

Umweltbericht zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Reichelsweiher, Schloss-, Kirch-, Wunsiedler und Bayreuther Straße“



Fassung vom 17.05.2021

Gemarkung Oberredwitz
Stadt Marktredwitz
Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge
Regierungsbezirk Oberfranken

Inhalt

1.	Einleitung	3
1.1.	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	3
2.	Umweltbericht	4
2.1.	Rechtliche Grundlagen	4
2.1.1.	Naturschutzgesetz	4
2.1.2.	Baugesetzbuch	4
2.1.3.	Allgemeines	4
2.1.3.1.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	4
2.1.3.2.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	6
2.1.3.3.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	6
2.1.4.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	8
2.1.5.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	14
2.1.6.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	14
2.1.6.1.	Vermeidung und Verringerung	14
2.1.6.2.	Ausgleich	14
2.1.7.	Alternative Planungsmöglichkeiten	14
2.1.8.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	15
2.1.9.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	15
2.1.10.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	15

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

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.

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.

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.

2. Umweltbericht

2.1. Rechtliche Grundlagen

2.1.1. Naturschutzgesetz

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.

2.1.2. 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) möglich.

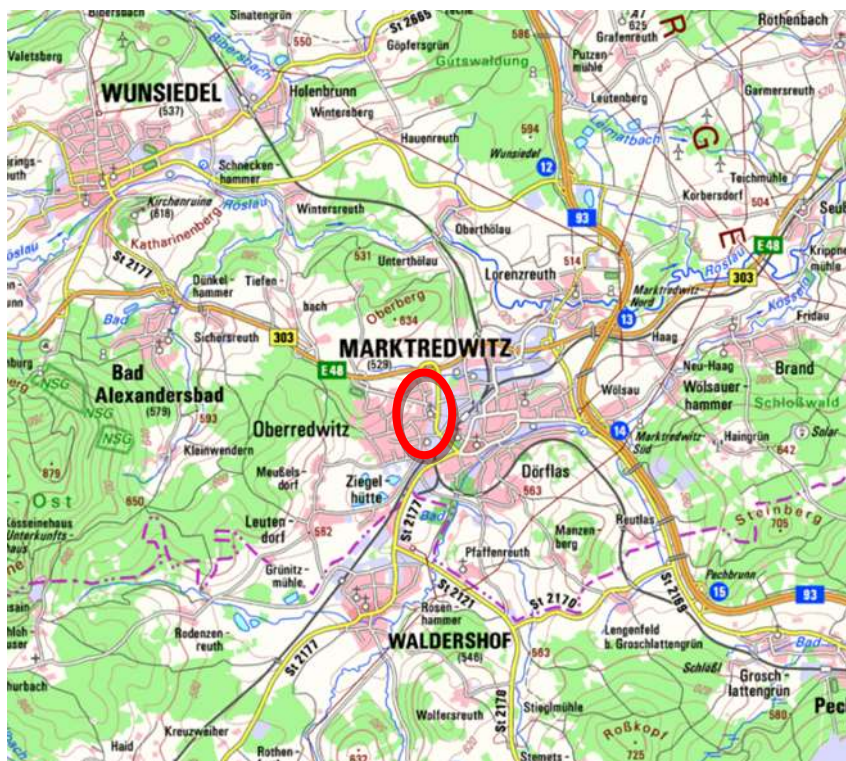
In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

2.1.3. Allgemeines

2.1.3.1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Bereich der Änderung 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 Markredwitz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Stadt Markredwitz, 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.



Übersichtsplan Topographische Karte (nicht maßstäblich, BayernAtlas 2021)



Übersichtsplan Luftbild Lage Geltungsbereich (nicht maßstäblich, BayernAtlas 2021)

2.1.3.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Voraussetzungen für die Umwandlung der derzeit als Mischgebiet, Sondergebiet, Wohngebiet und Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesenen Fläche in ein Urbanes Gebiet geschaffen werden.

Umfang und Art der Bebauung können im zugehörigen Bebauungsplan nachgelesen werden.

2.1.3.3. 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.

Regionalplan:

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.

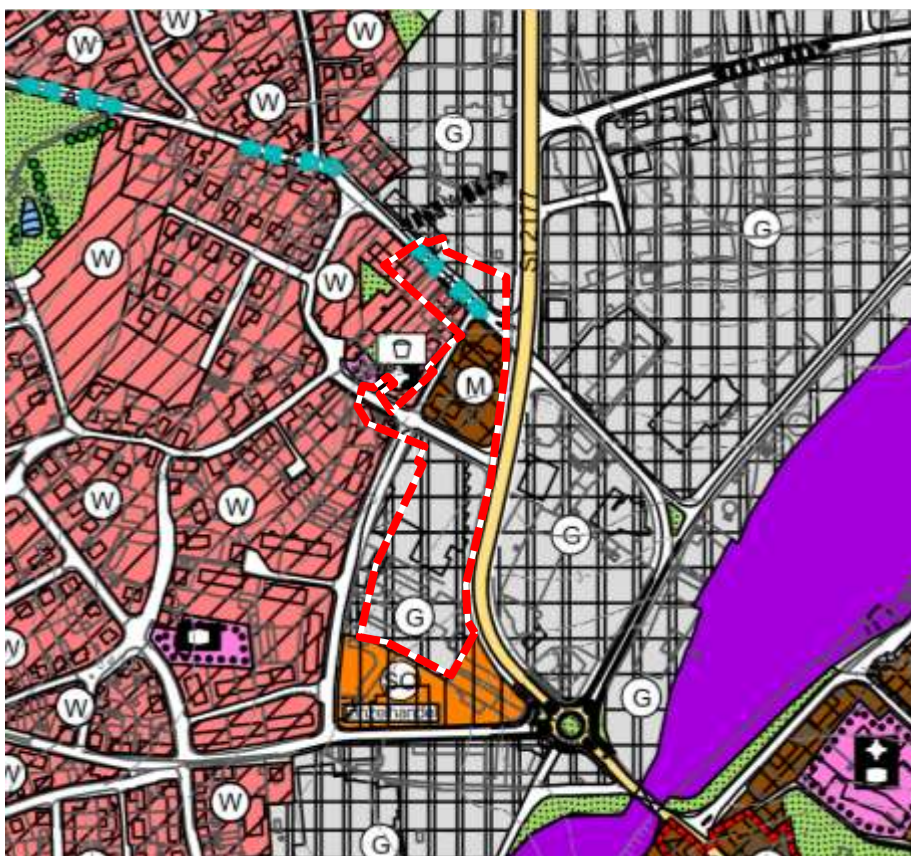


Auszug Regionalplan (nicht maßstäblich, RISBY, 2021)

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan:

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



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (maßstabslos)

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr.19 betrieben.

2.1.4. 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.

A. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Planungsgebiet liegt westlich des Stadtzentrums an der Bayreuther Straße. Das Planungsprojekt befindet sich in einem Gewerbe-, Gemischte und Wohngeprägte Gebiet. Zudem befindet sich eine Kirche und der zugehörige Pfarrhof auf dem Areal. Im Süden grenzt ein Sondergebiet für Einzelhandel an.

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. 2021) (maßstabslos)

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.

Die Fläche des Planungsgebietes wird von großflächiger Versiegelung dominiert. Grünflächen sind nur kleinflächig in den privaten Gärten zu finden. Es sind nur wenige Bäume im Gebiet vorhanden. 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.

B. Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet befindet sich in der Naturraumeinheit Selb-Wunsiedler-Hügelland (ABSP).

Laut UmweltAtlas Bayern (Übersichtsbodenkarte 1:25.000) besteht der Boden im Bereich des Geltungsbereiches überwiegend aus Pseudogley und Braunerde Pseudogley, ger. Verbr. Pseudogley-Braunerde aus grusführendem schluff bis Lehm (Deckschicht) über Kryogrus-Schluff bis Lehm (Quarzit (Schiefer)).



Übersichtsbodenkarte (1:25.000) (Quelle: UmweltAtlas. 2021)

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.

Kryogruschluff besteht aus Gestein, welches durch die Einwirkung von Eis zer-mahlen wurde. Der Gruschluff hingegen entsteht nicht durch Einwirkung von Eis.

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

Durch die Nutzung des Areals und die damit einhergehende, bestehende anthropogene Überprägung liegt eine Vorbelastung vor. Betriebsbedingt sind ebenso nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Es finden keine zusätzlichen Versiegelungen auf den Flächen statt.

C. Schutzgut Wasser

Das Areal befindet sich außerhalb wassersensibler Bereiche. 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.

Aussagen bezüglich des Grundwassers sind detailliert nicht möglich. Der Zustand des Grundwasserkörpers, Kristallin-Marktredwitz, ist laut Kartendienst der Wasserrahmenrichtlinie in einem mengenmäßig bzw. chemisch guten Zustand. Die Komponenten Nitrat und Pflanzenschutzmittel befinden sich ebenfalls in einem guten Zustand. Laut UmweltAtlas Bayern werden die Bewirtschaftungsziele bereits jetzt erreicht.

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

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 (Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Kommunalunternehmens Marktredwitz - Anstalt des öffentlichen Rechts der Stadt Marktredwitz - (Entwässerungssatzung-EWS)).

Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht im Geltungsbereich.

Die Festsetzungen werden um minimierende Maßnahmen zur Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers erweitert, welche bisher noch nicht enthalten waren. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

D. Schutzgut Klima

Das Klima ist bedingt durch die Lage im Regenschatten der Fichtelgebirgshhen 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. Der Geltungsbereich selbst besitzt derzeit keine wirksamen Gehölzstrukturen.

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.

Aufgrund der Lage und der derzeitigen ist mit einem gestörten Kleinklima zu rechnen. Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft sind unter Berücksichtigung der Vermeidung 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 aufgrund des Wunsches der Nutzung des Arealen 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).



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.).



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 Kultur- und Sachgüter

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 Bestandsbeschrei-

bung 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.

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

Ohne die Änderung des Bebauungsplanes bzw. des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren 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.

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

2.1.6.1. 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 gedrosselte Ableitung
- Festsetzungen zu Baumpflanzungen
- Verwendung heimischer Gehölze

2.1.6.2. Ausgleich

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

2.1.7. Alternative Planungsmöglichkeiten

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

Der Bebauungsplan orientiert sich am Bestand und den angedachten Nutzungen.

2.1.8. 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.

2.1.9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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).

2.1.10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Markredwitz sieht vor, den Flächennutzungs- bzw. den Bebauungsplan im Parallelverfahren zu ändern, 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 NAGB-NatSchG sind innerhalb des Plangebietes bzw. im näheren Umfeld 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: 09932/9544-0
FAX: 09932/9544-77
E-Mail: info@GeoPlan-online.de

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Ribesmeier".

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