

**Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan  
„Sondergebiet Logistikzentrum südlich der  
WUN 14 (EDEKA)“**

**BEGRÜNDUNG  
mit Umweltbericht**



Fassung vom 15.03.2021

Gemarkung Thörlau  
Stadt Marktredwitz  
Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge  
Regierungsbezirk Oberfranken

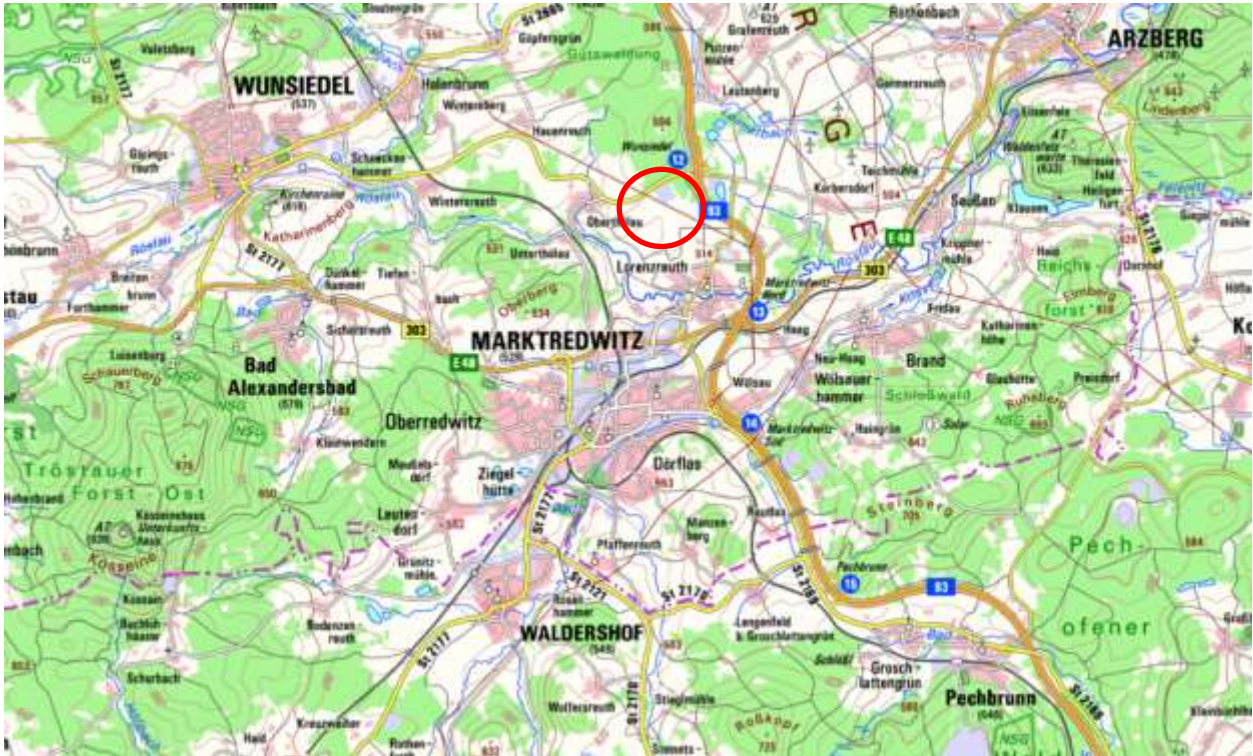
## **Inhalt**

1.	Begründung zum Bebauungsplan .....	4
1.1.	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
1.1.1.	Räumliche Übersicht (unmaßstäblich).....	4
1.1.2.	Vorbereitende und übergeordnete Planung .....	4
1.1.2.1.	Bundes-, Landes-, und Regionalplanung .....	4
1.1.2.2.	Flächennutzungsplan.....	5
1.1.3.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung .....	6
1.1.3.1.	Allgemeines.....	6
1.1.3.2.	Auswirkungen der Planung.....	7
1.1.3.3.	Infrastruktur.....	9
1.2.	Beschreibung des Plangebietes.....	10
1.2.1.	Lage im Ortszusammenhang .....	10
1.2.2.	Gelände .....	10
1.2.3.	Derzeitige Nutzung .....	10
1.2.4.	Inhalt des Bebauungsplanes .....	10
1.2.4.1.	Städtebauliches Konzept.....	10
1.2.4.1.1.	Bauliche Nutzung.....	10
1.2.4.1.2.	Auswirkungen der Planung.....	11
1.2.4.1.3.	Verkehrerschließung .....	11
1.2.4.1.4.	Ver- und Entsorgung.....	12
1.2.5.	Immissionsschutz .....	13
1.3.	Umweltbericht .....	15
1.3.1.	Rechtliche Grundlagen .....	15
1.3.1.1.	Bayerisches Naturschutzgesetz (Art. 6, Absatz 1).....	15
1.3.1.2.	Baugesetzbuch.....	15
1.3.2.	Allgemeines.....	15
1.3.2.1.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes .....	15
1.3.2.2.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	18
1.3.2.3.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung .....	18
1.3.3.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	20
1.3.4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	40
1.3.5.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	41
1.3.5.1.	Vermeidung und Verringerung .....	41
1.3.5.2.	Ausgleich.....	42
1.3.6.	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	50
1.3.7.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	50
1.3.8.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	50
1.3.9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	51

---

2.	Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan .....	52
2.1.	Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung .....	52
2.2.	Bestand .....	52
2.3.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Büro OPUS).....	52
2.4.	Schalltechnische Untersuchungen (Bericht-Nr. 19.1 1385-b01, Büro IBAS).....	52
2.5.	Verkehrstechnische Untersuchung (IB Wolf+Zwick) .....	52
2.6.	Verkehrstechnische Untersuchung (Ergänzung, IB Wolf+Zwick) .....	52

1. Begründung zum Bebauungsplan
  - 1.1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
    - 1.1.1. Räumliche Übersicht (unmaßstäblich)



- 1.1.2. Vorbereitende und übergeordnete Planung
  - 1.1.2.1. Bundes-, Landes-, und Regionalplanung

#### **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**

In Kapitel 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot formuliert das LEP Bayern (2020) folgende Ziele (G) und Ausnahmen (Z):

**(G)** Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden

**(Z)** Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- (4) Ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist

---

*Zu 3.3 (B) Zubringer zu Bundesautobahnen im Sinn der vierten Ausnahme sind Bundes- und Staatsstraßen, die im Straßennetz den Verkehr von einem Verkehrsschwerpunkt (Stadt oder größere Gemeinde) unmittelbar zu einer Autobahnanschlussstelle führen. Dazwischen dürfen sich keine Ortsdurchfahrten oder größere Ortslagen befinden, weshalb die Länge des Zubringers begrenzt ist. Innerhalb des Straßennetzes heben sich Zubringer durch Ausbauzustand und Verkehrsbelastung regelmäßig hervor.*

#### 1.1.2.2. Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereiches ist derzeit mit folgender Nutzung im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Marktredwitz belegt.

- Fläche für die Landwirtschaft, Acker
- Fläche für die Landwirtschaft, Ziel Grünland
- Wald
- Amtlich kartierte Biotop
- Gesetzlich geschütztes Biotop
- Einzelbaum/Baumreihe
- Erhalt, Sicherung und Entwicklung von Fließgewässern
- Hauptversorgungsleitung 110 kV, bestehende, oberirdisch
- Richtfunktrasse, Deutsche Telekom AG
- Hauptverkehrsstraßen
- Anbauverbots-/ Anbaubeschränkungszone

Im Norden grenzen Waldflächen an. Westlich befinden sich großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen, welchen der Ortsteil Thörlau folgt. Im Osten befinden sich ebenso landwirtschaftliche Nutzflächen, bis hin zum Gewerbegebiet Rathaushütte.

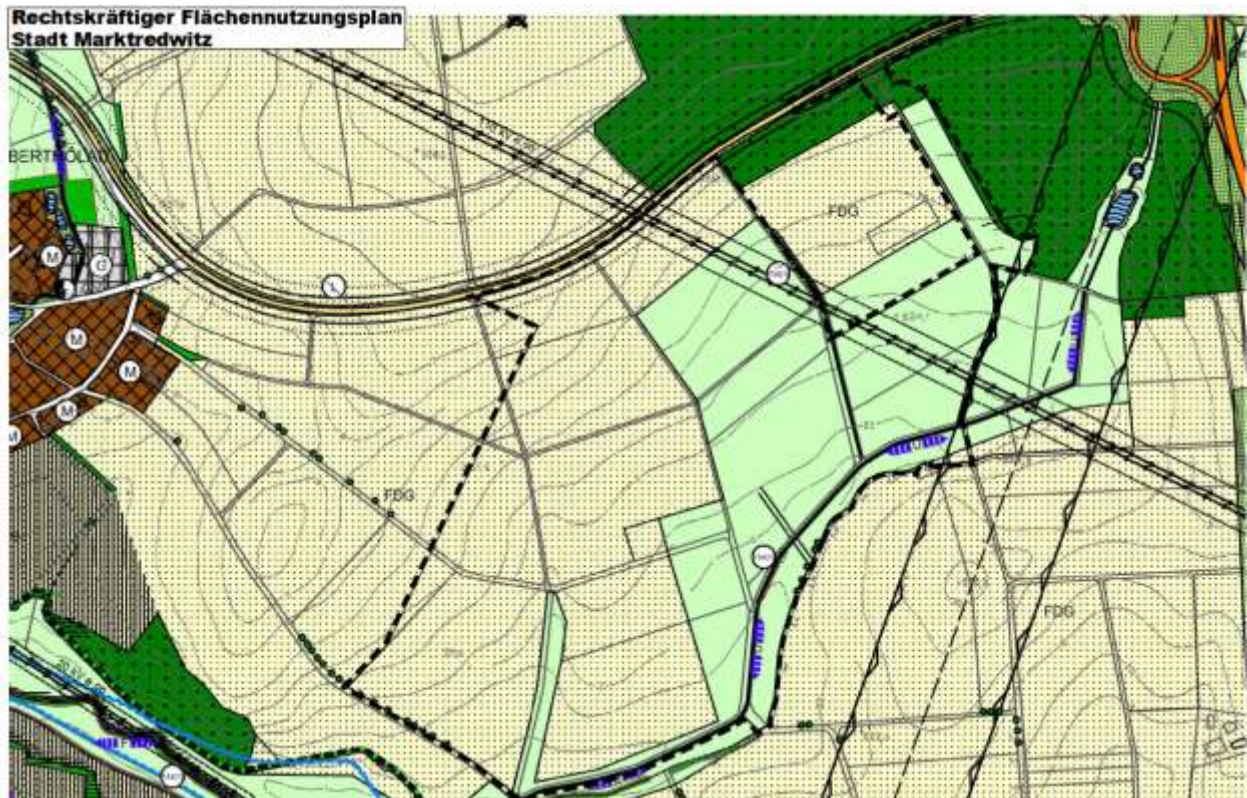
Das Gebiet wird von einer Starkstromleitung gequert.

Die Bundesautobahn A93 befindet sich in 400 m Abstand zum Areal im Nord-Osten.

Parallel zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marktredwitz wird die Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt, wodurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Logistikzentrum geschaffen werden sollen.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (maßstabslos)



### 1.1.3. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

#### 1.1.3.1. Allgemeines

Der Ferienausschuss der Stadt Marktredwitz hat in seiner Sitzung am 25.08.2020 beschlossen den Geltungsbereich „Sondergebiet Logistikzentrum südlich der WUN 14 (EDEKA)“, Gemarkung Thörlau, einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) zur Ausweisung eines Sondergebietes „Logistik“ (SO Logistik) gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufzustellen (bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft, Acker bzw. Ziel Grünland).

Die Fläche beträgt 473.577m<sup>2</sup> und betrifft folgende Flurnummern:

Gemarkung Thörlau:

81/1, 82, 83/1, 84/1, 85/1, 90/1, 91, 92/1, 93/1, 94/1, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 106, 107 TF, 107/1 TF, 109 TF, 111, 112, 113, 113/1, 113/3 TF, 113/4, 114 TF, 114/1, 115/1, 121 TF, 122 TF, 134, 134/1, 458 TF.

Anlass der Planung ist die geplante Neuerrichtung des Zentrallagers der EDEKA Unternehmensgruppe Nordbayern-Sachsen-Thüringen.

Der Geltungsbereich ist für ausreichend Flexibilität zur Realisierung eines optimalen Lager-Layouts, inklusive etwaiger Erweiterungs- und Reserveflächen ausgelegt.

Sämtliche notwendige Nebenanlagen sind ebenso zulässig (Pförtnergebäude, Tankstelle, Werkstätten,...). Es soll modernste Intralogistik in Verbindung mit ergonomischen Arbeitsplätzen entstehen, was am bisherigen Standort aufgrund der Lage und des Grundstückszuschnitts nicht mehr möglich war.

Durch die Verlagerung kann das neue Zentrallager am Standort Marktredwitz verbleiben und somit die über 450 Arbeitsplätze gesichert werden können.

Durch die Integration von Regional- und Zentrallager-Funktionen mit der Auslieferung der kompletten Sortimentsbreite von Trockensortiment, Feinkost, Obst und Gemüse bis zu Tiefkühlkost, inklusive regionaler Spezialitäten, wird sich die Anzahl der auszuliefernden Artikel von 13.000 auf ca. 28.000 Artikel erhöhen. Aus der geographischen Mitte zwischen den weiteren Lagerstandorten der EDEKA Nordbayern-Sachsen-Thüringen werden in Zukunft bis zu 350 selbstständige EDEKA-Kaufleute aus Teilen Frankens, der Oberpfalz, Thüringens und Sachsens mit dem gesamten Lebensmittel-Sortiment versorgt. Weitere 600 Märkte werden im ganzen Absatzgebiet indirekt per Huckepackverfahren mit Trockensortiment beliefert, jedoch wesentlich effizienter als heute und mit weniger Verkehrs- und Umweltbelastung.

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 schalten. Zudem entstehen Vorteile für regionale Betriebe (Zulieferer, Handwerker, ...).

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

### 1.1.3.2. Auswirkungen der Planung

#### Städtebau

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Beitrag zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen geleistet. Derzeitige landwirtschaftliche Nutzflächen werden in ein Sondergebiet (Logistik) umgewandelt.

Durch Anpassungen in das Gelände (Erdmassenausgleich), soll sich das Vorhaben bestmöglich in die Landschaft einpassen.

Die Standortgebäude erhalten eine maximale Höhe von 549,30 m ü NN (entspricht 27 m über neuem Gelände). Im Bereich des Hochregallagers sind Baukörper bis zu einer Höhe von 557,30 m ü NN möglich.

Für die Stadt Marktredwitz stellt die Ausweisung der Fläche eine Aufwertung des Ortes dar. Durch die Verlagerung entsteht modernste Intralogistik in Ver-

bindung mit ergonomischen Arbeitsplätzen, welche am bisherigen Standort nicht umgesetzt werden konnten. Die EDEKA bzw. die Stadt Markredwitz arbeiten bereits an einem Konzept hinsichtlich der Nachnutzung des bisherigen Standortes. Anfragen von interessierten Unternehmen liegen bereits vor.

Durch die Lage an der Autobahn und die direkte Verbindung zur Anschlussstelle Wunsiedel, ohne naheliegende Wohngebietsflächen, liegt ein idealer Standort vor. Die Ausnahme hinsichtlich des Punktes 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot des LEP Bayern ist dadurch ebenfalls gegeben, da die Autobahnschlussstelle in ca. 400m Entfernung liegt, ohne dabei eine Ortschaft zu schneiden.

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 und für die Gehölzflächen in den Randbereichen des Sondergebietes sind Pflanzgebote festgesetzt, die auch nach Abschluss der Erschließung einen hohen Durchgrünungsgrad gewährleisten.

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 Kreisstraße WUN 14 direkt an das überörtliche Straßennetz (A93 Anschlussstelle Wunsiedel), sowie an die Kreisstadt Wunsiedel angebunden. Parkplätze sind auf dem Areal in ausreichender Anzahl zu errichten. Es ist darauf zu achten, dass ausreichend öffentlich anfahrbare Bereiche zur Verfügung stehen, sodass sich kein Rückstau auf die WUN 14 ergibt.

Derzeit wird mit jeweils 735 LKW-Anfahrten und 735 LKW-Abfahrten ausgegangen. Bis 2040 kann sich dies auf 1.050 An- bzw. Abfahrten erhöhen.

Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist derzeit noch nicht gegeben. Es ist angedacht eine Bushaltestelle im Bereich des Wendehammers zu installieren.

Die fuß- und radläufige Anbindung erfolgt über einen noch anzulegenden Weg auf die ehemalige B15 (Straße Helmhof), welche am Industriegebiet Rathaus- hütte entlang in Richtung Innenstadt verläuft.

Eine Verkehrserhebung wurde am 03.03.2020 an der A93 durchgeführt. Es handelt sich um ein 24 Std.-Zählung in 15 min Intervallen. Auf der Kreisverkehrsstraße Richtung Wunsiedel wurden 1124 Kraftfahrzeuge gezählt bzw. 1123 Kraftfahrzeuge in Richtung A93. Die durchschnittliche Verkehrsbelastung lag bei insgesamt 2250 Kraftfahrzeugen und war mit 230 Schwerlastern (10,2 %) relativ hoch. Die Spitzenstunden liegen morgens zwischen 7.15 und 8.15 Uhr (mit 258 KFZ ca.11,5 % des gesamten täglichen Verkehrs), sowie nachmittags zwischen 15.45 und 16.45 Uhr (212 KFZ ca. 9,4 % des Gesamtverkehrs). Geplant sind, laut EDEKA-Gruppe, für das Jahr 2040 735 LKW-Anfahrten und 735 LKW-Abfahrten, mit 170



LKWs pro Stunde zu Spitzenzeiten. Die Spitzenstundenbelastung liegt in den Prognosejahren 2030 und 2040 zwischen 5.00 und 6.00 Uhr morgens, sowie 13.00 und 14.00 Uhr mittags. Zusätzlich sind 2100 PKW An- und Abfahrten pro Tag im Jahr 2040 geplant (1050 An- bzw. Abfahrten). Da die Aufstufung der WUN 14 zur Kreisstraße erst kürzlich erfolgt ist, liegen keine Verkehrszählungen der letzten 5 Jahre vor. Aufgrund fehlender Prognosewerte ist keine Regressionsgerade möglich. Allerdings läuft der Verkehr zu Spitzenstunden sehr gut und es besteht keine Gefahr der Überstauung. Geht man von einem zukünftigen Verkehrsaufkommen von 170 LKWs pro Stunden aus (Spitzenstundenbelastung), liegt die Verkehrsverteilung zwischen 5.00 und 6.00 Uhr, sowie 13.00 und 14.00 Uhr bei 23 %, womit es zu einer erhöhten Staugefahr kommt. Hier ist positiv anzumerken, dass die Spitzenstundenbelastung der Kreisstraße um 2 Stunden zeitlich versetzt zum Verkehrsaufkommen des EDEKA-Logistikzentrums stattfindet und somit der Verkehr entzerrt wird. Bezüglich des Berufsverkehrs zwischen 7.15 und 8.15 Uhr besteht also keine Staugefahr. Um einen Rückstau auf der Kreisstraße zu vermeiden muss der ankommende Verkehr des Logistikzentrums gleich weitergeleitet werden. Laut Berechnungsverfahren kommt der LKW Ziel- und Quellverkehr für das Prognosejahr 2040 zu 90 % von der A93 und 10 % aus Richtung Wunsiedel. Die Verkehrsverteilung bei den PKWs liegt bei jeweils 50 % aus den genannten Richtungen. Derzeit ist eine Mischspur bei der Einfahrt in die WUN 14 vorgesehen, sowie eine Linksabbiegerspur. Aufgrund der, bereits erwähnten, fehlenden Datenlage sind Hochrechnungen nicht möglich und es wird von einer Verdopplung der aktuellen Verkehrszahlen von 2020 bis 2040 ausgegangen. Daraus folgend sind 2 Aufstellbereiche, eventuell mit Verzögerungsstrecke, nötig. Die Aufstelllänge soll 2 Megaliniern entsprechen (etwa 54 m), für Linksabbieger eventuell mit zusätzlicher Verzögerungsstrecke.

Durch die Nutzung der neuen Bebauung wird der PKW- und LKW-Verkehr auf den Zufahrtsstraßen gegenüber der bestehenden Situation zunehmen (vgl. Verkehrserhebung im Anhang des Bebauungsplanes) allerdings wird sich dieser hauptsächlich über das überörtliche Straßenverkehrsnetz abwickeln. Die Anlieferungen erfolgen ebenso über das überörtliche Verkehrsnetz. Weitere Informationen sind der Verkehrserhebung im Anhang des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Notwendige Sichtdreiecke werden in der Bauleitplanung beachtet. Die erforderlichen Parkplätze werden zur Gänze auf dem Gebiet des Geltungsbereiches in Form von Sammelanlagen abgegolten.

#### 1.1.3.3. Infrastruktur

Infrastruktureinrichtungen sind bereits teilweise auf dem Gelände vorhanden. Die Wasserversorgung, sowie die Abwasserentsorgung werden durch das Kommunalunternehmen Markredwitz 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 Anlage einer Bushaltestelle gegeben.

## 1.2. Beschreibung des Plangebietes

### 1.2.1. Lage im Ortszusammenhang

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge, östlich der Gemarkung Thörlau an der Kreisstraße WUN14. Diese führt direkt zur Autobahnanschlussstelle Wunsiedel der A93.

Derzeit wird das gesamte Areal landwirtschaftlich genutzt. Kleine Teilflächen sind mit Wald bzw. Feldgehölzen bestanden. Einzelne Gräben verlaufen am Rande des Areals, bzw. durchfließen es. Im Norden, im Bereich der Zufahrt befindet sich ein Betrieb im Außenbereich.

Der Ortsteil Oberhörlau befindet sich in westlicher Richtung in ca. 750 m Abstand zum Geltungsbereich. Der Ortsteil Lorenzreut befindet sich südlich (ca. 650 m). In ca. 180 m Abstand zum Areal verläuft die Rösrlau, in welche das Oberflächenwasser gedrosselt eingeleitet werden soll.

Eine Starkstromleitung quert das Areal.

Ansonsten befinden sich große landwirtschaftliche Nutzflächen um das gesamte Areal.

Im Norden grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an.

### 1.2.2. Gelände

Das Gelände ist eine nach Süden und Osten abfallende Fläche. Die Meereshöhe im Geltungsbereich kann mit ca. 550 m ü. NN – 507 m ü. NN angegeben werden.

### 1.2.3. Derzeitige Nutzung

Derzeit befinden sich Ackerflächen, Grünland in verschiedenen Stadien, Feldgehölze, Gräben und kleine Teilflächen Wald auf dem Areal. Wirtschaftswege durchziehen das Gebiet. Die Entwässerung erfolgt in Richtung der Rösrlau. Die detaillierte Nutzung kann dem Bestandsplan entnommen werden.

Eine Starkstromleitung quert die Fläche. Der nördlich angrenzende Betrieb ist von dichten Heckenstrukturen abgeschirmt.

### 1.2.4. Inhalt des Bebauungsplanes

#### 1.2.4.1. Städtebauliches Konzept

##### 1.2.4.1.1. Bauliche Nutzung

Die Umsetzung eines Logistikzentrums und der notwendigen, zugehörigen Strukturen (Verwaltung, Büronutzung, Tankstelle, Werkstätten, ....) ist Ziel der Bebauungsplanaufstellung, um Arbeitsplätze für Markredwitz und Umgebung zu schaffen.

Durch Anpassungen in das Gelände (Erdmassenausgleich), soll sich das Vorhaben bestmöglich in die Landschaft einpassen.

Die Standardgebäude erhalten eine maximale Höhe von 549,30 m ü NN (entspricht 27 m über neuem Gelände). Im Bereich des Hochregallagers sind Baukörper bis zu einer Höhe von 557,30 m ü NN möglich.

Vorgesehen ist die Anlage einer Zufahrt auf die WUN14 im Bereich der bestehenden Betriebszufahrt. Anschließend entstehen Parkierungsflächen für LKW und PKW. Die Mitarbeiter gelangen von hier aus zu Fuß auf das Gelände. Im Folgenden Abschnitt soll eine Tankstelle für die betriebseigenen LKW entstehen. Die Weiteren Anlagen sind so angelegt, dass eine Abschirmung der Immissionen in Richtung der angrenzenden Ortsteile entsteht. Entstehen sollen Lagerflächen für das gesamte Warensortiment der EDEKA Unternehmensgruppe Nordbayern-Sachsen-Thüringen. Der Bereich des Hochregallagers ist gesondert abgegrenzt, um die mögliche Bauhöhe im weiteren Bereich zu beschränken.

#### 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 Markredwitz entgegengewirkt (soweit möglich). Entsprechende Beschränkungen der Nutzung sollen einer ungewollten Entwicklung entgegenwirken.

Gravierende negative Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

#### 1.2.4.1.3. Verkehrserschließung

Das Areal ist über die Kreisstraße WUN 14 direkt an das überörtliche Straßennetz (A93 Anschlussstelle Wunsiedel), sowie an die Kreisstadt Wunsiedel angebunden. Parkplätze sind auf dem Areal in ausreichender Anzahl zu errichten. Es ist darauf zu achten, dass ausreichend öffentlich anfahrbare Bereiche zur Verfügung stehen, sodass sich kein Rückstau auf die WUN 14 ergibt.

Derzeit wird mit jeweils 735 LKW-Anfahrten und 735 LKW-Abfahrten ausgegangen. Bis 2040 kann sich dies auf 1.050 An- bzw. Abfahrten erhöhen.

Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist derzeit noch nicht gegeben. Es ist angedacht eine Bushaltestelle im Bereich des Wendehammers zu installieren.

Die fuß- und radläufige Anbindung erfolgt über einen noch anzulegenden Weg auf die ehemalige B15 (Straße Helmhof), welche am Industriegebiet Rathaus- hütte entlang in Richtung Innenstadt verläuft.

Durch die Nutzung der neuen Bebauung wird der PKW- und LKW-Verkehr auf den Zufahrtsstraßen gegenüber der bestehenden Situation zunehmen (vgl. Verkehrserhebung im Anhang des Bebauungsplanes) allerdings wird sich dieser hauptsächlich über das überörtliche Straßenverkehrsnetz abwickeln. Die Anlieferungen erfolgen ebenso über das überörtliche Verkehrsnetz. Weitere Informationen sind der Verkehrserhebung im Anhang des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Notwendige Sichtdreiecke werden in der Bauleitplanung beachtet. Die erforderlichen Parkplätze werden zur Gänze auf dem Gebiet des Geltungsbereiches in Form von Sammelanlagen abgegolten.

#### 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 (Pumpstation) zugeleitet. Der benötigte Wasseranschluss und die Abwasserbeseitigung sind unter den Verkehrsflächen zu verlegen.

Alle benötigten Verbindungen werden an das bestehende Netz angeschlossen.

Eine Wasserringleitung zwischen Oberthörlau und dem Industriegebiet Rathaus- hütte befindet sich in Planung, über welche das Areal erschlossen werden soll.

Die genauen Anschlusspunkte können dann individuell nach den Erfordernissen des Bauherren auf der Trasse erstellt werden.

Das anfallende Schmutzwasser kann über die städtische Kanalisation abgenommen werden.

Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz der Stadtwerke Markredwitz.

##### **Oberflächenwasser**

Niederschläge sollen Großteils versickert werden bzw. sind gedrosselt in die Rös- lau abzuleiten. In einem Entwässerungskonzept ist die Vorsorge gegen Starkre- genereignisse zu untersuchen und darzulegen. Topographische und hydrologi- sche Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) sind zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzu- führen. Wasserrechtliche Abstimmungen finden mit den Behörden derzeit statt. Erforderliche wasserrechtliche Verfahren sind vor Baubeginn durchzuführen.

##### **Telekommunikationsnetz, Stromversorgung**

Für den Ausbau der Netze im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte, unent- geltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege sicherzustel- len.

Vor Beginn der Bauarbeiten können die notwendigen Planungsauskünfte in den Plancentern eingeholt werden. Eventuelle Umverlegungen oder Änderun- gen 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 (Bauflächen) befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Auswirkungen auf Unterlieger durch das Vorhaben sind auszuschließen. Untersuchungen/Gutachten sind vor Baubeginn mit den Behörden abzustimmen. Erforderliche Maßnahmen sind umzusetzen.

### **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Die Art der Löschwasserversorgung ist im Einzelbauvorhaben zu klären.

### **Grundwasserschutz**

Im Rahmen der weiteren Planungen ist ein Fachbüro zu beauftragen, welches eine Beurteilung der Einzelwasserversorgungsanlagen (Grafenstein 1 und Ratshäushütte 1,2 u. 3) vornimmt.

In Abhängigkeit vom Ergebnis ist ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen (Abstimmung mit dem WWA Hof).

#### **1.2.5. Immissionsschutz**

Aufgrund der möglichen Auswirkungen wird eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro IBAS durchgeführt, weshalb auf diese verwiesen wird (Bericht-Nr. 19.11385-b01b, Büro IBAS, Anhang des Bebauungsplanes).

Um möglichen Konflikten von der Lärmentwicklung her vorzubeugen und den entsprechenden gesetzlichen Anforderungen zu genügen, wurde der oben genannte Bericht angefertigt. Dabei wurden mit Blick auf die Nachbarschaft Lärmkontingente gemäß DIN 45691 /2.2.3/ unter Berücksichtigung der bestehenden gewerblichen Geräuschvorbelastung am Standort ermittelt. Zudem wurde geprüft ob sich das geplante Logistikcenter verträglich in die Lärmkontingentierung einfügt.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Einhaltung der Planwerte, die die gewerbliche Geräuschvorbelastung am Standort berücksichtigen, an allen Immissionsorten gewährleistet.

Um die schalltechnischen Anforderungen in der (Wohn-)Nachbarschaft zu erfüllen, müssen demnach die Emissionskontingente  $L_{EK}$  in Verbindung mit den Zusatzkontingenten  $L_{EK,ZUS}$  eingehalten werden.

Eine schalltechnische Konzeptprüfung des konkreten Planvorhabens im derzeitigen Stand hat gezeigt, dass sich der Betrieb mit den zur Verfügung stehenden Emissionskontingenten abbilden lässt. Dabei werden die Immissionskontingente  $L_K$  in der Nachtzeit vollständig in Anspruch genommen werden müssen, zur Tagzeit steht noch ausreichend schalltechnisches Potenzial zur Verfügung.



Bei einer detaillierten Prüfung des konkreten Vorhabens im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist in Form einer detaillierten Schallprognose der Nachweis der Einhaltung der B-Plan-Festsetzungen zu führen.

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.

### 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, östlich der Gemarkung Thörlau an der Kreisstraße WUN14. Diese führt direkt zur Autobahnanschlussstelle Wunsiedel der A93.

Derzeit wird ein Großteil des Areals als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt, nur vergleichsweise kleine Teilflächen sind mit Wald bzw. Feldgehölzen bestanden. Einzelne Gräben verlaufen am Rande des Areals, bzw. durchfließen es. Im Norden, im Bereich der Zufahrt befindet sich ein Betrieb im Außenbereich. Westlich davon liegt ein Streifen landwirtschaftlich genutztes Grünland sowie Wald, welche ebenfalls zum beplanten Gebiet gehören.

Der Ortsteil Oberthörlau befindet sich in westlicher Richtung in ca. 750 m Abstand zum Geltungsbereich. Der Ortsteil Lorenzreut befindet sich südlich (ca. 650 m). In ca. 180 m Abstand zum Areal verläuft die Röslau, in welche das Oberflächenwasser gedrosselt eingeleitet werden soll.

Eine Starkstromleitung quert das Areal.

Ansonsten befinden sich große landwirtschaftliche Nutzflächen um das gesamte Areal.

Im Norden grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an.

Das Gelände ist eine nach Süden und Osten abfallende Fläche. Die Meereshöhe im Geltungsbereich kann mit ca. 550 m ü. NN – 507 m ü. NN angegeben werden.

Derzeit befinden sich Ackerflächen, Grünland in verschiedenen Stadien, Feldgehölze, Gräben und kleine Teilflächen Wald auf dem Areal. Wirtschaftswege

durchziehen das Gebiet. Die Entwässerung erfolgt in Richtung der Röslau. Die detaillierte Nutzung kann dem Bestandsplan entnommen werden.

Eine Starkstromleitung quert die Fläche. Der nördlich angrenzende Betrieb ist von dichten Heckenstrukturen abgeschirmt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge, östlich der Gemarkung Thörlau an der Kreisstraße WUN14. Diese führt direkt zur Autobahnanschlussstelle Wunsiedel der A93.

Derzeit wird der Großteil des Areals landwirtschaftlich genutzt. Feldgehölze und kleine Anteile an Waldflächen (Osten) befinden sich ebenso im Geltungsbereich. Wirtschaftswege durchziehen das Areal, welches von einer Hochspannungsfreileitung gequert wird. Im Süden und Westen grenzen ebenfalls Flächen für die Landwirtschaft an das Areal an. Eine im Norden angrenzende Fläche ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, wird jedoch derzeit gewerblich genutzt. Im Norden und Nordosten befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Fichtelgebirge“.

Die Bundesautobahn A93 verläuft östlich in ca. 650 m Entfernung zu dem Areal. Die Fläche beträgt 473.577m<sup>2</sup> und betrifft folgende Flurnummern:

Gemarkung Thörlau:

81/1, 82, 83/1, 84/1, 85/1, 90/1, 91, 92/1, 93/1, 94/1, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 106, 107 TF, 107/1 TF, 109 TF, 111, 112, 113, 113/1, 113/3 TF, 113/4, 114 TF, 114/1, 115/1, 121 TF, 122 TF, 134, 134/1, 458 TF.

Lageplan Digitale Flurkarte mit Geltungsbereich Bebauungsplan  
(unmaßstäblich)



#### 1.3.2.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Anlass der Planung ist die geplante Neuerrichtung des Zentrallagers EDEKA Unternehmensgruppe Nordbayern-Sachsen-Thüringen.

Der Geltungsbereich ist für ausreichend Flexibilität zur Realisierung eines optimalen Lager-Layouts, inklusive etwaiger Erweiterungs- und Reserveflächen ausgelegt, da der bestehende Standort für die Artikelanzahl zu klein und nicht erweiterbar ist. Die Artikelanzahl soll von 13.000 auf ca. 28.000 Artikel erhöht werden.

Es soll modernste Intralogistik in Verbindung mit ergonomischen Arbeitsplätzen entstehen, was am bisherigen Standort aufgrund der Lage und des Grundstückszuschnitts nicht mehr möglich war. Der geplante Standort bietet genügend Erweiterungsmöglichkeiten für die nächsten Jahrzehnte.

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 und zu erhalten, da durch die Verlagerung das neue Zentrallager am Standort Markredwitz verbleiben kann und somit die über 450 Arbeitsplätze gesichert werden können. Gleichzeitig kann die Belieferung der Edeka Lebensmittelmärkte gesichert werden, welche als Nahversorger eine wesentliche Funktion bei der Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Waren aufweisen.

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

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
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Biosphärenreservate gemäß § 25 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Überschwemmungsgebiete (Bauland) 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

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. Direkt angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet.



Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan (§ 8 Abs. 3 BauGB) gemäß § 11 BauNVO in ein Sondergebiet „Logistik“ (SO Logistik) geändert. Der Plan ist dem Änderungsverfahren zu entnehmen. Die Fläche des Geltungsbereiches ist derzeit mit folgender Nutzung im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Markredwitz belegt.

- Fläche für die Landwirtschaft, Acker
- Fläche für die Landwirtschaft, Ziel Grünland
- Wald
- Amtlich kartierte Biotop
- Gesetzlich geschütztes Biotop
- Einzelbaum/Baumreihe
- Erhalt, Sicherung und Entwicklung von Fließgewässern
- Hauptversorgungsleitung 110 kV, bestehende, oberirdisch
- Richtfunktrasse, Deutsche Telekom AG
- Hauptverkehrsstraßen
- Anbauverbots-/ Anbaubeschränkungszone
- Mutungsrecht

Im Norden grenzen Waldflächen an. Westlich befinden sich großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen, welchen der Ortsteil Thörlau folgt. Im Osten befinden sich ebenso landwirtschaftliche Nutzflächen, bis hin zum Gewerbegebiet Rathausühle.

Das Gebiet wird von einer Starkstromleitung gequert.

Die Bundesautobahn A93 befindet sich in 400 m Abstand zum Areal im Nord-Osten.

Parallel zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Markredwitz wird die Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt, wodurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Logistikzentrum geschaffen werden sollen.

**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. 550 m ü. NN – 507 m ü. NN angegeben werden. Die Höhenlinien wurden in den Bestandsplan übernommen. Das gesamte Areal liegt, wie Markredwitz 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.

Derzeit befinden sich, hauptsächlich biologisch bewirtschaftete, Ackerflächen auf dem Areal. Es handelt sich Großteils um Acker mit standorttypischer Segetalvegetation (A12). Entlang des südöstlichen Randbereichs der Planungsfläche verläuft ein Bach, welcher großteilig von Grünland eingesäumt ist, jedoch befinden sich auf Höhe des Biotops 5938-0056 Bestände von brachgefallenen Seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiesen (G223). Hier befinden sich auch Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (B12). In diese wird nicht eingegriffen. Die intensiv genutzten Grünflächen (G11) werden teils überplant und damit der rezenten Situation angepasst, dies betrifft auch die Feldgehölze auf Flurstück 91. Bestandsbäume befinden sich an der südwestlichen Flächengrenze sowie südöstlich am Verlauf des Bachs, ebenso wie weitere Bestandsfeldgehölze. Das Areal grenzt im Norden, abgegrenzt durch die WUN14, direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Fichtelgebirge“ an. Im Nordosten schneidet es dieses im Bereich der geplanten Zufahrt und der Parkflächen. Die derzeitige Nutzung ist dem Bestandsplan im Anhang des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Eine eingetragene Ökofläche mit der ID 24701 befindet sich ca. 370 Meter östlich, nahe der Autobahn A93. Es befinden sich zwei Biotope in der näheren Umgebung, im Nordosten mit der Teilflächennr. 5938-0056-008 und im Südosten mit der Teilflächennr. 5938-0056-007. Es handelt sich hier um Gebüsche und Hecken mit Feuchtflächen auf der Hochfläche bei Lorenzreuth.

Zur geplanten Bebauung werden folgende Lebensräume in Anspruch genommen:

- Acker
- Grünland
- Wirtschaftsweg
- Feldgehölz
- Wald

Durch die vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung (z.B. mechanische Bodenbearbeitung, Düngung, Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln, etc.) ist auf diesen Standorten meist nur ein kleines, gut angepasstes Spektrum der Flora bzw. Fauna vorzufinden.

Jedoch ist aufgrund der großflächigen Ackernutzung, der Topographie und der freien Landschaft das potentielle Vorkommen boden-/ackerbrütender Vogelarten zu betrachten.

Kartierungen wurden im Jahr 2020 durch das Büro für ökologische Studien (BfÖS) durchgeführt und als Kartierbericht (BfÖS 2020) an das Büro OPUS zur Erstellung der saP (im Anhang) übermittelt. Detaillierte Angaben können der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen werden.

**Gefäßpflanzen:**

Im Bearbeitungsgebiet sind keine für die saP relevanten Pflanzenarten vertreten.

**Säugetiere:**

Die Bearbeitung der Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums ergab für eine Reihe der in der saP zu untersuchenden streng geschützten Säugetierarten keine Betroffenheit durch das geplante Vorhaben (CEF-Maßnahmen beachten!).

*Für die Fledermäuse im Untersuchungsgebiet konnte akustisch kein Schwärmen nachgewiesen werden, sodass Quartiere direkt auf der Untersuchungsfläche aktuell auszuschließen sind. Die Tiere nutzen das Gebiet zum Jagen und suchen ihre Quartiere in den umliegenden Siedlungen auf (z.B. Oberthörlau). Die Acker- und Wiesenflächen werden von den Fledermäusen gemieden. Zu beachten ist für diese Artengruppe allerdings, dass sich derzeit im Bereich absterbender Käferbäume in den Fichtenforsten potenzielle Fledermausquartiere für bestimmte Arten etablieren. Insofern müssen vor den Rodungsarbeiten nochmals Kontrollen derartiger Strukturen vor Baufreigabe erfolgen.*

**Haselmaus:**

*Bei der Haselmaus konnte zufällig ein Nachweis im Rahmen der Brutvogelkartierungen erbracht werden. Die Art ist in Hecken und an Waldrändern sicher weiter verbreitet. Im Gebiet sind Baumhecken, Hecken und Gehölzbestände mit Dornsträuchern ein bevorzugter Lebensraum für Haselmäuse. Falls Hecken, Waldränder und Wälder von Rodung betroffen sein sollten, dann müssen die Tiere rechtzeitig vor dem Eingriff abgefangen und in Ersatzhabitats umgesiedelt werden. Dies gilt auch für die Rodung von Fichtenforsten, da die Art im Fichtelgebirge und im Frankenwald auch in recht strukturarmen Nadelforsten nachgewiesen wurde.*

**Reptilien:**

*Im Vorhabensgebiet wurden keine saP-relevanten Reptilienarten gefunden. Die nachgewiesenen Arten Waldeidechse und Kreuzotter sind nicht streng geschützt und müssen im vorliegenden Gutachten nicht betrachtet werden.*

**Amphibien:**

*Im Vorhabensgebiet wurden keine saP-relevanten Amphibienarten nachgewiesen. Die Arten werden abgeschichtet und nicht weiter behandelt.*

**Libellen:**

*Libellenarten wurden im Rahmen der Kartierungen nicht nachgewiesen. Die Arten werden abgeschichtet und nicht weiter behandelt.*

**Käfer:**

*Das Vorhabensgebiet liegt außerhalb des Verbreitungsgebietes saP-relevanter Käferarten.*

Schmetterlinge:

*Das Vorhaben liegt innerhalb des Verbreitungsgebietes des Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings. Im Zuge der Kartierungen wurde er nicht nachgewiesen und daher abgeschichtet.*

Weichtiere:

*Das Vorhaben liegt im Verbreitungsgebiet der Bachmuschel. Es befindet sich jedoch kein Fließgewässer im Gebiet, sodass die Art hier keinen Lebensraum findet und deshalb abgeschichtet wurde.*

Vögel:

Fachgutachterlich wird bei einem Abgleich der Ergebniskarte (Avifauna) und dem Bebauungsplan von einem Verlust von 5 Brutrevieren der Feldlerche und einem Revier der Wiesenschafstelze ausgegangen. Im Bereich der Zuwegung im Nordosten gehen 2 Brutplätze der Goldammer verloren.

Als flächige Biotopstrukturen kann der Gehölzstreifen im Südosten (Biotopteilflächen Nr. 5938-0056-008) und die Gebüsche und Hecken mit Feuchtflecken auf der Hochfläche bei Lorenzreuth (Biotopteilflächen Nr. 5938-0056-007) im Süden, genannt werden, in die jedoch nicht eingegriffen wird. Letztere befindet sich im Bereich der Ausgleichsfläche und wird in diesem Zuge aufgewertet.



Blick von Westen (eigenes Bildarchiv)





Blick von Süden (eigenes Bildarchiv)



Zufahrtsbereich (eigenes Bildarchiv)

Auswirkungen:

**Baubedingt**

Vorübergehende Flächeninanspruchnahme (Zufahrtswege, Lagerflächen, Baustelleneinrichtung)

Mit vorübergehender Flächeninanspruchnahme ist die temporäre Herstellung und Nutzung von Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätzen gemeint sowie großflächiger Bodenauf- und -abtrag, die ggf. wichtige Habitatflächen streng geschützter Arten kurzfristig oder mittelfristig schädigen können.

Veränderung des Bodens bzw. Untergrundes

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplanes werden ca. 40 ha landwirtschaftliche Fläche in ein Sondergebiet umgewandelt. Auf der Fläche besteht derzeit überwiegend Ackerboden, welcher durch die Baumaßnahmen überprägt und teils abgetragen wird.

Direkte Veränderung von Vegetations-/ Biotopstrukturen

- Entfernung von Grünland
- Rodung von Gehölzen, vereinzelt im Bereich der Zufahrt (Feldgehölze und Wald)

Baubedingte Barriere- oder Fallenwirkung/Individuenverlust

Hier sind Barrierewirkungen sowie Individuenverluste und Mortalität zu betrachten, die auf bauliche Aktivitäten bzw. den Bauprozess eines Vorhabens zurückzuführen sind. Dazu zählen auch die Individuenverluste, die z. B. im Rahmen der Baufeldfreimachung bzw. -räumung (Vegetationsbeseitigung, Baumfällungen, Bodenabtrag etc.) auftreten.

Akustische Reize

Während der Baufeldräumung und in der Bauphase kommt es zu Lärmwirkungen durch Baumaschinen und -geräte.

Nach BfN (2020) reagieren Tiere unter Berücksichtigung weiterer wesentlicher Habitatparameter auf unmittelbare Störungen entsprechend ihren artspezifischen Empfindlichkeiten. Dies gilt auch für die Wirkungen durch Schall. Folge derartiger Wirkungen kann einerseits die Vertreibung von Individuen selbst sein, andererseits aber auch die Entwertung des betreffenden Raumes als (mögliches) Habitat der jeweiligen Art, z. B. auf Grund höherer Prädationsraten bzw. Ausfall des Fortpflanzungserfolges. Zum aktuellen Stand ist davon auszugehen, dass als empfindliche Artengruppen in erster Linie Vögel und Säugetiere zu betrachten sind.

Immissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht)

Durch Baufahrzeuge und -maschinen entstehen Immissionen wie Lärm, Licht und Schadstoffe sowie Erschütterungen. Sie können für empfindliche Arten zu Störungen führen.

### **Anlagebedingt**

#### Dauerhafte Überbauung und Flächenversiegelung von Lebensräumen

Dauerhafte Überbauung und Versiegelung findet im Geltungsbereich durch die Baukörper und Parkplätze statt.

Anlagebedingt werden große Flächen versiegelt und Mutterboden muss abgetragen werden. Aus artenschutzfachlicher Sicht findet ein Entzug von Habitaten (Brutflächen) für verschiedene Bodenbrüter, vor allem für die Feldlerche statt.

#### Anlagebedingte Barriere- oder Fallenwirkung/Individuenverlust

Zu betrachten sind Barrierewirkungen sowie Individuenverluste und Mortalität, die auf Bauwerke oder anlagebezogene Bestandteile eines Vorhabens zurückzuführen sind (z.B. Kollision mit Glasscheiben oder Zäunen, fehlende Fluchtmöglichkeiten aus Schächten, Becken o.ä.). Eine Barrierewirkung entsteht vor allem durch die Zufahrtsstraße. Allerdings wurden keine Wanderkorridore für bestimmte Arten festgestellt (siehe auch betriebsbedingte Wirkungen).

#### Silhouettenwirkung durch hohe Gebäude

Laut Bebauungsplan entstehen Gebäude mit einer Gesamthöhe von fast 30 m. Diese in der Agrarlandschaft entstehende neue Silhouette wird auf das Brutverhalten störungsempfindlicher bodenbrütender Arten negative Auswirkungen haben.

#### Veränderung der hydrologischen/hydrodynamischen Verhältnisse

Durch die Versiegelungen wird grundsätzlich die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt. Eine dauerhafte, nachhaltige Beeinträchtigung des Grundwassers ist aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen nicht zu erwarten.

Da sich das Gebiet in einem wassersensiblen Bereich befindet, kann es zu zeitweise hoch anstehendem Grundwasser sowie Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Eine Entwässerung des Gebiets ist durch das geplante Regenrückhaltebecken gegeben. Artenschutzfachlich konnten keine negativen Auswirkungen zu dieser Thematik festgestellt werden.

### **Betriebsbedingt**

Allgemeine Erhöhung der Verkehrssituation auf den Zufahrts- und Abfahrtsstraßen (Kollisionsgefahr).

Laut Bebauungsplan ist die Anlage einer Zufahrt auf die WUN 14 im Bereich der bestehenden Betriebszufahrt vorgesehen. Auf dem Betriebsgelände entstehen Parkplätze für LKW und PKW sowie eine Tankstelle.

Laut Umweltbericht wird mit jeweils 735 LKW-An- und Abfahrten gerechnet. Dies kann sich bis 2.040 auf 1.050 An- bzw. Abfahrten erhöhen.

#### Akustische Reize

Vorbelastungen durch Lärm sind durch die angrenzende Kreisstraße und Bundesautobahn A 93 auf dem Gelände gegeben. Lieferanten, Mitarbeiter und Besucher werden das Areal anfahren. Die Umwidmung der landwirtschaftlichen Flächen in ein Sondergebiet erhöht die Beeinträchtigung durch Lärm des Areals. Aufgrund der möglichen Auswirkungen wurde eine schalltechnische Unter-

suchung durch das Büro IBAS (2020) durchgeführt. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Einhaltung der Planwerte, die die gewerbliche Geräuschvorbelastung am Standort berücksichtigen, ist an allen Immissionsorten gewährleistet. Eine schalltechnische Konzeptprüfung des konkreten Planvorhabens im derzeitigen Stand hat gezeigt, dass sich der Betrieb mit den zur Verfügung stehenden Emissionskontingenten abbilden lässt. Dabei werden die Immissionskontingente LIK in der Nachtzeit vollständig in Anspruch genommen werden müssen, zur Tagzeit steht noch ausreichend schalltechnisches Potenzial zur Verfügung.

Die durch das erhöhte Verkehrsaufkommen entstehenden Schadstoffeinträge erhöhen sich im Plangebiet nur unwesentlich. Der Verkehrslärm wird sich aufgrund der Erweiterungen verändern. Durch den geplanten 24 Stunden Betrieb ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung des Gebietes zu rechnen.

#### Optische Reizauslöser/Bewegung

Hierunter zählen visuell wahrnehmbare Reize, z. B. durch Bewegung, Reflektionen, Veränderung der Strukturen (z. B. durch Bauwerke), die Störwirkungen bis hin zu Flucht- und Meidereaktionen auslösen können und die Habitatnutzung von Tieren im betroffenen Raum verändern. Dies schließt Störungen von Tieren ein, die unmittelbar auf die Anwesenheit von Menschen (z. B. als Feindschablone) zurückzuführen sind.

Nächtliche Beleuchtungseinrichtungen haben laut BfN (2020) in den vergangenen Jahrzehnten enorm zugenommen und der Begriff der "Lichtverschmutzung" wurde geprägt. In besonderem Maße sind spezifische Tiergruppen der Fauna von Lichtauswirkungen betroffen, insbesondere nachtaktive Arten der Insektenfauna, in einigen Fällen auch Vertreter weiterer Gruppen wie der Fledermäuse oder Vögel.

#### Sonstige durch Verbrennungs- und Produktionsprozesse entstehende Schadstoffe

Die durch das erhöhte Verkehrsaufkommen entstehenden Schadstoffeinträge erhöhen sich im Plangebiet nur unwesentlich.

#### Ergebnis:

Die artenschutzrechtliche Prüfung für den Neubau des Logistikzentrums EDEKA Markredwitz kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Bauvorhaben einige Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie einige Brutvogelarten grundsätzlich betroffen sind. Unter Berücksichtigung der hier festgelegten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann für alle Arten die Erfüllung eines Verbotstatbestandes ausgeschlossen werden. Die Umweltauswirkungen sind als mittel einzustufen, da die Lebensräume von Wiesenbrütern überbaut, durch die geplante Nutzung gestört werden bzw. die derzeit genutzte Ackerflächen großflächig versiegelt wird. Im Zuge dessen werden CEF-Maßnahmen geplant. Der Erläuterungsbericht zur artenschutzrechtlichen Prüfung ist dem Bebauungsplan angehängt.

Vor Baubeginn ist ein Artenschutzkonzept mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und rechtlich zu sichern.

Zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffes wird zu den Lebensräumen der Amphibien ausreichend Abstand gehalten. Durch die Eingrünungsstrukturen entstehen Biotopverbindungsachsen.

Bestehende Gehölzbestände werden Großteils erhalten. Zusätzlich entstehen mit den Ausgleichsflächen und Eingrünungsstrukturen an anderer Stelle neue Lebensräume (Baumpflanzungen, Heckenpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen).

## **B. Schutzgut Boden**

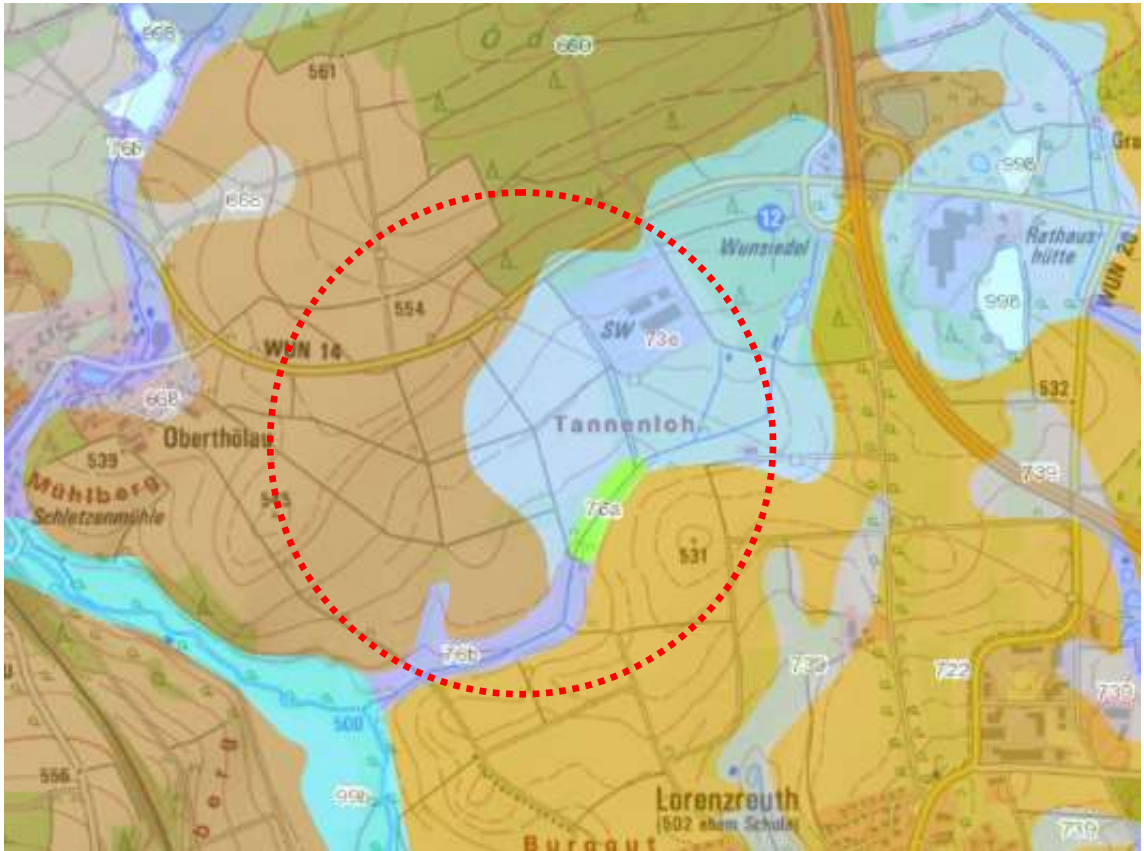
### Beschreibung:

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 überprägt und teils abgetragen wird. Die natürlichen Bodenfunktionen sind daher beeinträchtigt. Die durch das erhöhte Verkehrsaufkommen entstehenden Schadstoffeinträge erhöhen sich im Plangebiet nur unwesentlich.

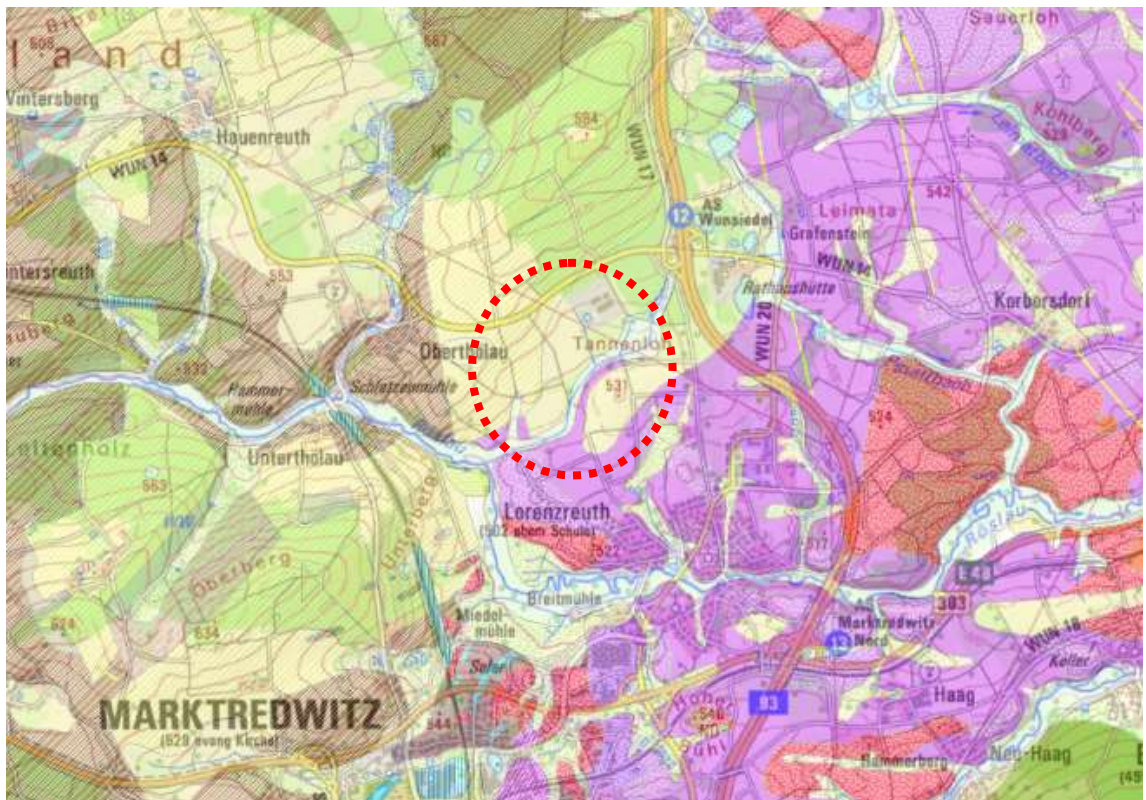
Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern bestand das Gebiet vor der Bebauung im westlichen Bereich fast ausschließlich aus Braunerde (podsolig) aus Gruslehm bis Gruschluff (Quarzit(-schiefer). Im Osten sind Gley und Braunerde-Gley vorherrschend, gering verbreitet Pseudogley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Substrate unterschiedlicher Herkunft). Es ist von rezent stark durch landwirtschaftliche Nutzung beanspruchten Böden auszugehen. Etwa 170 Meter südwestlich der Fläche wurde ein Bodendenkmal, eine „Freilandstation des Mesolithikums“, kartiert. Derzeit liegen noch keine Informationen bezüglich Altlastenvorkommen vor.

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.

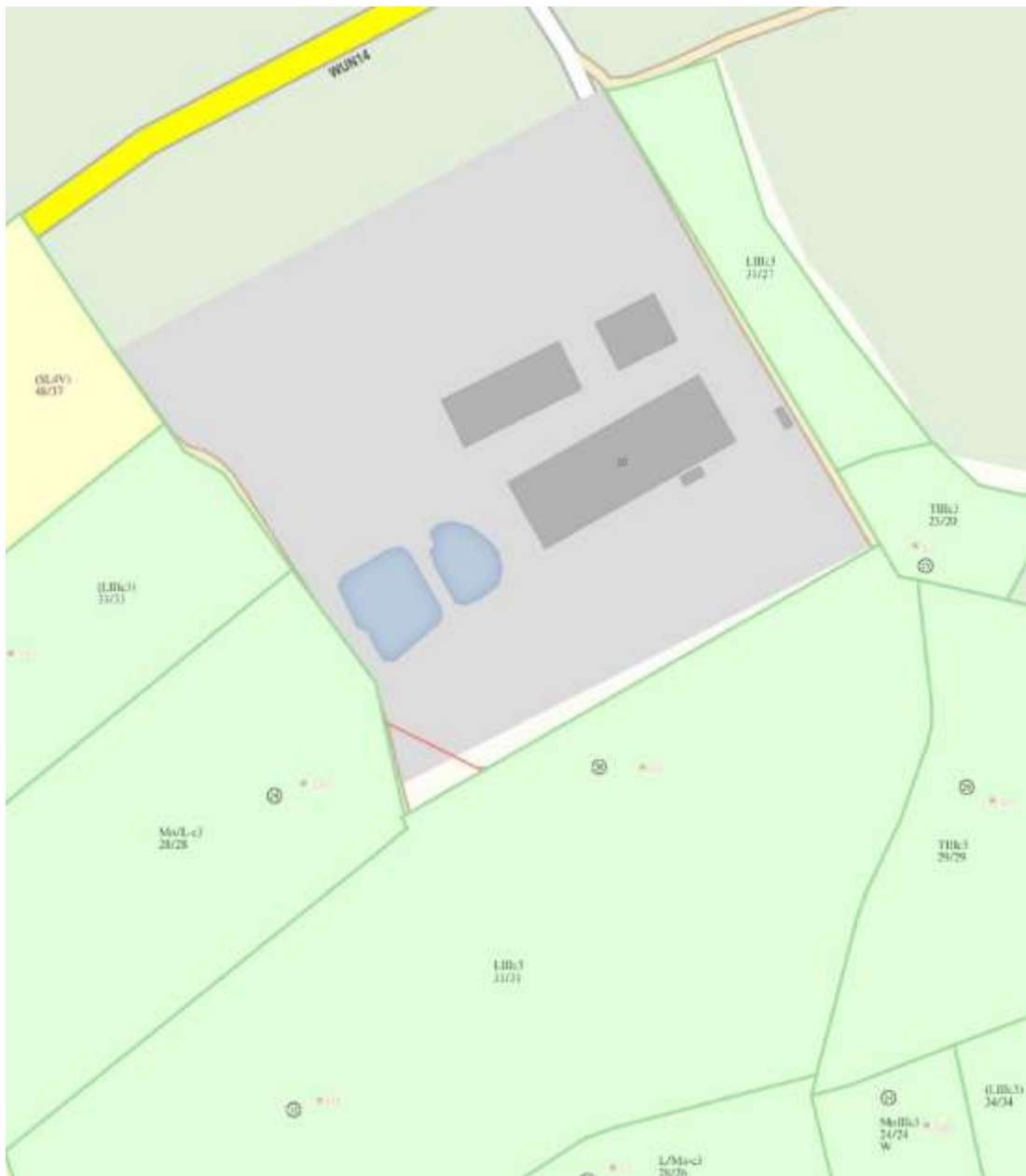




Übersichtsbodenkarte Bayern, Bayernatlas, Abb. nicht maßstäblich

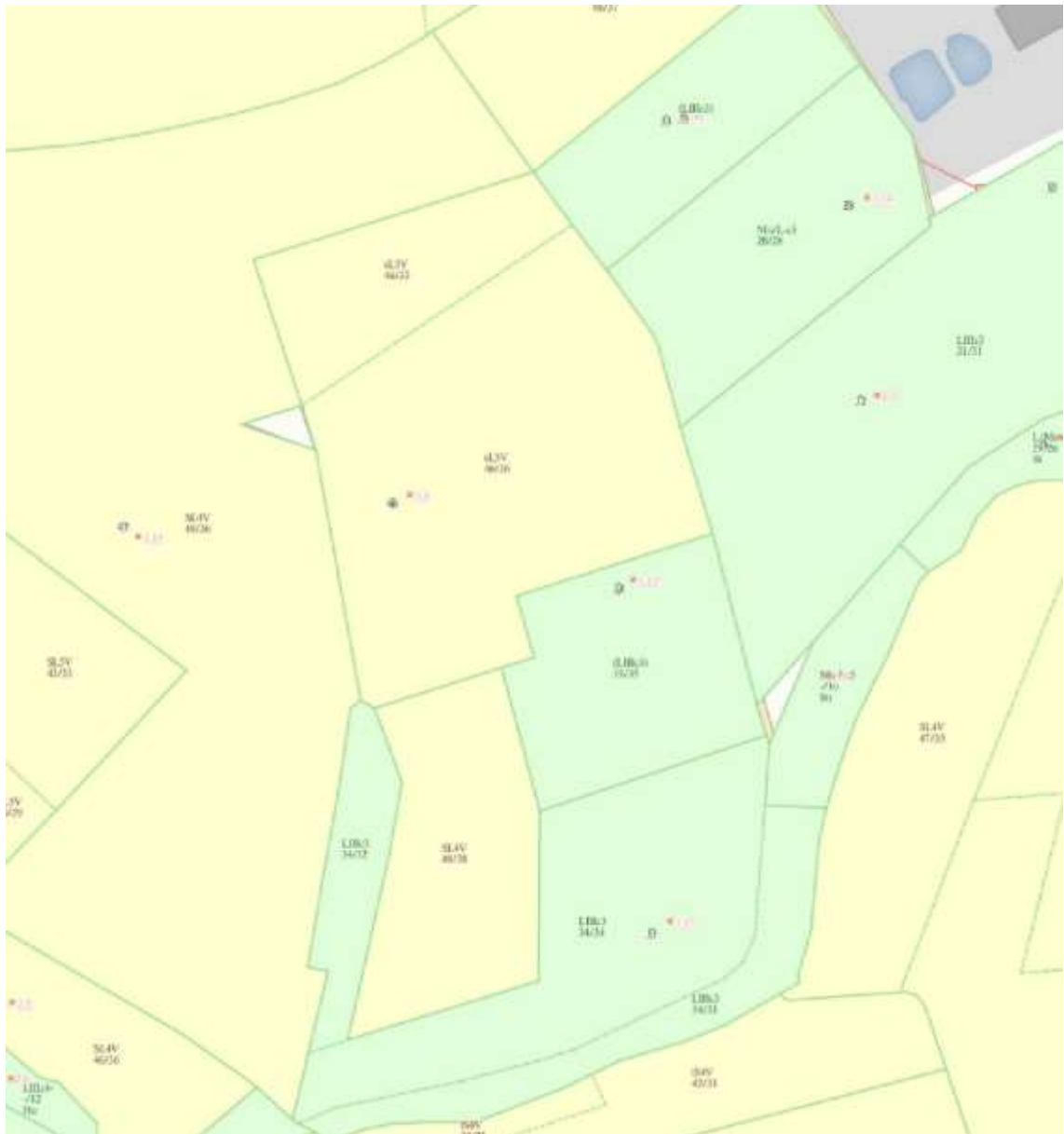


Geologische Karte von Bayern, FIN-Web, Abb. nicht maßstäblich



Bodenschätzung, östlicher Bereich des Plangebiets, Bayernatlas, Abb. nicht maßstäblich





Bodenschätzung, westlicher Bereich des Plangebiets, Bayernatlas, Abb. nicht maßstäblich

Nach der vorliegenden Bodenschätzung handelt es sich im Osten und Süden des Planungsgebiets um Lehm der Zustandsstufe 3. Die Acker-Grünlandzahl und die Bodengrünlandzahl betragen für die Flurstücke mit der Nummerierung 102, 111 und 112 jeweils 31. Das Flurstück 103 und ein Teilbereich des Flurstücks 106 ist Moor auf Lehm der Bodenstufe Misch- und Schichtböden sowie künstlich veränderte Böden (-), die Acker-Grünlandzahl und die Boden-Grünlandzahl betragen jeweils 28. Die Klimastufe wird für die Flurstücke 111, 112, 102, 103, 106, 98, 99 mit 6,9° - 5,7°, die Wasserstufe mit 3 angegeben. Im Westen und Süden des Areal ist die Bodenart stark lehmiger Sand der Zustandsstufen 4, welcher aus Verwitterung entstanden ist. Die Acker-Grünlandzahl beträgt für diese Flächen 36, die Boden-Grünlandzahl 48. Des Weiteren findet sich hier sandiger Lehm der Zustandsstufen 5, welcher ebenfalls aus Verwitterung entstanden ist.

Für diese Flächen beträgt die Acker- Grünlandzahl 36 und die Boden- Grünlandzahl 46. Für den Landkreis Wunsiedel, mit einer Durchschnittsackerzahl von 30 und einer Durchschnittsgrünlandzahl von 31, ist die Ertragsfähigkeit der Böden vergleichsweise hoch. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und dem mäßigen Niederschlag ist derzeit mit einer mittleren Erosionsgefährdung zu rechnen.

Auswirkungen:

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 fast der komplette Bereich bereits heute durch anthropogene Ackernutzung beansprucht wird. Die grundsätzlichen Beeinträchtigungen durch die anthropogene Ackernutzung fallen jedoch 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.

Ergebnis:

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplanes werden ca. 40 ha landwirtschaftliche Fläche in ein Sondergebiet umgewandelt. Da die Ertragsfähigkeit der Böden für den Landkreis vergleichsweise hoch ist, wiegt der Verlust der landwirtschaftlichen Flächen für dieses Gebiet schwerer. 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. Da größere Aushubmengen gehandhabt werden, wird festgesetzt hierzu ein Konzept erstellen zu lassen (Begleitung der Maßnahmen durch ein Fachbüro). Anlage- und baubedingt ist mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Betriebsbedingt sind geringe Auswirkungen zu erwarten.

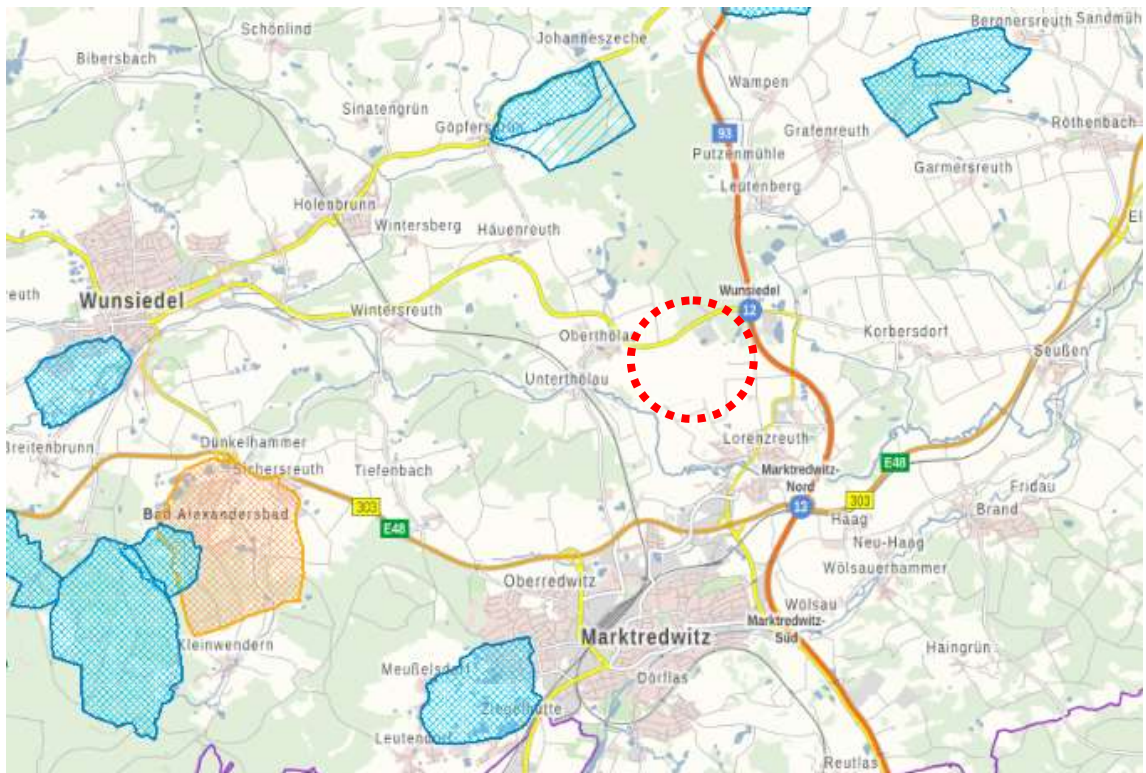
### **C. Schutzgut Wasser**

#### Beschreibung:

Im südöstlichen Randbereich des Planungsgebiets befindet sich ein Bach mit Auewiese. Das nächste größere Fließgewässer ist die Röslau. Sie befindet sich etwa 180 m südöstlich des Plangebietes.

Das Grundwasser ist dem Grundwasserkörper Kristallin – Markredwitz zugeordnet und befindet sich in einem guten Zustand. Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb wassersensibler Gebiete (Osten, Süden). Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete im Planungsgebiet. Die nächstliegenden Wasserschutzgebiete (GKSt Markredwitz, Bad Alexandersbad, St Wunsiedel, M Thiersheim, St Arzberg) befinden sich alle in über 3 km Entfernung zum Planungsgebiet. Etwa 2,7 km nördlich befindet sich das geplante Wasserschutzgebiet Brunnen Bernsteiner Gruppe.

Durch die Versiegelungen wird grundsätzlich die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt. Derzeit liegen noch keine Informationen bezüglich Altlastenvorkommen vor. Das natürliche Gefälle neigt sich Richtung Südosten.



BLAU: Trinkwasserschutzgebiete, ORANGE: Heilquellenschutzgebiete, 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 vorgese-

hohen Maßnahmen nicht zu erwarten. Mögliche Erkenntnisse zu Eingriffen in das Grundwasser durch Bauwerksgründung oder Auf-/Abtrag liegen nicht vor. Eine Vermeidung der Auswirkungen durch Verringerung des Versiegelungsgrades ist im Rahmen der beabsichtigten Nutzung anlagebedingt nicht möglich. Da sich das Gebiet in einem wassersensiblen Bereich befindet, kann es zu zeitweise hoch anstehendem Grundwasser, sowie Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Eine Entwässerung des Gebiets ist durch das geplante Regenrückhaltebecken gegeben.

Durch das Vorhaben werden im Einzugsgebiet des Gew. III umfangreiche Flächen versiegelt. Durch den höheren Versiegelungsgrad sind negative Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss des Gewässers III. Ordnung zu erwarten, die sich auch im weiteren Verlauf der Röslau abflusserhöhend auswirken könnten. Insbesondere für bebaute Gebiete des bereits jetzt schon im Hochwasserfall betroffenen Stadtteils Lorenzreuth können Abflusserhöhungen infolge der zusätzlichen Versiegelung nicht ausgeschlossen werden. Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in Gutachten darzustellen und mit den Fachbehörden vor Baubeginn abzustimmen. Im Rahmen der weiteren Planungen ist ein Fachbüro zu beauftragen, welches eine Beurteilung der Einzelwasserversorgungsanlagen (Grafenstein 1 und Rathaushütte 1,2 u. 3) vornimmt.

In Abhängigkeit vom Ergebnis ist ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen (Abstimmung mit dem WWA Hof).

Maßnahmen sind zu beachten und umzusetzen.

#### Ergebnis:

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der vorgesehenen Maßnahmen sind die anlage- baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als mittel zu bewerten. Die betriebsbedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen. Es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

### **D. Schutzgut Klima**

#### Beschreibung:

Die Umgebung ist geprägt durch offene landwirtschaftliche Flächen und Waldbestände. Die Autobahn im Osten beeinträchtigt 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 sowie ein Bachlauf sind im südöstliche Randbereich vorhanden und sollen auch weiterhin, als Ausgleichsfläche, bestehen bleiben. Im Nordosten und Südwesten befinden sich ebenfalls einzelnen Baumbestände, die erhalten bleiben. Durch die Kreisstraße WUN14 und die angrenzende Autobahn A 93

sowie angrenzenden Ackerflächen ist mit einem etwas gestörten Klima zu rechnen.

Großflächige Rodungen finden nicht statt. Während des Baubetriebes sind luft-hygienische 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. Diesem Effekt wird jedoch durch die geographische Lage des Plangebiets entgegengewirkt, gleichzeitig werden Gehölze erhalten und neu gepflanzt.

#### Auswirkungen:

Die klimatischen Effekte beziehen sich auf den Entwicklungsbereich selbst und haben durch die Lage östlich und nördlich von Siedlungsbereichen 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. Während des Baubetriebes sind luft-hygienische Belastungen (Schadstoff- und Staubemissionen) in geringem Umfang zu erwarten. Während des zukünftigen Betriebes ist mit, im Vergleich zur ursprünglichen Nutzung, mittleren luft-hygienischen Belastungen auf die angrenzenden Bereiche zu rechnen.

## **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.

Im Bereich der Zufahrt wird das Landschaftsschutzgebiet „Fichtelgebirge“ in einem kleinen Bereich tangiert.

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 landwirtschaftlich genutzten Areal, welches hauptsächlich aus Ackerflächen besteht. Dies ist auch im Flächennutzungsplan so vorgesehen. Das umliegende Gebiet ist, bis auf einen Wald im Norden, durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Es liegt an der WUN 14 zwischen Oberthörlau und der Autobahnanschlussstelle A93. Weithin sichtbares Element ist die, in Nordost-Südwest-Richtung über das Areal reichende, Hochspannungsfreileitung.

Bedingt durch die räumlichen Begebenheiten wird das Baugebiet von der Autobahn sowie von der Kreisstraße WUN 14 aus einsehbar sein. Dem soll die geplante Eingrünung entgegenwirken. Randliche Durchgrünung ist vorgesehen. Der Wald im Norden grenzt das Areal in diese Richtung ab. Im Norden, entlang der WUN14 ist eine Baumreihe geplant.

Durch weiterführende, geeignete Maßnahmen der Ortsrandgestaltung kann die Eingriffsschwere gemindert werden, soweit dies bei einem Logistikbau möglich ist. Durch den geplanten Erdmassenausgleich soll sich das Areal bestmöglich in die Umgebung einfügen.

#### Auswirkungen:

Das Areal ist, bedingt durch seine Lage und Größe, von den umliegenden Flächen aus gut einsehbar, nur im Norden ist die Einsehbarkeit durch den Wald eingeschränkt. 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, einem großflächig landwirtschaftlich genutzten Areal mit Acker- und Grünlandflächen, ist eine Einbindung in die rezenten Strukturen kaum gegeben.

#### Ergebnis:

Das geplante Logistikzentrum wird sich trotz der Neupflanzungen von Gehölzbestände und der Lage neben einer gewerblich genutzten Fläche im Norden, sowie dem daran anschließenden Schutzgebiet „Fichtelgebirge“ kaum in das Landschaftsbild einfügen, weshalb mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit gerechnet werden kann. Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen binden die Baukörper nur bedingt in die Landschaft ein. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können aufgrund des Bestandes als mittel eingestuft werden.

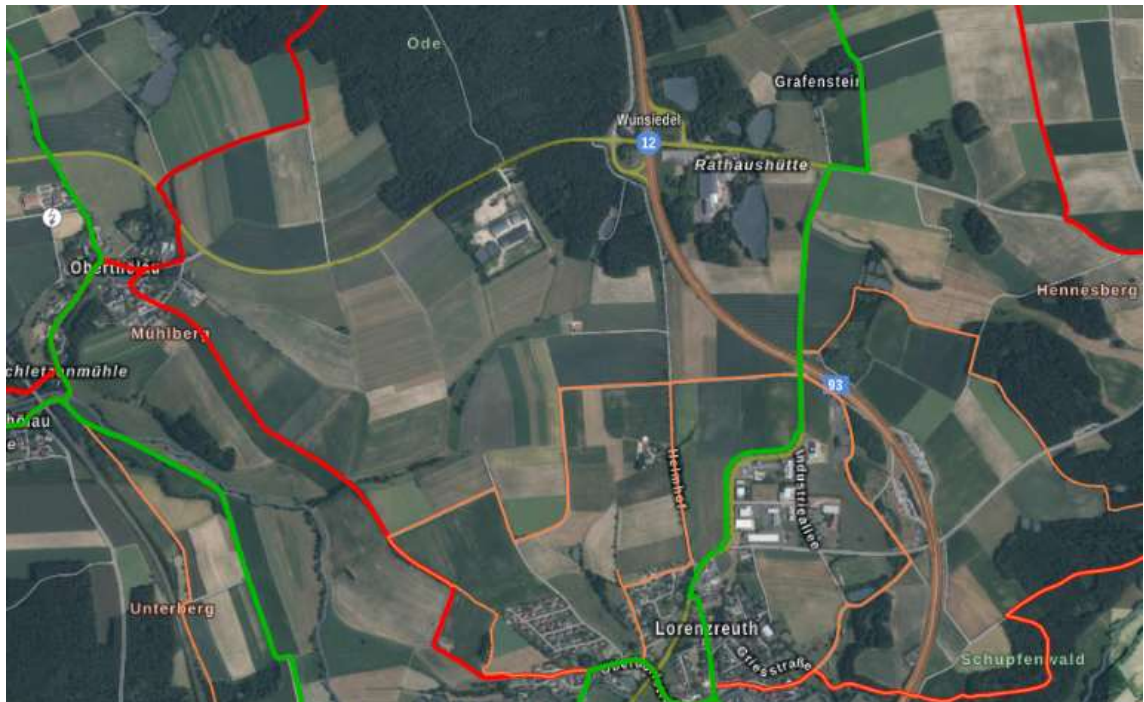
## **F. Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)**

### **Erholung**

#### Beschreibung:

Derzeit befinden sich auf dem Areal landwirtschaftliche Nutzfläche. Direkt an das Areal grenzt im Südwesten der Wanderweg „Röslauweg“. Hier befindet sich bereits eine Bestandsbaumreihe. Die bestehenden Wegeverbindungen sollen erhalten bleiben und der Weg selbst wird nicht beeinträchtigt.





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

#### Auswirkungen:

Die vorgesehene Planung beeinträchtigt die Erholungsnutzung des Gebietes hauptsächlich während der Bauphase durch Lärm und Staubemissionen. Die Nutzung der Wegeverbindungen kann zeitweise durch den Baubetrieb eingeschränkt sein. Durch die Bebauung der nördlichen Sichtachse in Teilbereichen könnte sowohl der nördliche Teil des „Bankerlweges“ als auch der südwestliche Teil des „Röslauwegs“ für Spaziergänger unattraktiver werden.

#### Ergebnis:

Die vorgesehene Planung führt zu mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung).

### **Lärm**

#### Beschreibung:

Vorbelastungen durch Lärm sind durch die angrenzende Kreisstraße und die angrenzende Bundesautobahn A 93 auf dem Gelände gegeben. Lieferanten, Mitarbeiter und Besucher werden das Areal anfahren. Die Umwidmung der landwirtschaftlichen Flächen in ein Sondergebiet erhöht die Beeinträchtigung durch Lärm des Areals.

#### Auswirkungen:

Der Verkehrslärm wird sich aufgrund der Erweiterungen verändern. Durch den geplanten 24 Stunden Betrieb ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung des Gebietes zu rechnen. Als maßgebliche Immissionsorte sind die angrenzende Wohnbebauung (Dorfgebiet) in Oberthörlau, die nächstgelegenen



Wohnhäuser des Reinen Wohngebietes des Bebauungsplans „Erweiterung des Wohngebietes Oberdorf/Lohstrasse“ in Lorenzreuth und des Allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplans „Nördlich der Heidestraße“ sowie das Einzelgehöft südöstlich des Planungsgebietes und die geplante JVA zu berücksichtigen. Durch die Lage an der Autobahn ist mit einer Verkehrsverlagerung in diese Richtung zu rechnen. Positiv dürften sich die Be- und Entladezonen im Innenbereich auswirken, da somit eine Eigenabschirmung durch die Gebäude gegeben ist.

Aufgrund der möglichen Auswirkungen wird eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro IBAS durchgeführt, weshalb auf diese verwiesen wird. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Einhaltung der Planwerte, die die gewerbliche Geräuschvorbelastung am Standort berücksichtigen, an allen Immissionsorten gewährleistet.

Um die schalltechnischen Anforderungen in der (Wohn-)Nachbarschaft zu erfüllen, müssen demnach die Emissionskontingente  $L_{EK}$  in Verbindung mit den Zusatzkontingenten  $L_{EK,ZUS}$  eingehalten werden.

Eine schalltechnische Konzeptprüfung des konkreten Planvorhabens im derzeitigen Stand hat gezeigt, dass sich der Betrieb mit den zur Verfügung stehenden Emissionskontingenten abbilden lässt. Dabei werden die Immissionskontingente  $L_{IK}$  in der Nachtzeit vollständig in Anspruch genommen werden müssen, zur Tagzeit steht noch ausreichend schalltechnisches Potenzial zur Verfügung.

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:

Während der Bauphase können kurzzeitig mittlere Beeinträchtigungen entstehen. Eine konkrete Beurteilung des Schutzgutes erfolgt nach Vorliegen des schalltechnischen Berichtes des Büro IBAS.

## **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 Kulturdenkmälern (KD). Das nächstgelegene Denkmal ist eine „Freilandstation des Mesolithikums“ (D-4-5938-0058), welches sich ca. 170 m westlich des Areals befindet. Bislang deuten Feuersteingeräte auf eine Besiedlung des Areals v.a. während der mittleren Steinzeit hin, wobei die Ausdehnung und Grenze der Siedlung noch wenig erforscht sind. Wegen der siedlungsgünstigen Lage am Südhang oberhalb der Röslau ist anzunehmen, dass sich eine mögliche Siedlung aus vorgeschichtlicher Zeit bis in den Osten des geplanten Baugebietes ausgedehnt haben könnte. Wegen dem bekannten Bodendenkmal in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind in der östlichen Teilfläche des Geltungsbereiches (v.a. Fl.Nrn. 81 und 82, Gmkg. Thörlau) weitere noch unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten. Nachdem in der Uraufnahme von 1852 in weiten Teilen des überplanten Gebietes mehrere Teichanlagen verzeichnet sind, dürfte sich eine potenzielle Bodendenkmälerhaltung auf den östlichen Teilbereich (v.a. Fl.Nrn. 81 und 82, Gmkg. Marktredwitz) begrenzen.

### 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. Für Bodeneingriffe jeglicher Art in der östlichen Teilfläche des Geltungsbereiches (Flst.Nr. 81 und 82, Gmkg. Thörlau) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## **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 nutzen.

Die Edeka-Gruppe befasst sich derzeit mit Prozessoptimierungen und einer damit ggf. einhergehenden Reduzierung der Gebäudeflächen (Flächenverbrauch, Umweltschutz, Energieversorgung). Voraussichtlich werden etwa 40 – 50 Prozent der Gesamtfläche versiegelt. Der Flächenausweisung steht ein konkreter und absehbarer Bedarf gegenüber. Die große Gebäudehöhe und die Nutzung von Hochregallagern minimiert den Flächenverbrauch zusätzlich. Der bisherige Standort kann nicht in diesem Maße ertüchtigt werden, dass dieser weiterhin nutzbar wäre.

Auswirkungen:

Infolge der Erweiterung werden ca. 276.000 m<sup>2</sup> Bauland ausgewiesen. Hinzu kommen die notwendigen Ausgleichsflächen, welche allerdings teilweise weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können.

Ergebnis:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und das damit einhergehende Bauvorhaben werden Flächen versiegelt. Durch das Vorhaben geht landwirtschaftliche Nutzfläche verloren. Insgesamt ist von einer mittleren 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 landwirtschaftlich genutzt. Mit der Änderung des FNP und der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Voraussetzung für das geplante Logistikzentrum in Marktrechwitz geschaffen. Diese Maßnahme soll die Stadt Marktrechwitz als mögliches Oberzentrum stärken und Arbeitsplätze in der Region sichern und entwickeln. Durch die Verlagerung des Standortes können 450 Arbeitsplätze in Marktrechwitz gesichert werden. Bezüglich der Schutzgüter ist im Planfall mit mittleren 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:

- Bodenschutzkonzept  
Sicherung des Oberbodens
- Entwässerungskonzept  
Rückhalt des Niederschlagswassers  
Erstellung der PKW-Parkplätze mit versickerungsfähigen Belägen
- Erstellung Artenschutzkonzept  
Ökologische Baubegleitung  
Kontrolle zu rodender Höhlenbäume auf höhlenbrütende Fledermaus- und Vogelarten, falls Rodungen anstehen  
Kontrolle zu rodender Bäume mit Rindenanrissen, Spalten o.ä. auf Fledermausquartiere  
Festsetzungen zur Baufeldfreimachung  
Fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept  
Maßnahmen für die Haselmaus  
CEF-Maßnahmen
- Erhalt von Gehölzstrukturen
- Baumpflanzungen/Eingrünung
- Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Bäume und Sträucher
- Verwendung heimischer Gehölze
- Ausgleichsflächen direkt angrenzend an den Eingriffsort
- Denkmalrechtliche Erlaubnis
- Erhalt von Oberflächengewässern

### 1.3.5.2. Ausgleich

Geplante Nutzung: **Sondergebiet**

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

Die Eingriffsfläche beträgt 277.076 m<sup>2</sup> und kann dem Bestandsplan entnommen werden.

Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003) in Kombination mit der Berechnung zur Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).

Gemäß vorliegendem Leitfaden steht den Kommunen frei, andere sachgerechte und nachvollziehbare Methoden anzuwenden, da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren fehlt.

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.

#### Bestand des Naturhaushaltes:

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. Für die Kategorie II (mittlere Bedeutung) liegt er zwischen 0,8 und 1,0 und für die Kategorie III (mittlere Bedeutung) zwischen 1,0 und 3,0.

## Ausgleichsbedarf:

Einstufung der anderen Schutzgüter:

<b>Biotop-und Nutzungstyp</b>	<b>Kategorie A</b>	<b>Kategorie B</b>	<b>Kategorie W</b>	<b>Kategorie K</b>	<b>Kategorie L</b>	<b>Gesamtkategorie</b>
A11 Acker	I o	II u	II u	I o	I o	<b>I o</b>
A12 Acker mit standorttypischer Segetalvegetation	I o	II u	II u	I o	I o	<b>I o</b>
G11 Intensivgrünland	I o	II u	II u	I o	I o	<b>I o</b>
G211 Mäßig extensiv genutztes Grünland	II o	II u	II u	I o	I o	<b>II u</b>
V51 Grünflächen entlang von Verkehrsflächen	I u	II u	II u	I o	I o	<b>I o</b>
V32 Wirtschaftsweg, befestigt	I u	II u	I u	I u	I o	<b>I u</b>
V33 Wirtschaftsweg, unbefestigt	I o	II u	I u	I u	I o	<b>I o</b>
N6 Nadel-Mischwald,	II o	II u	II o	I o	I u	<b>II u</b>
F121 Gräben mit naturnaher Entwicklung	II o	II o	II o	I o	I u	<b>II u</b>
K11 Artenarme Säume und Staudenfluren	II u	II o	II o	I o	I u	<b>II u</b>
B21 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten	II o	II u	II o	I o	I u	<b>II u</b>
W12 Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte	II o	II u	II o	I o	I u	<b>II u</b>

Kategorie A: Arten und Lebensräume  
 Kategorie B: Boden  
 Kategorie W: Wasser  
 Kategorie K: Klima und Luft  
 Kategorie L: Landschaftsbild

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.

<b>Biotop-und Nutzungstyp</b>	<b>Kategorie</b>	<b>B.-faktor</b>	<b>Fläche/ m<sup>2</sup></b>	<b>Ausgleich/ m<sup>2</sup></b>
A11 Acker	I o	0,5	44.740	22.370
A12 Acker mit standorttypischer Segetalvegetation	I o	0,5	160.197	80.099
G11 Intensivgrünland	I o	0,5	47.785	23.893
G211 Mäßig extensiv genutztes Grünland	II u	0,8	11.516	9.213
V51 Grünflächen entlang von Verkehrsflächen	I o	0,4	413	165
V32 Wirtschaftsweg, befestigt	I u	0,3	2.423	727
V33 Wirtschaftsweg, unbefestigt	I o	0,4	5.036	2.014
N6 Nadel-Misch-Wald,	II u	0,8	2.538	2.030
F121 Gräben mit naturnaher Entwicklung	II u	0,8	403	322
K11 Artenarme Säume und Staudenfluren	II u	0,8	693	554
B21 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten	II u	0,9	601	541
W12 Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte	II u	0,9	731	658
<b>Gesamt</b>			<b>277.076</b>	<b>142.586</b>

Weitere Bereiche werden nicht beeinträchtigt oder durch Ihre neue Nutzung aufgewertet.

Damit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf: **142.586 m<sup>2</sup>**

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



Es wird eine Berichtspflicht durch eine fachkundige Person (Ökologische Baubegleitung) über die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Erfolgskontrolle und eine Abnahme durch die Untere Naturschutzbehörde festgesetzt.

Die Pflege der Fläche hat im Zeitraum des Eingriffes zu erfolgen.

Die Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist bei allen Ausgleichsflächen untersagt.

Im vorliegenden Fall werden Ausgleichsflächen mit Ziel extensives Grünland/Hecke/Einzelbäume 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.

Die Pflanzliste ist den Festsetzungen zu entnehmen.

A1

Feldhecke

Der Boden muss so gestaltet sein, damit die Pflanzungen möglich sind. Es ist eine gebuchtete Baum- Strauchhecke zu entwickeln. Die Pflanzung erfolgt mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m. Es sind mindestens 3-5 Pflanzen einer Art und mindestens 5 verschiedene Arten zu pflanzen. Der Baumanteil der Heckenpflanzung in diesem Bereich hat 20 % zu betragen. Entwicklung eines Saumes um die Hecken. Jährliche Herbstmahd des Saumes.

Es sind 20 % als Altgrasstreifen an jährlich immer wechselnden Standorten stehen zu lassen. Jeweils 50% des Altgrasstreifens ist im Folgejahr zu mähen. Die verbleibende Hälfte ist zur Mahd im Folgejahr stehenzulassen.

A2

Einzelbaumpflanzung

Pflanzung von Bäumen I. Ordnung gemäß Planeintrag

A3

Extensiv genutztes Grünland (auf Ackerstandort)

Anbau einer stickstoffzehrenden Frucht im ersten Jahr.

Ansaat mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 15 (Thüringer Wald, Fichtelgebirge, u. Vogtland).

Das Saatgut kann mit trockenem Sand, Sägemehl oder noch besser mit Sojaschrot auf 10g/m<sup>2</sup> (100 kg/ha) gestreckt werden. Damit wird eine gleichmäßige Aussaat der feinen Samen erzielt.

Die Pflege im ersten Jahr nach Aussaat 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, so oft 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 die Wiese durch eine 2-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr gepflegt.

Die Schnitte müssen zwischen dem 15. Juni und dem 15. September erfolgen. Es sind 20 % als Altgrasstreifen an jährlich immer wechselnden Standorten stehen zu lassen. Jeweils 50% des Altgrasstreifens ist im Folgejahr zu mähen. Die verbleibende Hälfte ist zur Mahd im Folgejahr stehenzulassen. Die Altgrasstreifen dürfen sich nicht auf die Randbereiche beschränken. Die Lage ist im gesamten Bereich der Fläche so abzuwechseln, dass frühestens im 10. Jahr wieder die erste Teilfläche stehen gelassen wird.

#### A4

Extensiv genutztes Grünland (auf Grünlandstandort)

Pflege durch 2-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr.

Die Schnitte müssen zwischen dem 15. Juni und dem 15. September erfolgen. Es sind 20 % als Altgrasstreifen an jährlich immer wechselnden Standorten stehen zu lassen. Jeweils 50% des Altgrasstreifens ist im Folgejahr zu mähen. Die verbleibende Hälfte ist zur Mahd im Folgejahr stehenzulassen. Die Altgrasstreifen dürfen sich nicht auf die Randbereiche beschränken. Die Lage ist im gesamten Bereich der Fläche so abzuwechseln, dass frühestens im 10. Jahr wieder die erste Teilfläche stehen gelassen wird.

#### A5

Ranken/Altgras/Säume

Pflege durch Herbstmahd. Jedes Jahr sind 20 % der Fläche an wechselnden Standorten, stehen zu lassen. 10 % hiervon sind zwei Jahre stehenzulassen. Die andere Hälfte ist im nächsten Jahr zu mähen.

Sollte sich der gewünschte Zielzustand nach 5 Jahren der Pflege nicht einstellen, ist eine Nachsaat mit autochthonem Saatgut (Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde) durchzuführen.

#### A6

Graben

Entlang der Gräben ist in den gekennzeichneten Bereichen auf ca. 30 m Lauflänge das Ufer abzuflachen (Böschungsneigung 1:5 bis 1:10, maximal 40 cm tief). Ebenso ist an diesen Stellen etwas Totholz einzubringen (Wurzelstöcke, Fischunterstand). Die Soden der abgegrabenen Bereiche sind als Initialpflanzung in die abgeflachten Bereiche wieder einzubringen.

Ebenso sind je Abflachung 2 Ufergehölze zu pflanzen.

Pflanzqualität: v. Heister, 150 - 200

Alnus glutinosa	3 Stk.
Salix triandra	1 Stk.
Salix cinerea	1 Stk.
Prunus padus	1 Stk.

A7

Feuchtwiese

Pflege durch 1-2-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr. Es sind 20 % als Altgrasstreifen an jährlich immer wechselnden Standorten stehen zu lassen. Jeweils 50% des Altgrasstreifens ist im Folgejahr zu mähen. Die verbleibende Hälfte ist zur Mahd im Folgejahr stehenzulassen. Die Altgrasstreifen dürfen sich nicht auf die Randbereiche beschränken. Die Lage ist im gesamten Bereich der Fläche so abzuwechseln, dass frühestens im 10. Jahr wieder die erste Teilfläche stehen gelassen wird.

Evtl. Handmahd notwendig.

Die Schnitte müssen zwischen dem 15. Juni und dem 15. September erfolgen.

Es ergeben sich folgende Aufwertungen:

<b>Biotop-und Nutzungstyp Ausgangszustand</b>	<b>Biotop-und Nutzungstyp Zielzustand</b>	<b>B.-faktor</b>	<b>Fläche/ m<sup>2</sup></b>	<b>Ausgleich/ m<sup>2</sup></b>
V1	V51 Entsiegelung	1	350	350
A11 Acker	B112 Mesophile Hecke	1	953	953
A11 Acker	B31 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten	1	1.880	1.880
A11 Acker	G2 Extensivgrünland	1	18.670	18.670
A12 Acker mit standorttypischer Segetalvegetation	B112 Mesophile Hecke	1	14.210	14.210
A12 Acker mit standorttypischer Segetalvegetation	B31 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten	1	3.960	3.960
A12 Acker mit standorttypischer Segetalvegetation	G2 Extensivgrünland	1	63.840	63.840
A12 Acker mit standorttypischer Segetalvegetation	G2 Extensivgrünland (Beeinträchtigungszone)	0,5	1.990	995
A12 Acker mit standorttypischer Segetalvegetation	K13 Artenreiche Säume und Staudenfluren	1	2.226	2.226
G11 Intensivgrünland	B112 Mesophile Hecke	1	331	331

G11 Intensivgrünland	B31 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten	1	840	840
G11 Intensivgrünland	G2 Extensivgrünland	1	20.616	20.616
G11 Intensivgrünland	K13 Artenreiche Säume und Staudenfluren	1	146	146
G11 Intensivgrünland	F212 Gräben mit naturnaher Entwicklung	1	587	587
G211 Mäßig extensiv genutztes Grünland	G2 Extensivgrünland	0,5	15.423	7.712
G211 Mäßig extensiv genutztes Grünland	F212 Gräben mit naturnaher Entwicklung	0,5	783	392
G223 Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen, brachgefallen	G222 Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese	0	1910	0
V32 Wirtschaftsweg, befestigt	B112 Mesophile Hecke	1	163	163
V32 Wirtschaftsweg, befestigt	K13 Artenreiche Säume und Staudenfluren	1	53	53
V32 Wirtschaftsweg, befestigt	G2 Extensivgrünland	1	545	545
V32 Wirtschaftsweg, befestigt	G2 Extensivgrünland (Beeinträchtigungszone)	0,5	28	14
V33 Wirtschaftsweg, unbefestigt	B112 Mesophile Hecke	1	205	205
V33 Wirtschaftsweg, unbefestigt	G2 Extensivgrünland	1	1.417	1.417
V33 Wirtschaftsweg, unbefestigt	K13 Artenreiche Säume und Staudenfluren	1	86	86
F212 Gräben mit naturnaher Entwicklung	F212 Gräben mit naturnaher Entwicklung	0	1.956	0
K11 Artenarme Säume und Staudenfluren	B112 Mesophile Hecke	0,5	1529	765
K11 Artenarme Säume und Staudenfluren	K13 Artenreiche Säume und Staudenfluren	0,5	2.707	1.354
K11 Artenarme Säume und Staudenfluren	G2 Extensivgrünland (Beeinträchtigungszone)	0,5	478	239

K122 Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte	K13 Artenreiche Säume und Staudenfluren	0,5	106	53
B21 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten	B112 Mesophile Hecke	0	26	0
B21 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten	B21 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten	0	510	0
<b>Gesamt</b>			<b>158.524</b>	<b>142.600</b>

Im vorliegenden Fall werden Ausgleichsflächen mit Ziel extensives Grünland/Hecke/Einzelbäume/Saum 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.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von **142.586 m<sup>2</sup>** 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.

### 1.3.6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen (Fläche) werden im Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung dargestellt.

Der Zufahrtsbereich soll im Bereich einer bestehenden Zufahrt zum Liegen kommen. Dieser besitzt einen idealen Zugang zur Autobahnauffahrt.

Sodass sich keine Rückstauungen auf öffentliche Verkehrsflächen ergeben, sind LKW-Stellplätze außerhalb der Einzäunung, direkt angrenzend an die Zufahrt vorgesehen.

Die PKW-Stellplätze befinden sich zwischen LKW-Stellplätzen und Betriebsstätte, sodass eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Arbeitsstätten gegeben ist. Unter der Starkstromleitung sind keine baulichen Hochbauten vorgesehen. Durch die Abwicklung des Verkehrs an einer Zufahrt ergeben sich möglichst wenig Auswirkungen auf die angrenzende Kreisstraße.

Die Geländehöhe wurde so gewählt, dass eine barrierefreie Erschließung möglich ist, und sich möglichst ein Massenausgleich der Erdmassen ergibt. So können zusätzliche Zu- bzw. Abfahrten an Material eingespart werden.

Regenrückhalteanlagen befinden sich südlich der Bauflächen am tiefsten Punkt des Areals. Zusätzlich entsteht so ein größtmöglicher Abstand zur Wohnbebauung.

Um einen möglichst geringen Flächenverbrauch zu generieren, entstanden die gewählten Gebäudehöhen.

Die Ausgleichsflächen direkt am Eingriffsort erzeugen Synergieeffekte hinsichtlich Eingrünung und naturschutzfachlicher Aufwertung der angrenzenden Bereiche.

Die dargestellte Aufteilung der Nutzung stellt die sinnvollste Variantenüberlegung dar.

### 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.

**1.3.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Ausweisung eines Sondergebietes zur Errichtung eines Logistikzentrums führt zunächst zu mehreren Konfliktpunkten. Flora und Fauna werden beeinträchtigt. Durch die Lage wird das Landschaftsbild innerhalb der Stadt Markredwitz verändert.

Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt auf die Kreisstraße WUN14 im Bereich einer bestehenden Betriebszufahrt. Grünflächen an den Gewässern werden durch die Anlage von Ausgleichsflächen gestärkt.

Durch die Ausbildung eines Plateaus wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert.

Aufgrund der Ableitung des Verkehrs direkt auf die Autobahn ist von geringen Auswirkungen hinsichtlich des Verkehrs auszugehen.

Hinsichtlich des Lärms wurde eine schalltechnische Untersuchung (Büro IBAS) durchgeführt.

Anfallendes Oberflächenwasser ist schadlos in den Untergrund zu versickern, bzw. gedrosselt in die Röslau abzuleiten.

Bei Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen ist insgesamt von mittleren Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen.

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

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



- 
2. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan
    - 2.1. Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
    - 2.2. Bestand
    - 2.3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Büro OPUS)
    - 2.4. Schalltechnische Untersuchungen (Bericht-Nr. 19.11385-b01b, Büro IBAS)
    - 2.5. Verkehrstechnische Untersuchung (IB Wolf+Zwick)
    - 2.6. Verkehrstechnische Untersuchung (Ergänzung, IB Wolf+Zwick)

### **Planung:**



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

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