

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Reichelsweiher, Schloß-, Kirch-, Wunsiedler und Bayreuther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan



Fassung vom 17.05.2021

Gemarkung Oberredwitz
Stadt Marktredwitz
Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge
Regierungsbezirk Oberfranken

Inhalt

1.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung	3
1.1.	Anlass der Planung	3
1.2.	Zweck und Ziel der Planung.....	4
2.	Beschreibung des Plangebietes.....	5
2.1.	Lage im Ortszusammenhang	5
2.2.	Gelände	5
2.3.	Derzeitige Nutzung	5
2.5.	Örtliche Planungen	6
2.5.1	Flächennutzungsplan	6
2.5.2	Schutzgebiete.....	7
2.5.3	Landes und Regionalplanung	8
3.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	8
4.	Auswirkungen der Planung	14
4.1.	Vermeidung und Verringerung	17
5.	Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan	
5.1	Festsetzungsplan (Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, M 1:1.000)	
5.2	Umweltbericht	

1. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

1.1. Anlass der Planung

Der Stadtrat der Stadt Markredwitz hat am 27.04.2021 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Reichelsweiher, Schloß-, Kirch-, Wunsiedler und Bayreuther Straße“ 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 Markredwitz.

Die Stadt Markredwitz 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 dem Bebauungsplan möchte die Stadt Markredwitz 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.

Der Bebauungsplan soll die Flächen im Geltungsbereich neu ordnen und die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung von Vorhaben mit typischen Nutzungen eines urbanen Gebiets (Mischung aus Wohnnutzungen und Gewerbenutzungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören) schaffen.

Der bestehende Bebauungsplan entspricht nicht mehr dem aktuellen Bestand und der vorhandenen Nutzungen und entspricht nicht mehr den aktuellen Planungsstandards.

Um neue Vorhaben ordnungsgemäß durchführen zu können, sind insbesondere Anpassungen der Baugrenzen sowie der Nutzungszahlen vorzunehmen.

1.2. Zweck und Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO. Die baulichen Strukturen mit ihren gewerblichen Nutzungen sollen geschützt und die Attraktivität des Stadtteils als Wohn-, Einkaufs- und Gewerbestandort gesteigert werden. Es soll ein lebendiger Stadtraum mit gewerblichen und kulturellen Nutzungen (Kirche) möglich werden.

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.

Der Bebauungsplan soll die rechtsverbindlichen Grundlagen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet herstellen. Der Bebauungsplan 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.

Dafür wird das Plangebiet in grundlegende Zonen mit je eigenen Festsetzungen gegliedert.

MU I

abweichende Bauweise, E + I
GRZ 0,95, GFZ 1,0

MU II

offene Bauweise, E+I+D
GRZ 0,60, GFZ 1,0

MU III

offene Bauweise, E+V
GRZ 0,60, GFZ 2,0

MU IV

offene Bauweise, E+IV
GRZ: 0,6, GFZ 2,0

MU V

abweichende Bauweise, E+IV
GRZ: 1,0, GFZ 1,5

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1. Lage im Ortszusammenhang

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Stadt Marktredwitz, westlich des Stadtzentrums an der Bayreuther Straße. 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.

2.2. Gelände

Das Gelände ist komplett anthropogen überprägt. Es befindet sich auf einer Höhe von ca. 532,0 m ü NN – 546,5 m ü NN.

2.3. Derzeitige Nutzung

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

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.

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

„Am Reichelsweiher, Schloß-, Kirch-, Wunsiedler und Bayreuther Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan
Stadt Markredwitz, Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge

Fassung vom 17.05.2021

2.4. Räumliche Übersicht (unmaßstäblich)



2.5. Örtliche Planungen

2.5.1 Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marktredwitz als Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen gekennzeichnet. Zudem ist eine Gemeinbedarfsfläche (Kirche und kirchliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen) enthalten.

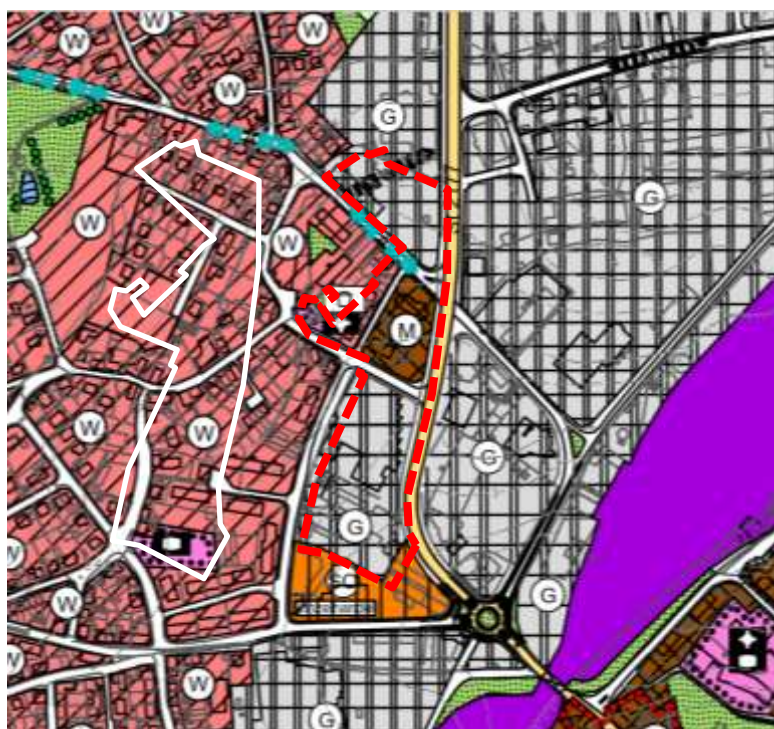
Im Westen grenzen Wohngebiete an. Im Norden und Östlich befindet sich ein Gewerbegebiet. Südlich befinden sich Einzelhandelssonderbauflächen.

Eine Hauptverkehrsstraße (Bayreuther Straße) begrenzt im Osten den Geltungsbereich.

Im nördlichen Bereich ist eine Wegebeziehung (Nord-Ost – Süd-West) gekennzeichnet.

Eine Flächennutzungsplanänderung ist notwendig und wird im Parallelverfahren durchgeführt. .

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (maßstabslos)



2.5.2 Schutzgebiete

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.

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

- 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 Biotopie 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

2.5.3 Landes und Regionalplanung

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.



3. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Die textlichen Festsetzungen flächenbezogener Art richten sich nach den Festsetzungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplan, wie sie im Baugesetzbuch (BauGB) insbesondere in § 9 beschrieben sind.

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO ausgewiesen. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Vergnügungsstätten, die nach § 6a Abs. 3 BauNVO im MU nur ausnahmsweise zugelassen wären sind nicht zulässig, da sie den städtebaulichen Zielen der Aufwertung des Quartiers entgegenstehen.

Tankstellen, die nach § 6a Abs. 3 BauNVO im MU nur ausnahmsweise zugelassen wären, sind im Bereich MU I zulässig.

Das Plangebiet wird bezüglich der Art der baulichen Nutzung, der Art der Bauweise und der zulässigen Gebäudehöhe aufgeteilt.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Im Bebauungsplan wird die Obergrenze für die Grundflächenzahl wie folgt festgesetzt. (bisherige Nutzung teilweise komplett versiegelt).

MU I
0,95

MU II
0,60

MU III
0,60

MU IV
0,6

MU V
1,0

Damit wird zum einen eine Innenverdichtung ermöglicht, zum anderen fügt sich die Verdichtung in die angrenzenden bestehenden Strukturen ein. Eine verträgliche Einfügung möglicher Neubauten in die bestehende Bebauungsstruktur kann so sichergestellt werden. Dies kann durch die Innenstadtlage und die derzeitigen Nutzungen und Versiegelungsgrade begründet werden. So kann mit Grund und Boden sparsamer umgegangen werden als bei einer Anlage auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. Um im Sinne eines flächensparenden Bauens die Grundstücke durch Stellplätze und Nebenanlagen, Tiefgaragengut, aber auch verträglich nutzen zu können, wird eine Überschreitung der Grundflächen-

zahl für diese Anlagen auf 1,0 ermöglicht. Durch diese Erhöhung kann gewährleistet werden, dass nicht an andere Stelle erneut Flächen für Nebenanlagen etc. in Anspruch genommen werden müssen.

Geschossflächenzahl

MU I

1,0

MU II

1,0

MU III

2,0

MU IV

2,0

MU V

1,5

Geschosse

MU I

E+I

MU II

E+I+D

MU III

E+V

MU IV

E+IV

MU V

E+IV

Bauweise

MU I

abweichende Bauweise

Wie offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, jedoch sind Gebäude auch über 50 m Länge zulässig.

MU II

offene Bauweise, Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen

MU III

offene Bauweise, Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen

MU IV

offene Bauweise, Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen

MU V

abweichende Bauweise

Wie offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, jedoch sind Gebäude auch über 50 m Länge zulässig.

Bebaubare Grundfläche / Abstandsflächen

Die Baugrenze orientiert sich an den geplanten und bestehenden Gebäuden. Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig, um zukünftige Erfordernisse an Lagermöglichkeiten nicht einzuschränken.

Bei Neubauten sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO 2021 sind einzuhalten.

Verkehrliche Erschließung/Stellplätze/Verkehrsflächen

Die Erschließung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgt über die bestehenden Zufahrten zur Bayreuther Straße, Wunsiedler Straße, Max-Reger-Straße oder Reichelsweiherstraße.

Von direkten Erschließungen auf die Bayreuther Straße ist bei Neustrukturierungen möglichst zu verzichten. (Bereiche möglicher Zufahrten zur Bayreuther Straße im Plan gekennzeichnet)

Äußere Gestaltung

Für die äußere Gestaltung der Gebäude werden Festsetzungen zur Dachausbildung, Fassaden, Beleuchtung, Werbeanlagen und zu Außenanlagen gemacht. Die Wandhöhe wird in den jeweiligen Bereichen festgesetzt.

Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen sollen Eingriffe in das Landschaftsbild möglichst geringhalten.

Grünordnung

Die planerischen Aussagen zur Grünordnung werden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abgeleitet.

Die grünplanerischen Festsetzungen beziehen sich auf öffentliche und private Grundstücksflächen innerhalb des Urbanen Gebiets und sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt.

Diese Maßnahmen dienen im gesamtträumlichen Zusammenhang:

- der landschaftlichen Einbindung des Gebiets in den Landschaftsraum
- der Bereicherung des Landschaftsbildes in Vernetzung innerhalb sowie mit den umgebenden Landschaftsstrukturen
- der Neuschaffung von Gehölzstrukturen und deren Vernetzung zur Gliederung des Plangebiets
- der Einbindung geplanter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang
- der Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung
- der Eingrünung von PKW-Stellplätzen
- der Verbesserung freiraumplanerischer Qualitäten durch die Forderung eines Freiflächengestaltungsplans.

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.

Weitere Erschließungen

Abwasserbeseitigung:

Anfallendes Schmutzwasser ist in entsprechender Abwasser-Qualität über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation abzuführen. Regenwasser ist, abgestellt auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Kommunalunternehmens Markredwitz - Anstalt des öffentlichen Rechts der Stadt Markredwitz - (Entwässerungssatzung-EWS) im Trennsystem an die öffentliche Kanalisation (hier Mischsystem) abzuleiten.

Wasserversorgung:

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

Löschwasserversorgung:

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

Elektrische Energie:

Die Stromversorgung ist gesichert und erfolgt über das bestehende Leitungsnetz. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Müllentsorgung:

Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen zur Benutzung durch moderne Müllsammelfahrzeuge sind zu berücksichtigen.

Die gesetzlichen Regelungen, und Satzungen des Entsorgers, sind zu beachten. Geeignete Standorte und die optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter sind vorzusehen.

4. 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 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

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

Auswirkungen auf Denkmäler

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



Baudenkmal D-4-79-136-38, (eigenes Archiv 2021)

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.).

Auf die Denkmäler gehen keine Verschlechterungen zur bisherigen Situation einher.

Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter

Das Schutzgut Boden wird durch die vorzunehmenden Erdbaumaßnahmen beeinträchtigt. Allerdings liegt das gesamte Areal bereits anthropogen überprägt vor.

Es finden keine zusätzlichen Versiegelungen auf den Flächen statt. Die Festsetzungen werden um minimierende Maßnahmen zur Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers erweitert, welche bisher noch nicht enthalten waren. Flächen werden nicht beeinträchtigt. Das Areal befindet sich außerhalb wasser-sensibler Bereiche.

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. Der Geltungsbereich selbst besitzt derzeit keine wirksamen Gehölzstrukturen. Aufgrund der Lage und der derzeitigen ist mit einem gestörten Kleinklima zu rechnen. Aufgrund der umgebenden Strukturen und der bisherigen Nutzung ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

Durch die Zulässigkeiten im Urbanen Gebiet ergeben sich keine Verschlechterungen hinsichtlich der Bestandssituationen auf angrenzende Nutzungen. Bei Neubauten ist der Straßenlärm der Bayreuther Straße zu beachten (evtl. passive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster, Wohnraumbelüftung, vorgehängte Fassade, notwendig).

Die Gehwegverbindungen bleiben erhalten und erfahren keine weitere Verschlechterung zur bisherigen Situation. Weitere Erholungseinrichtungen befinden sich nicht in der näheren Umgebung bzw. werden nicht beeinträchtigt.

Das Planungsgebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit Thüringisches-Fränkisches Mittelgebirge. Die Naturraum – Untereinheit bildet sich durch das Selbstwunsiedler Hügelland.

Es finden keine Rodungen statt. Biotopflächen oder weitere mögliche Habitate sind auf dem Gelände nicht ersichtlich.

Die Flächen weisen keine naturschutzfachliche Wertigkeit auf (großer Einzelbaum als zu erhalten festgesetzt).

Biotopbereiche und weitere Schutzgebiete befinden sich auch außerhalb des Geltungsbereiches nicht in der näheren Umgebung.

4.1. Vermeidung und Verringerung

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

- Flächenausweisung auf bereits bebautem, stark versiegeltem Areal
- Nachverdichtung bestehender Bauflächen
- Durchgrünung des Areals an ausgewählten Stellen (soweit möglich)
- Minderung des Versiegelungsgrades durch versickerungsfähige Stellflächen und Zufahrten
- Versickerung des Oberflächenwassers im Geltungsbereich oder gedroselte Ableitung
- Festsetzungen zu Baumpflanzungen
- Verwendung heimischer Gehölze

Planung:



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

5. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan

5.1. Festsetzungsplan (Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, M 1:1.000)

5.2. Umweltbericht