiet an. Südlich liegen Sonderbauflächen, die dem Einzelhandel zugewiesen sind.

Der Geltungsbereich (35,870 m²) umfasst die Flurnummern 130/1 65, 69, 69/1, 71/1, 73, 77/1, 77/2, 77/3, 130/5, 135, 135/4, 135/5, 143, 143/6, 143/7, 143/8, 143/9, 143/10, 143/11, 143/12, 143/13, 145, 145/4 TF, 145/8, 147/2, 147/3, 147/4, 147/17, 379/61 TF, sowie 1521 und 1524 TF Gemarkung Oberredwitz, Stadt Marktredwitz.

4.1.3 Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

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.

Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets soll auf die historisch gewachsene Gemengelage Bezug genommen werden, welche in direkter Nähe zur Kernstadt angesiedelt ist. Durch die Festsetzung wird am Standort das Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und sonstigen Nutzungen ermöglicht. Der Baugebietstyp MU stellt dabei die Schnittmenge zwischen Mischgebieten (MI), Kerngebieten (MK) und Allgemeinen Wohngebieten (WA) dar und ermöglicht eine Nutzungsmischung, die zur Wahrung des Gebietscharakters nicht an bestimmte Anteile verschiedener Nutzungsarten gebunden ist. Dadurch entsteht der Gestaltungsspielraum, größere Flächen in durchmischten, innenstadtnahen Bereichen auch zur Schaffung von Wohnraum zu nutzen. Die gewählte Gebietstypologie soll auch dazu dienen, an diesem wertvollen Innenentwicklungsstandort die Entstehung eines attraktiven und lebendigen Quartiers zu fördern und damit das Konzept der Stadt der kurzen Wege umzusetzen.

Zudem kann die Überplanung die städtebauliche Ordnung gewährleisten. Die städtebauliche Erforderlichkeit gemäß § 1 (3) BauGB ergibt sich in den oben geschilderten Tatsachen.

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 Geltungsbereiches ist mit folgenden Nutzungen im Flächennutzungsplan der Stadt Marktredwitz belegt:

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf – Kirche und kirchliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen

Parallel zur 19. Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes wird ein Bebauungsplanverfahren (Änderung und Erweiterung des auf Teilflächen bestehenden Bebauungsplanes) 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 Beerstrauch Tannenwald im Komplex mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Torfmoos-Fichtenwald nachweisbar. Die Naturraum – Haupteinheit bildet das Thüringische-Fränkische Mittelgebirge – naturraum – Untereinheit ist das Selb-Wunsiedler Hügelland.

A. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der nachfolgende Plan gibt einen Überblick über den Bestand der amtlich kartierten Biotopflächen in und um den Geltungsbereich des Vorhabens. Keine amtlich kartierte Biotopfläche ist in der näheren Umgebung der Geltungsbereich zu finden.



Übersichtslageplan Biotopkartierung (Flachland) (Quelle: BayernAtlas)

Die Fläche des Planungsgebietes ist eine nach Süden geneigte Fläche, welche derzeit als Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf belegt. Es herrschen großflächige Versiegelungen vor. Grünflächen sind nur kleinflächig in den Privatgärten zu finden. Es befinden sich nur einzelne Bäume im Geltungsbereich.

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

Es werden keine naturschutzfachlich hochwertigen Lebensräume in Anspruch genommen.

Durch die Änderung der bisherigen Nutzungen in ein Urbanes Gebiet entstehen Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Eine Ausgleichserfordernis ergibt sich durch die Planung nicht. 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. Aufgrund der Entfernungen, der innerörtlichen Lage des Plangebietes und des geringen Wirkradius der geplanten Nutzungen liegen keine Betroffenheiten von FFH-Gebieten oder EU-Vogelschutzgebieten vor. Sonstige Schutzgebiete oder -

objekte gem. §§ 22 bis 30 BNatSchG sowie §§ 22 und 24 NAGB-NatSchG sind innerhalb des Plangebietes bzw. im näheren Umfeld sind nicht vorhanden. Im Hinblick auf den Artenschutz sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Auf Umsetzungsebene werden ggf. Maßnahmen wie bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

B. Schutzgut Boden

Der gesamte Geltungsbereich liegt anthropogen überprägt vor. Natürliches Bodengefüge ist nicht mehr vorhanden.

Grundsätzlich besteht das Areal des Geltungsbereiches vorherrschend aus Pseudogley und Braunerde-Pseudogley, ger. Verbr. Pseudogley-Braunerde aus grusführendem Schluff bis Lehm (Deckschicht) über Kryogrusschluff bis -lehm (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.

Kryogrusschluff besteht aus Gestein, welches durch die Einwirkung von Eis zermahlen wurde. Der Grusschluff hingegen entsteht nicht durch Einwirkung von Eis.

Durch die Nutzung des Areals und die damit einhergehende, bestehende anthropogene Überprägung liegt eine Vorbelastung vor. Anlage- und baubedingt ist mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Betriebsbedingt sind ebenso nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

C. Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsgebiet. Nordöstlich des Vorhabens befindet sich in ca. 450m im Ortsteil Oberredwitz einen Weiher, der nicht durch die Planung beeinträchtigt wird. Einleitungen in diesen finden ebenso nicht statt.

Aufgrund der Bodenverhältnisse bzw. -eigenschaften kann das Wasser voraussichtlich nicht auf dem Grundstück versickert werden.

Aussagen bezüglich des Grundwassers sind detailliert nicht möglich. Der Zustand des Grundwasserkörpers, Kristallin-Marktrewitz, 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 bestehenden hohen Versiegelungsgrad ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der Grundwasserneubildungsrate.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen, Stellplätze und des Daches wird über Rohre gesammelt und den ausreichend zu dimensionierenden Regenrückhalteeinrichtungen zugeführt. Die maximal einleitbare Menge ist mit dem Kommunalunternehmen zum Bauantrag abzustimmen.

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

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 ist das Klima bereits erheblich gestört.

Wichtige Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen.

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 und die Betriebe zu rechnen.

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft sind unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 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 Selbstwunsiedler Hügelland.

Das Areal liegt komplett anthropogen überprägt vor. Lediglich Privatgärten und einzelne, sehr kleine Grünflächen der Gewerbeareale begrünen das Areal.

Aufgrund der Festsetzungen, welche sich am Bestand orientieren ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

F. Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)

Erholung

Das Bearbeitungsgebiet weist in seiner Beschaffenheit keine Besonderheiten hinsichtlich Erholungsfunktion im Sinne des Schutzgutes Mensch auf.

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

Lärm

Durch die Zulässigkeiten im Urbanen Gebiet ergeben sich keine Verschlechterungen hinsichtlich der Bestandssituationen auf angrenzende Nutzungen.

Aufgrund des Verkehrslärms sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich wären organisatorische Maßnahmen, größere Abstände und auch aktive Schallschutzmaßnahmen den passiven Schallschutzmaßnahmen vorzuziehen. Durch organisatorische Maßnahmen lassen sich jedoch keine spürbaren Effekte erzielen. Größere Abstände werden im Sinne einer flächensparenden Planung und auf-

grund des Wunsches der Nutzung des Areales nicht weiterverfolgt. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wänden oder Wällen werden aufgrund der negativen Auswirkungen auf das Stadtbild und der sowohl optischen als auch funktionalen Trennwirkung verworfen. Deshalb sind evtl. passive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster, Wohnraumbelüftung, vorgehängte Fassade, notwendig. Entsprechend der Lärmpegelbereiche müssen entsprechende Vorkehrungen getroffen werden. Wie hoch die Anforderungen der Luftschalldämmung sind, kommt dabei jeweils auf die Raumarten und Nutzungen an.

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

Nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege befindet sich im östlichen Rand des Geltungsbereiches das Bodendenkmal D-4-5938-0097 (Untertägige Bauteile der neuzeitlichen Heilig-Geist-Kirche sowie vermutlich Fundamente eines mittelalterlichen Vorgängerbaus).

Innerhalb des Bodendenkmals liegt das Baudenkmal D-4-79-136-38 (Evang.-Luth. Filialkirche Hl. Geist, Saalbau, Chor mit 5/8-Schluss, Sakristeianbau, Kern vermutlich spätgotisch, Wiederherstellung 1693, steinsichtige Turmfassade neugotisch, 1842; mit Ausstattung).

In der näheren Umgebung befindet sich das Baudenkmal D-4-79-136-39 (Wohnhaus, zweigeschossiger Traufseitbau, massiv und verputzt, mit Querflur und Schieferdeckung, Biedermeier, 1. Hälfte 19. Jh.).



Übersichtslageplan Bodendenkmal und Baudenkmal (Quelle: BayernAtlas. 2021) (maßstabslos)

Eingriffe sind im Bereich der Denkmäler nicht vorgesehen.

Verschlechterungen sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen, welche sich am Bestand orientieren nicht 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

Aufgrund der Nutzung werden die Potenziale des Innenbereiches weiter ausgeschöpft. Durch die Anpassungen des Flächennutzungsplanes und die parallel stattfindende Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ergeben sich somit positive Auswirkungen hinsichtlich des Schutzguts Fläche.

I. Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

Im Plangebiet sind keine besonderen Wechselwirkungen zu erwarten, denen über das bisher beschriebene Maß eine besondere Bedeutung beizumessen wäre.

Da ein gültiger Bebauungsplan für Teilbereiche vorliegt, kann auch bei Nichtdurchführung der Planung mit Änderungen der Bebauung entsprechend zulässiger Art und zulässigem Maß der baulichen Nutzung gerechnet werden. Dem Grunde nach würde die Entwicklung des Umweltzustands dann den in zuvor dargelegten Auswirkungen der vorliegenden Planung entsprechen bzw. ähneln.

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 eine gewerbliche bzw. gemischte Nutzung betrieben werden. Dies allerdings ohne die strukturierenden Festsetzungen und Möglichkeiten der Gebietsausweisung.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter wären ähnlich wie bei dem vorgeschlagenen urbanen Gebiet.

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

4.4.1 Vermeidung und Verringerung

- Erhalt von Baum und Heckenstrukturen, soweit dies auf dem Gelände betriebswirtschaftlich sinnvoll ist
- Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen für Neubauten
- Festsetzungen zu bebaubaren Flächen
- Festsetzungen zu Niederschlagswasser bei Neubauten
- Festsetzungen zur Gebäudegestaltung

4.4.2 Ausgleich

Im Gegenzug zum vorhandenen Bestand ergeben sich keine zusätzlichen Versiegelungen auf den einzelnen Grundstücken. Von einer Ausgleichsermittlung kann daher Abstand genommen werden.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da es sich um eine Planung im Innenstadtbereich mit dem Ziel der Aufwertung handelt, sind keine Standortalternativen zu prüfen.

4.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ. Aufgrund der bestehenden und der angedachten Nutzungen ist die Ermittlung von Ausgleichsflächen nicht notwendig.

Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan und eigene Bestandsaufnahmen vor Ort zugrunde gelegt. Zwar lag keine systematische Fauna-Erfassung vor, aber aufgrund der Biotopausstattung ohne besondere Wertigkeiten wird Beurteilung anhand der Biotoptypen als hinreichend eingestuft.

4.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein besonderes Monitoring ist im Rahmen der Flächennutzungsplanänderungen nicht möglich. Auf Ebene des Bebauungsplans gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden (z.B. eine ökologische oder bodenkundliche Baubegleitung).

4.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Marktrechwitz ändert den Flächennutzungsplan, um die vorhandene Gemengelage an unterschiedlichen Nutzungen im Geltungsbereich zu strukturieren und die Innenentwicklung der Innenstadtlage des Plangebietes zu erreichen.

Das Plangebiet liegt im innenstadtnahen Bereich. Der überwiegende Flächenanteil des Plangebietes ist versiegelt. Es sind Wohn-, Geschäfts- und Gewerbegebäude vorhanden. Grünflächen stellen lediglich die Privatgärten und wenigen Grünflächen der Gewerbebetriebe dar. Ein prägender Baum wird im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebietes und der bereits nahezu großflächigen Versiegelungen kann davon ausgegangen werden, dass das Gebiet nur eine untergeordnete Bedeutung als Tierlebensraum aufweist.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches und ist von allen Seiten von Bebauung eingeschlossen. Daher ist das Plangebiet lokalklimatisch dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

Hinsichtlich des Ortsbildes ist das Plangebiet von der Bayreuther Straße und der umgebenden Gewerbe- und Wohnbebauungen geprägt.

Die Kirche prägt das Areal ebenso (Bau- und Bodendenkmal).

Bei Nicht-Durchführung der Planung wäre zunächst von einem unveränderten Fortdauern des Umweltzustandes auszugehen.

Mit der Umsetzung der Planung werden im Vergleich zum Ursprungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes im Sinne der Eingriffsregelung vorbereitet.

Daher wird mit der Neuaufstellung kein zusätzlicher Eingriff durch Versiegelungen begründet.

Aufgrund der Entfernungen, der innerörtlichen Lage des Plangebietes und des geringen Wirkradius der geplanten Nutzungen liegen keine Betroffenheiten von FFH-Gebieten oder EU-Vogelschutzgebieten vor. Sonstige Schutzgebiete oder -

objekte gem. §§ 22 bis 30 BNatSchG sowie §§ 22 und 24 NAGBNatSchG sind innerhalb des Plangebietes bzw. im näheren Umfeld sind nicht vorhanden. Im Hinblick auf den Artenschutz sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Auf Umsetzungsebene werden ggf. Maßnahmen wie bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Lärmschutzkonflikten kann mit Maßnahmen entgegengewirkt werden. 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	Auswirkungen
Mensch (Lärm)	gering
Mensch (Erholung)	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Boden	gering
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Landschaft	keine
Kultur und Sachgüter	gering
Fläche	positiv

Planung:



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. 19