Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 22 „Gewerbegebiet östlich der Blumensiedlung“

Fassung vom 09.10.2023

Gemarkung Marktredwitz und Wölsau
Stadt Marktredwitz
Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge
Regierungsbezirk Oberfranken

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung 4
1.1 Anlass der Änderung 4
1.2 Städtebauliche Erforderlichkeit der Planung 5
1.3 Städtebauliche Ziele der Planung 5
1.4 Städtebauliche Auswirkungen der Planung 6
2. Beschreibung des Änderungsgebietes 9
2.1 Geographische Lage 9
2.2 Vorhandene Nutzung/Bauleitplanung 10
2.2.1 Ausschnitt des derzeit wirksamen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Marktredwitz (maßstabslos) 10
2.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan beabsichtigte Änderung durch Deckblatt Nr. 22 10
2.3 Verkehr 11
2.4 Ver- und Entsorgung 11
2.4.1 Schmutzwasser, Strom, Fernmeldeleitungen 11
2.4.2 Oberflächenwasser 11
2.4.3 Telekommunikationsanlagen 11
2.4.4 Stromversorgungsleitungen 12
2.4.5 Wasserversorgung 12
3. Planung 13
3.1 Geplante bauliche Nutzung 13
3.2 Auswirkungen der Gebietsausweisung 13
3.3 Verkehrserschließung 13
3.4 Immissionsschutz 14
4. Umweltbericht 14
4.1 Einleitung 14
4.1.1 Rechtliche Grundlagen 14
4.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes 14
4.1.3 Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan 15
4.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung 15

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

4.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 17

4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 29

4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 30

4.4.1 Vermeidung und Verringerung 30

4.4.2 Ausgleich 30

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten 30

4.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 31

4.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 31

4.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung 32

Anhang 33

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan DB Nr. 22 M: 1 : 5.000 33

GeoPlan

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

1. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

1.1 Anlass der Änderung

Die Stadt Marktredwitz (Stadtrat) hat am 21.03.2023 beschlossen, den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 22 „Gewerbegebiet östlich der Blumensiedlung“ zu ändern.

Das Planungsgebiet umfasst die Flurnummern 152/10 TF, 152/11 TF und 156 TF der Gemarkung Wölsau sowie 619/1, 621/2, 621/3 TF, 621/6 und 622/1 TF der Gemarkung Marktredwitz in der Stadt Marktredwitz (12.873 m^2).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung mit integriertem Landschaftsplan sollen die Voraussetzungen für die Ausweisung einer Gewerbefläche und landwirtschaftlichen Nutzflächen in direktem Anschluss an bestehende Gewerbe-, Misch-, Sonderbau- und Wohngebietsflächen ermöglicht werden. Über die Staatsstraße St 2169 steht eine direkte und kurze Anbindung auf die Bundesautobahn A 93 zur Verfügung. Eine Zufahrt ist ohne Ortsdurchfahrten möglich.

Gemäß Regionalplan Oberfranken-Ost (5) kommt der „Schaffung weiterer, insbesondere höher qualifizierter Arbeitsplätze im Versorgungs- und Siedlungskern, vor allem im verarbeitenden Gewerbe“ (2.4.2 Inhalt Teil A RP 5), im Sinne der überfachlichen Ziele und Grundsätze zur Entwicklung in dem möglichen Oberzentrum Marktredwitz/Wunsiedel, besondere Bedeutung zu. „In der gesamten Region, vor allem in ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, sollen gewerbliche Siedlungsflächen an infrastrukturell gut erschlossenen Standorten in ausreichend großem Umfang zur Erhaltung, Stärkung und Entwicklung des Arbeitsplatzangebots und für die Neuansiedlung von Betrieben bereitgestellt werden“ (2.6 Inhalt Teil B RP 5).

→ Die Flächennutzungsplanänderung greift diese Zielsetzung auf, indem planungsrechtlich die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche gesichert und die Grundlage zur Schaffung weiterer Arbeitsplätze ermöglicht wird.

Mit der Nutzungsänderung des Gebietes und der im Parallelverfahren laufenden Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Anlage eines eingeschränkten Gewerbegebietes ermöglicht werden.

Eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan und eine Ausweisung des Gebietes als Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO und landwirtschaftliche Nutzfläche ist erforderlich.

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

Der erforderliche Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereichs und auf externen Flächen erbracht.

1.2 Städtebauliche Erforderlichkeit der Planung

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im rechtwirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Marktredwitz größtenteils als gemischte Baufläche dargestellt. Der östliche Randbereich entlang der St 2169 wird partiell als sonstige Grünfläche (hier: Begleitgrün Bahn und Strassen) gekennzeichnet.

Entlang des Geltungsbereichs verläuft östlich die Staatsstraße St 2169, welche über den südlich gelegenen Kreisverkehr eine direkte Anbindung an die Bundesautobahn A 93 ermöglicht. Östlich der Staatsstraße befindet sich eine Sonderbaufläche Einzelhandel und eine gewerbliche Baufläche. Im Westen schließen die Wohnbauflächen des Marktredwitzer Stadtzentrums an das Eingriffsareal an. Die nord- und südlich angrenzenden Bereiche sind im Flächennutzungsplan der Stadt ebenfalls als gemischte Bauflächen markiert. Weiterhin eingetragen ist außerdem die Hochspannungsfreileitung (Hauptversorgungsleitungen oberirdisch mit Leitungsausübungsbereich beidseitig) im südöstlichen Umgriff zum Planbereich sowie die dazugehörige Fläche für Versorgungsanlagen.

Es ist beabsichtigt, ein eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen (FNP gewerbliche Baufläche), um eine Stärkung des Dienstleistungsbereiches und damit verbunden eine Stärkung des Oberzentrums Marktredwitz zu schaffen und gleichzeitig auf die Belange der Anwohner Rücksicht nehmen zu können. Es soll ein höherer Gewerbeanteil als in Mischbauflächen ermöglicht werden.

Negative städtebauliche Auswirkungen durch die Ausweisung des Gebietes sind nicht zu erwarten - einer Zersiedelung der Landschaft wird durch den Anschluss an bestehende Bauflächen entgegengewirkt (zudem handelt es sich lediglich um eine Umwidmung von Bauflächen. Durch die Autobahn, die Staatstraße und die angrenzenden Gewerbe-, Einzelhandels- und Wohngebietsflächen liegen bereits Vorbelastungen des Areals vor.

1.3 Städtebauliche Ziele der Planung

Ziel des Flächennutzungsplanes ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die Stadt wird dem allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet. Marktredwitz wird im Regionalplan „eine Verbreiterung und Differenzierung des Arbeitsplatzangebots durch Auffächerung der Branchenstruktur und Verstärkung des Dienstleistungsbereichs“ (2.1 Inhalt Teil B RP 5) zugesprochen. Des Weiteren liegt der

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

Planung das Ziel zugrunde, die gute Erreichbarkeit und Lage an der Bundesautobahn A 93 und der Staatsstraße St 2169 zu nutzen.

Durch die Gebietsausweisung werden die Ziele des Regionalplans, unter anderem die Bestandspflege und Neuansiedlung von Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe, unterstützt.

Zudem kann die Überplanung die städtebauliche Ordnung gewährleisten. Grundsätzlich verfolgt die Stadt Marktredwitz das Ziel, die regionale Wirtschaft zu stärken und zu beleben. Im östlichen Randbereich des Stadtzentrums stellt die gewählte Vorhabenfläche, mit der vorliegenden guten Anbindung an die überörtlichen Straßen und den angrenzenden Gewerbeflächen, einen idealen Standort für die Ausweisung einer Gewerbefläche dar.

Der vorliegende Standort wird momentan auf Flurstück 619/1 Gemarkung Marktredwitz als Familieneigenbetrieb (Landschaftsbau/Gärtnerei) genutzt. Bebauungen sind auf dem Grundstück bereits zulässig. Auf Anfrage des Auftraggebers soll nun eine Erweiterung des Landschaftsbaubetriebes auf den angrenzenden Flurstücken erfolgen, um eine komplette Auslagerung des Betriebes zu vermeiden und die vorhandene Infrastruktur zu nutzen. Aus diesem Grund wird auf einen detaillierten Vergleich möglicher Alternativflächen verzichtet.

Die städtebauliche Erforderlichkeit gemäß § 1 (3) BauGB ergibt sich in der oben geschilderten Tatsache.

1.4 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen:

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und die Aufstellung des Bebauungsplanes, entsteht im direkten Anschluss an bestehende Gewerbeflächen und an einem Verkehrsknotenpunkt, eine weitere Gewerbefläche, um das Areal als Gesamtes weiter zu stärken (Umwandlung von Mischbauflächen).

Durch die Ausweisung und Verwirklichung entsteht ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einem Geltungsbereich von ca. 12.873 m².

Für die Stadt Marktredwitz stellt die Ausweisung der Fläche eine Aufwertung des Ortes dar. Die Stadt bleibt als wertvoller Gewerbestandort erhalten. Infrastruktureinrichtungen sind bereits angrenzend vorhanden.

Die Fläche ist bereits als Mischbaufläche ausgewiesen. Mit der Umwandlung wird ermöglicht, den Gewerbeflächenanteil zu erhöhen. Durch die Ausweisung eines

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

eingeschränkten Gewerbegebietes im Bebauungsplan wird der Lage neben dem Wohngebiet Rechnung getragen.

ROT: Lage Plangebiet (BayernAtlas 2023, nicht maßstäblich)

Das Eingriffsareal wird im nördlichen Teilbereich intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im mittleren Teilbereich wird die Fläche als Grünland bewirtschaftet. Einzelne Gehölzstrukturen liegen in diesem Bereich sowie entlang der östlich angrenzenden Straße. Parallel zur Staatsstraße St 2169 verläuft zudem ein Geh- und Radweg. Im Süden ist das Areal bereits heute als Landschaftsbaubetrieb und Privatgarten genutzt. Auch in diesem Bereich finden sich Gehölzstrukturen sowie zwei für den Betrieb notwendige Hallen und ein künstlich errichtetes Stillgewässer mit umgebender Privatgartenfläche.

Die Staatsstraße schließt durch den südlich gelegenen Kreisverkehr an die Bundesautobahn A 93 an. Im Süden grenzen an den Geltungsbereich die Flächen des Discounters ALDI SÜD und ein DM-Drogerie Markt an. Im Osten, nach der Staatsstraße, liegen weitere Gewerbe- und Einzelhandelsflächen. Im Westen schließen Wohngebiete an das Grundstück an. Nördlich angrenzend wird die bestehende ackerbauliche Nutzung fortgeführt.

Durch die Bestände im Osten und Westen ist das Areal bereits zum Teil eingegrünt. Einer möglichen Einsehbarkeit soll die geplante Eingrünung in den weiteren Bereichen entgegenwirken.

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

Durch die Lage im anthropogen geprägten Umfeld, die umliegenden großen Gehölzbestände und die für die Gebäude getroffenen Festsetzungen bezüglich Fassadengestaltung, Eingrünung, etc., sind Auswirkungen mittlerer Bedeutung zu erwarten.

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

Auswirkungen auf den Verkehr

Das neu auszuweisende Gebiet kann direkt über die Staatsstraße St 2169 auf die Autobahn A 93 angebunden werden. Durch die Zufahrt ohne Ortsdurchfahrt auf eine Autobahn liegt eine ideale Verkehrsanbindung vor. Bei der geplanten Verkehrsanbindung an die St 2169 ist aufgrund Verkehrssicherheitsgründen ausschließlich eine Ausfahrt nach rechts möglich. Ein Anschluss in alle Richtungen entsteht durch den südlich gelegenen Kreisverkehr.

Es ist von keiner erheblichen, negativen Beeinträchtigung auf die Gesamtverkehrslage auszugehen.

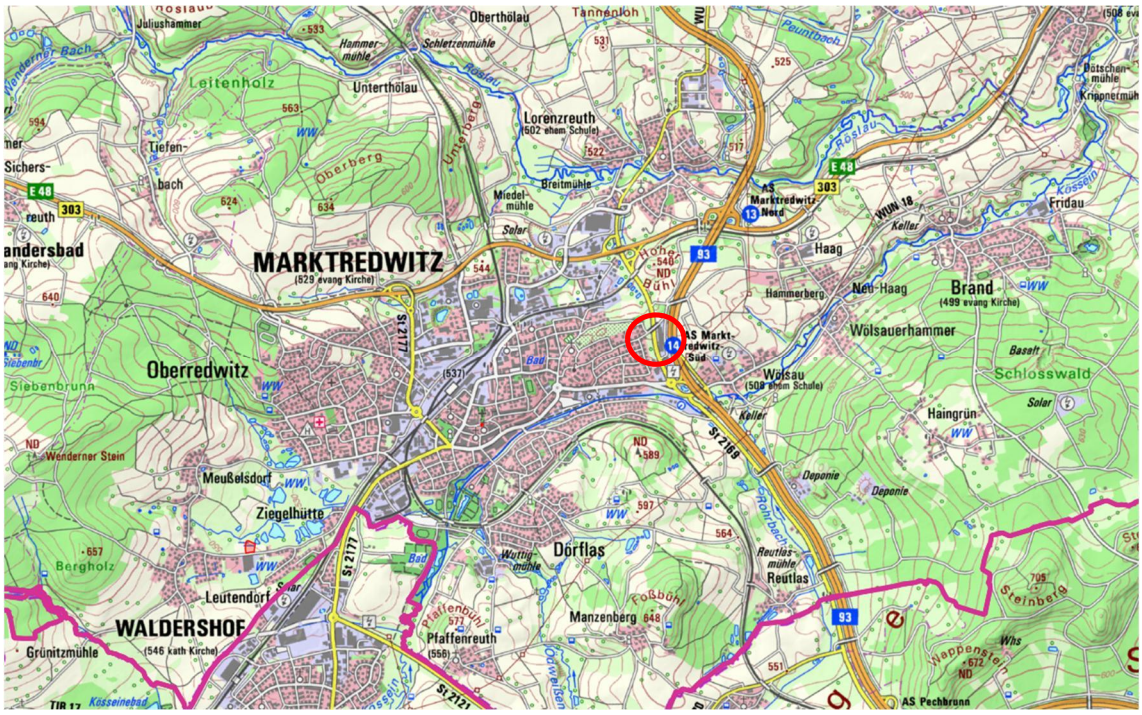
Weitere Auswirkungen werden im Umweltbericht abgehandelt.

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

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Geographische Lage

Der Geltungsbereich des geplanten Vorhabens liegt im Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge, im Osten der Stadt Marktredwitz. Über die Staatsstraße St 2169 steht eine kurz ausgebaute und regionale Anbindung direkt auf die Autobahn A93 zur Verfügung.

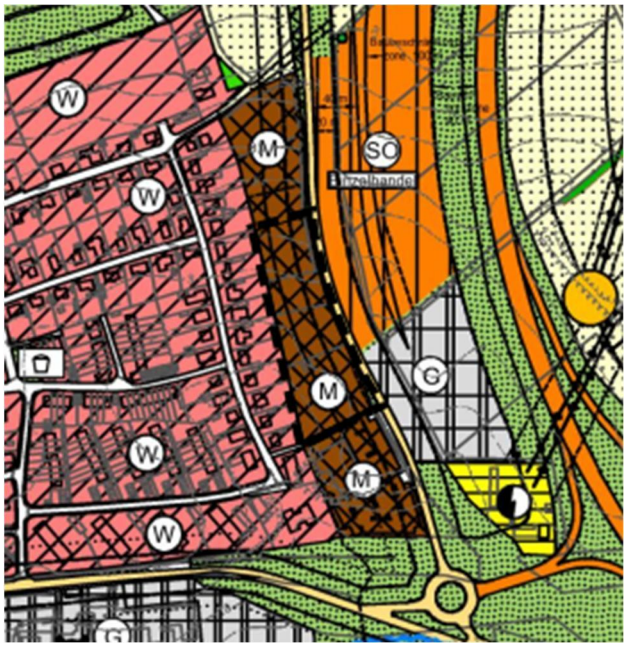


Übersichtskarte: Topografie
ROT: Lage Plangebiet (BayernAtlas 2023, nicht maßstäblich)

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

2.2 Vorhandene Nutzung/Bauleitplanung

2.2.1 Ausschnitt des derzeit wirksamen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Marktredwitz (maßstabslos)



2.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan beabsichtigte Änderung durch Deckblatt Nr. 22

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

2.3 Verkehr

Das neu auszuweisende Gebiet kann direkt über die Staatsstraße St 2169 auf die Bundesautobahn A 93 angebunden werden. Zudem besteht durch den Kreisverkehr ein Anschluss in alle Richtungen. Durch die Zufahrt ohne Ortsdurchfahrt auf die überörtliche Erschließung liegt eine ideale Verkehrsanbindung vor.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit darf die Ausfahrt auf die St 2169 nur nach rechts erfolgen. Der Kreisverkehr ermöglicht dann einen Anschluss in jede Richtung. Notwendige Sichtdreiecke werden in der Bauleitplanung beachtet.

2.4 Ver- und Entsorgung

2.4.1 Schmutzwasser, Strom, Fernmeldeleitungen

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

Die Kanaltrasse zur Gebäudeentwässerung wird an das bestehende Kanalnetz angeschlossen. Der Generalentwässerungsplan der Stadt Marktredwitz befindet sich derzeit in Überarbeitung. Die Entwässerungsplanung hat in enger Abstimmung mit dem Kommunalunternehmen Marktredwitz zu erfolgen.

2.4.2 Oberflächenwasser

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen, Stellplätze und der Dächer wird über Rohre gesammelt und dem Regenrückhaltebecken im Süden auf Fl.-Nr. 619/1 zugeführt. Von dort aus wird das Niederschlagswasser gedrosselt abgeleitet (Ein ehemaliger Kanal zur Flurentwässerung führt zur Kössein). Im Rahmen der Erschließungsplanung wird das Regenrückhaltebecken detaillierter dargestellt. Parallel zur Bauleitplanung wird ein wasserrechtliches Verfahren vorangetrieben. Antragsteller aufgrund des Einleitpunktes ist das Kommunalunternehmen Marktredwitz. Planung, Bemessung und Antragsunterlagen zu den Privatflächen sind vom Bauherren bereitzustellen. Bestehende temporär wasserführende naturferne Gräben sollen im Bereich der Bauleitplanung verrohrt werden.

2.4.3 Telekommunikationsanlagen

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege sicherzustellen. Entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB ist zugunsten der Deutschen Telekom ein Leitungsrecht der belasteten Fläche festzusetzen. Die Herstellung von Neuanschlüssen zur Telekommunikation ist mit der Deutschen Telekom abzustimmen.

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

2.4.4 Stromversorgungsleitungen

Vor Beginn der Bauarbeiten können die notwendigen Planungsauskünfte im Kundencenter Marktredwitz eingeholt werden. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen unterirdisch. Der Anschluss der Gebäude erfolgt unterirdisch mit Erdkabel.

2.4.5 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz.

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

3. Planung

3.1 Geplante bauliche Nutzung

Die Umwandlung von Mischgebietsflächen in Gewerbeflächen ist Ziel der Flächennutzungsplanänderung mit integriertem Landschaftsplan. Eine optimale Ausnutzung von ausgewiesenen Flächen ist auch im Sinne des Ziels des § 1a Abs. 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.
Der Standort ist günstig an Infrastruktureinrichtungen und bestehende Gewerbe- und Sondergebietsflächen angebunden.

3.2 Auswirkungen der Gebietsausweisung

Um das Areal nutzbar zu machen, werden Plateaus ausgebildet. Dies wäre auch bei der bisherigen Ausweisung als Mischbaufläche notwendig gewesen. Mögliche negative Auswirkungen in Bezug auf die vorhandenen Schutzgüter werden im Umweltbericht abgehandelt und, soweit möglich, durch festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan ausgeglichen.
Ebenso werden durch Festsetzungen, bezüglich der Art der baulichen Nutzung, eventuell auftretende negative Auswirkungen auf das Gesamtbild der Ortschaft Marktredwitz entgegengewirkt.
Entsprechende Beschränkungen der Nutzung sollen einer ungewollten Entwicklung entgegenwirken. Erhebliche negative Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

3.3 Verkehrserschließung

Das neu auszuweisende Gebiet kann direkt über die Staatsstraße St 2169 auf die Bundesautobahn A93 angebunden werden. Durch die Zufahrt ohne Ortsdurchfahrt auf eine überregionale Straße liegt eine ideale Verkehrsanbindung vor.
Die Einfahrt und die Abfahrt dürfen jeweils nur von bzw. nach rechts erfolgen, um den Verkehr der Staatsstraße nicht zu behindern.

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

3.4 Immissionsschutz

Da sich im Umgriff der Planfläche mehrere Wohnbebauungen befinden, wurde aufgrund der entstehenden Lärmproblematik ein rechnerischer Nachweis der Verträglichkeit erstellt.
Der vorliegende schalltechnische Bericht weist den Teilflächen unter Einbeziehung von Vorbelastung Lärmkontingente (Emissionskontingente nach DIN 45691) zu, so dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten sichergestellt ist.
Das Ergebnis des Schalltechnischen Berichts Nr. S2207063 vom Ingenieurbüro GeoPlan aus Osterhofen zeigt auf, dass unter der Berücksichtigung der vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft gesichert ist.
Dieser befindet sich in der Anlage des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes.
Die Vorschläge zur Kontingentierung wurden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Rechtliche Grundlagen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.7.2004 wurden die europa-rechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.
Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.
In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

4.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des geplanten Vorhabens liegt im Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge, am östlichen Randbereich des Siedlungszentrums der Stadt Marktredwitz. Über die Staatsstraße St 2169 steht eine kurze ausgebaute, regionale Anbindung auf die Bundesautobahn A 93 zur Verfügung.

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

Der nach Südwesten geneigte Hang wird momentan folgend genutzt:

Flurstücke im Geltungsbereich	**Momentane Nutzung**
152	Radweg, Straße
152/10, 152/11, 156 und 622/1	Radweg, straßenbegleitende Grünfläche mit Bestandsgehölzen
621/3	intensiv genutzter Acker
621/2 und 621/6	Grünfläche mit Bestandsgehölzen
619/1	gewerblich genutzte Fläche mit Bestandsgehölzen (Gartenbaubetrieb und Privatgarten)

Die Staatsstraße schließt durch den südlich gelegenen Kreisverkehr an die Bundesautobahn A 93 an. Im Süden grenzen an den Geltungsbereich die Flächen des Discounters ALDI SÜD und ein DM-Drogerie Markt an. Im Osten, nach der Staatsstraße, liegen weitere Gewerbe- und Einzelhandelsflächen. Im Norden bleibt die angrenzende bestehende Ackerfläche. Im Westen grenzen Wohngebiete an.

Das Planungsgebiet umfasst die Flurnummern 152/10 TF, 152/11 TF und 156 TF der Gemarkung Wölsau sowie 619/1, 621/2, 621/3 TF, 621/6 und 622/1 TF Gemarkung Marktredwitz in der Stadt Marktredwitz. (12.873 m^2)

4.1.3 Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sollen die Voraussetzungen für die Errichtung von Gewerbeflächen geschaffen werden.
Umfang und Art der Bebauung kann in den Kapiteln 1.1. und 1.2. nachgelesen werden.

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

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes, des Flächennutzungsplanes sowie des Landschaftsplanes berücksichtigt.

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

Regionalplan:
Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Stadt Marktredwitz in der Region Oberfranken-Ost und ist als Oberzentrum ausgewiesen.
Die Stadt wird dem ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet. Die Stadt bildet einen zentralen Doppelort mit der Stadt Wunsiedel.
Folgende Grundsätze und Ziele sieht der Regionalplan für diese Gebiete vor:

2.2 Wirtschaftsnahe Infrastruktur
Die wirtschaftliche Attraktivität der Oberzentren Bayreuth und Hof soll weiter gestärkt werden. In allen Teilen der Region, insbesondere im ehemaligen Zonenrandgebiet, soll durch den weiteren Ausbau einer leistungsfähigen Infrastruktur die Möglichkeit für eine Verbesserung der wirtschaftlichen Entwicklung eröffnet werden.
Dabei sollen:
- geeignete gewerbliche Flächen gesichert und für konkrete Ansiedlungs-, Verlagerungs- sowie Erweiterungsvorhaben erschlossen werden;
- insbesondere die überregionale Verkehrsanbindung der Industrie- und Gewerbestandorte nach Norden, Westen und Osten verbessert werden;
- beim Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur in den Fremdenverkehrsgebieten der Region die landschaftsprägenden Strukturen besonders berücksichtigt werden.

3.2 Industrie
3.2.1 Die mittelständische Betriebsgrößenstruktur der Industrie soll erhalten, die Branchenstruktur verbreitert und ergänzt werden. Der Zugang der Industriebetriebe zur technologischen Entwicklung soll weiter verbessert werden; insbesondere soll auf diesem Gebiet eine verstärkte Zusammenarbeit mit Betrieben und wissenschaftlichen Einrichtungen an Hochschulen in Thüringen, Sachsen und der Tschechischen Republik angestrebt werden

3.3 Handwerk
3.3.1 Die Handwerksbetriebe sollen in allen Teilräumen der Region eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung und der gewerblichen Wirtschaft mit Waren und Dienstleistungen bieten und vielfältige Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten bereitstellen.
Insbesondere soll darauf hingewirkt werden, dass
- die Leistungskraft und Wettbewerbsfähigkeit der Handwerksbetriebe durch Rationalisierung, Modernisierung und Anpassung an die wirtschaftliche und technische Entwicklung weiter gestärkt werden;
- die Existenzgründung von Nachwuchskräften unterstützt wird;
- der betriebswirtschaftliche und technische Beratungsdienst weiter ausgebaut wird;
- der Zugang zur technologischen Entwicklung verbessert wird;

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

- die zwischenbetriebliche Zusammenarbeit und die Tätigkeit des Handwerks als wichtiger Zulieferer der Industrie gestärkt werden;
- die Aus- und Fortbildung, insbesondere in den handwerklichen Ausbildungsstätten in den Oberzentren Bayreuth und Hof sowie im Mittelzentrum Selb, der Entwicklung angepasst werden.

Für den Geltungsbereich selbst sind keine Maßnahmen in der Planfassung verzeichnet.

Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan:

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im rechtwirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Marktredwitz größtenteils als gemischte Baufläche dargestellt. Der östliche Randbereich entlang der St 2169 wird partiell als sonstige Grünfläche (hier: Begleitgrün Bahn und Strassen) gekennzeichnet.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wird parallel die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes betrieben.

4.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Es wird unterschieden hinsichtlich baubedingter, anlagebedingter und betriebsbedingter Auswirkungen.

Potenzielle Natürliche Vegetation
Die potenzielle natürliche Vegetation ist der „Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald“.
Die Naturraum – Haupteinheit bildet das „Thüringische-Fränkische Mittelgebirge“. (Ssymank) und die Naturraum – Untereinheit ist das „Selb-Wunsiedler-Hügelland“ (ABSP).

A. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der geplante Standort für die Gewerbefläche ist im Osten der Stadt Marktredwitz, nördlich angrenzend an bestehendes Gewerbe, gelegen. Grundsätzlich ist das Areal bereits als Baufläche ausgewiesen.
Der Geltungsbereich wird im nördlichen Teilbereich intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im mittleren Teilbereich wird die Fläche als Grünland bewirtschaftet. Einzelne Gehölzstrukturen liegen ebenso in diesem Bereich sowie entlang der östlich

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

angrenzenden Straße. Parallel zur Staatsstraße St 2169 verläuft zudem ein Geh- und Radweg. Im Süden ist das Areal bereits als Landschaftsbaubetrieb mit angrenzendem Privatgarten genutzt. Auch in diesem Bereich finden sich Gehölzstrukturen sowie zwei für die Gärtnerei notwendige Hallen und ein künstlich errichtetes Stillgewässer.

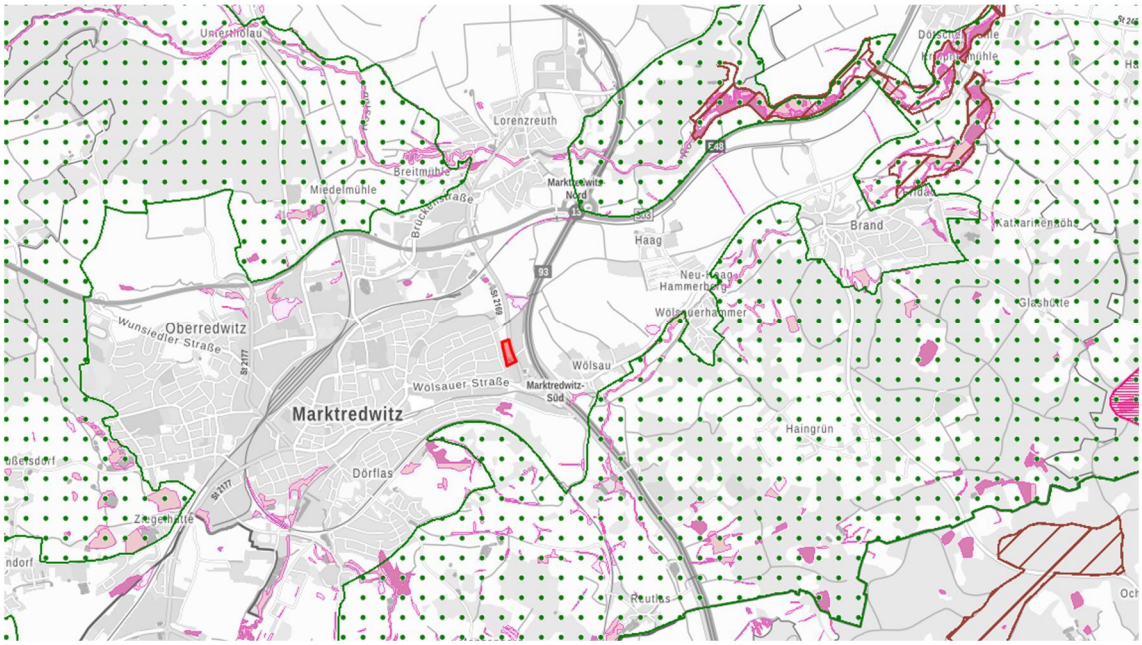
Straßenbegleitende Bestandsgehölze östlich entlang des Geltungsbereiches (eigenes Bildarchiv 2022)

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

Gehölzbestände auf Fl.-Nr. 621/2 (eigenes Bildarchiv 2022)

Die Staatsstraße schließt durch den südlich gelegenen Kreisverkehr an die Bundesautobahn A 93 an. Im Süden grenzen an den Geltungsbereich die Flächen des Discounters ALDI SÜD und ein DM-Drogerie Markt an. Im Osten, nach der Staatsstraße, liegen weitere Gewerbe- und Einzelhandelsflächen. Im Norden bleibt die angrenzende bestehende Ackerfläche. Im Westen grenzen Wohngebiete an.

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



ROT: Lage Plangebiet, GRÜN: LSG, ROSA: biotopkartierte Fläche, ROSA (schraffiert): Naturschutzgebiet, BRAUN (schraffiert): FFH-Gebiet (BayernAtlas 2023, nicht maßstäblich)

Um das Ortszentrum der Stadt Marktredwitz erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Fichtelgebirge“ ca. 500 m von Planbereich entfernt. Das FFH-Gebiet Eger- und Röslautal liegt in etwa 2,2 km Entfernung und das Naturschutzgebiet Ruhberg südlich Arzberg ist etwa 4,8 km entfernt. Das nächstgelegene Biotop „VORWALD AUF VERFÜLLTEM STEINBRUCH“ befindet sich ca. 280 m nordöstlich des Geltungsbereiches. 200 m südlich liegt außerdem das ABSP-Schwerpunktgebiet Röslau – Kösseine – System. In die Schutzgebiete wird nicht eingegriffen.

Die potenzielle natürliche Vegetation ist der „Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald“.

Die Naturraum – Haupteinheit bildet das „Thüringische-Fränkische Mittelgebirge“. (Ssymank) und die Naturraum – Untereinheit ist das „Selb-Wunsiedler-Hügelland“ (ABSP).

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

Zur geplanten Gebietsausweisung und künftigen Bebauung werden folgende Lebensräume in Anspruch genommen (Auf den Bestands- und Eingriffsplan im Anhang wird verwiesen):

- Ackerland
- Grünlandfläche
- Bestandsgehölze auf der Grünlandfläche
- Straßenbegleitgehölze
- Radweg
- Gewerbefläche (Gärtnerei)

Durch Pflanzungen an den Rändern der Gewerbeflächen entstehen Biotopverbindungen. Eine Betroffenheit von Gefäßpflanzen, Fischen, Libellen, Schnecken, Muscheln, Amphibien, Käfern und Tag-/Nachtfaltern kann im Hinblick auf die Umwandlung von Mischbauflächen in Gewerbeflächen und auf die Planung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.
Potenzielle Quartierbäume sind im Vorhabenbereich nicht vorhanden. Der unmittelbare Acker- und Grünlandlebensraum besitzt untergeordnete Bedeutung als Jagdhabitat.
Aufgrund der Tatsache, dass im neu geplanten Gewerbegebiet weitere Hecken- und Gehölzstrukturen entstehen, wird der tatsächliche Lebensraumverlust von Gehölzbrütern als gering bewertet. Die ökologische Funktion wird weiterhin erfüllt und der Erhaltungszustand potenziell möglicher Gehölzbrüter wird nicht verschlechtert, weshalb ein Schädigungs- oder Störungsverbot nicht gegeben ist.

Baubedingt
- zusätzliche Flächeninanspruchnahme von Lebensräumen am Rande des Baustellenbereiches
- Mechanische Einwirkungen bei Baumaßnahmen (Oberboden, Vegetation) auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten relevanter Arten
- Störungen durch Lärm und optische Reize im Umfeld der Baustelle

Anlagenbedingt
- Flächeninanspruchnahme von Lebensräumen bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten relevanter Arten durch die Baukörper, Straßen und Parkplätze

Nutzungsbedingt
- Störungen durch Lärm und optische Reize

Durch eingriffsminimierende Maßnahmen werden potenzielle Beeinträchtigungen von Flora und Fauna so weit minimiert, dass die ökologische Funktion dieser im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Auch mögliche Störwirkungen führen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht zu Verschlechterungen des Erhaltungszustands lokaler Populationen.

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

Durch Anlage von verschiedenen Gewerbeeinheiten entstehen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Der Eingriff wird durch Ausgleichsflächen ausgeglichen.
Die Pflanzung von Heckenstrukturen als Biotopverbund wirkt dem Eingriff entgegen. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen werden in ausreichendem Umfang umgesetzt.
Es wird darauf hingewiesen, dass diese Auswirkungen auch bei Baumaßnahmen zur bisherigen Ausweisung bestehen würden. Durch die Umwandlung der Mischbauflächen in Gewerbeflächen ergeben sich nur geringe Veränderungen.

B. Schutzgut Boden

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 überwiegend Acker- und Grünlandboden 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.

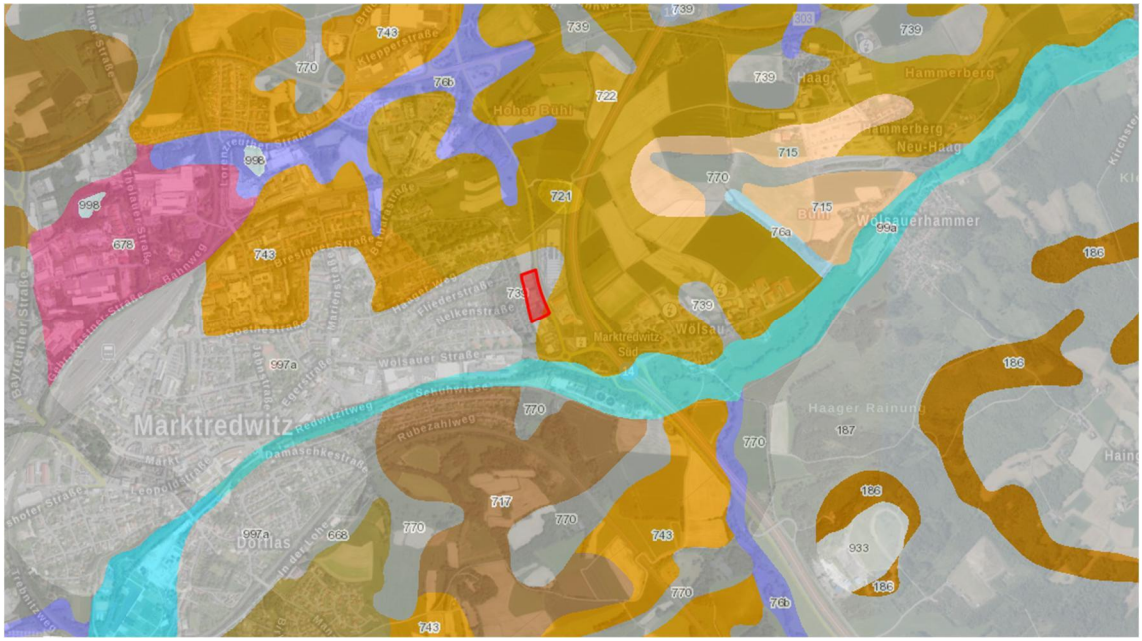
Der Großteil des Areals ist von Bodenschätzungsflächen erfasst.
Die Bodenschätzung nennt als Bodenart Lehm.
Boden-/Grünlandgrundzahl: 33
Acker-/Grünlandzahl: 31

Aufgrund der Lage und Nutzung liegt ein gewisses Erosionsrisiko vor.

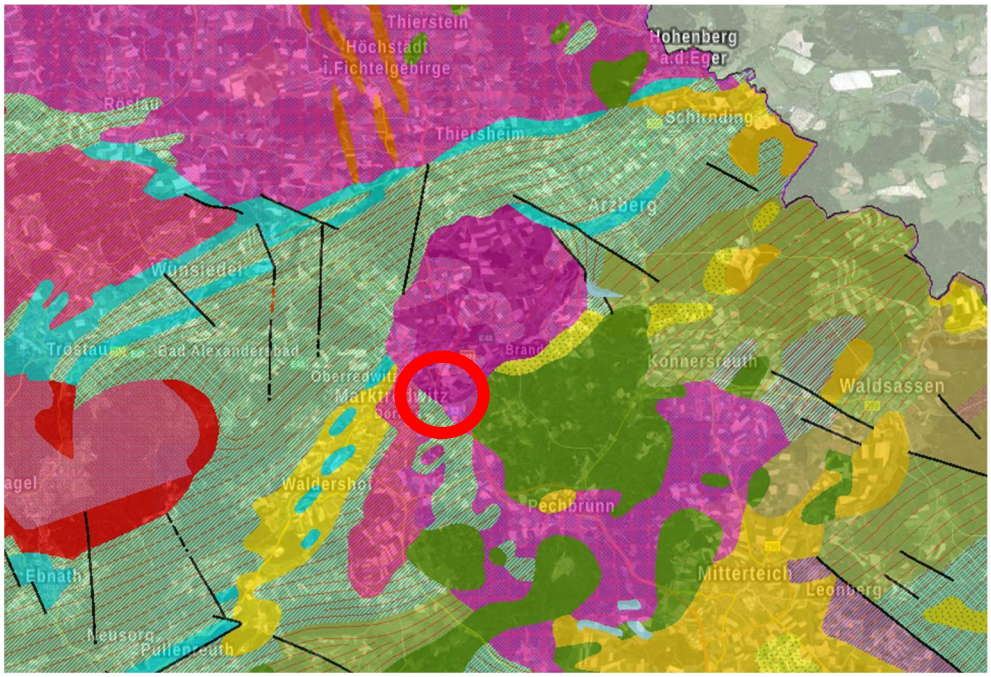
Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern befindet sich im Geltungsbereich „fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus skelettführendem Kryoschluff bis -lehm über Kryolehm bis -ton (Amphibolit oder Diorit oder Gabbro)“. Ein kleiner Bereich im Südosten des Plangebiets setzt sich der Untergrund aus „fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Amphibolit oder Diorit oder Gabbro)“ zusammen.

Anstehend ist laut der Geologischen Karte von Bayern 1:500.000 mit granodioritischen bis dioritischen Gestein zu rechnen.

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



Übersichtsbodenkarte von Bayern
ROT: Lage Plangebiet (BayernAtlas 2023, nicht maßstäblich)



Geologische Karte von Bayern
ROT: Lage Plangebiet (BayernAtlas 2023, nicht maßstäblich)

Der Baubetrieb wird zu umfangreichen Erdbewegungen (Abtrag, Aufschüttungen) führen.

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

Anlage- und baubedingt ist mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Betriebsbedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.
Es wird darauf hingewiesen, dass diese Auswirkungen auch bei Baumaßnahmen zur bisherigen Ausweisung bestehen würden. Durch die Umwandlung der Mischbauflächen in Gewerbeflächen ergeben sich nur geringe Veränderungen.

C. Schutzgut Wasser

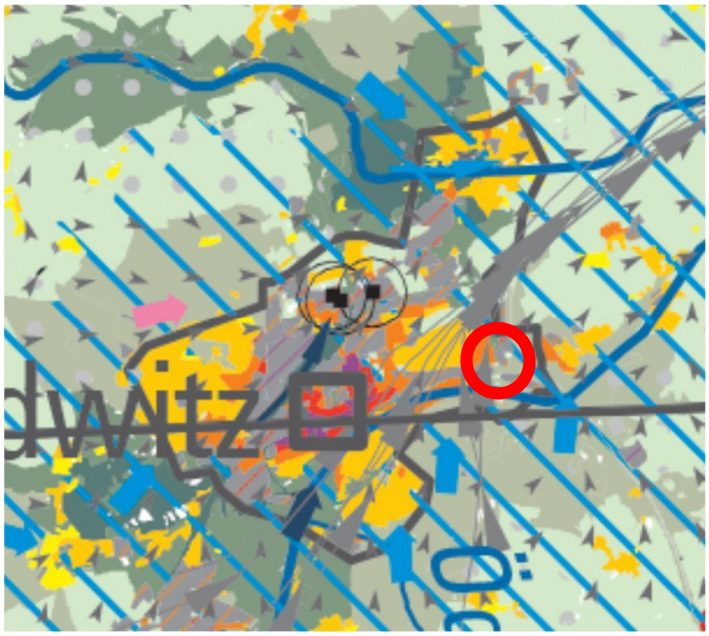
Als angrenzendes Oberflächengewässer ist ein privater Teich auf Flurnummer 619/1 Gemarkung Marktredwitz zu nennen. Das Fließgewässer Kössein verläuft etwa 230 m südlich des Geltungsbereiches. Aufgrund der Bodenverhältnisse kann das Wasser nicht auf dem Grundstück versickert werden und wird gedrosselt abgeleitet (In Abstimmung mit dem Kommunalunternehmen).
Ca. 2,7 km in westlicher Richtung befindet sich das Trinkschutzwassergebiet „Marktredwitz, GKSt“ (Gebietskennzahl 2210603800086).
Durch den hohen Versiegelungsgrad wird grundsätzlich die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt. Sämtliches Oberflächenwasser der Verkehrsflächen und des Gebäudedaches soll über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt und Richtung Süden über einen ehemaligen Kanal der Flurentwässerung abgeleitet werden. Dieser Kanal wurde vom Kommunalunternehmen bereits begutachtet. Notwendige Vorreinigungen sind auf den jeweiligen Grundstücken umzusetzen. Die Wasserschutzgebiete befinden sich nicht in Grundwasserfließrichtung.
Aufgrund der gedrosselten Ableitung des Oberflächenwassers sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als mittel anzusehen.
Es wird darauf hingewiesen, dass diese Auswirkungen auch bei Baumaßnahmen zur bisherigen Ausweisung bestehen würden. Durch die Umwandlung der Mischbauflächen in Gewerbeflächen ergeben sich nur geringe Veränderungen.

D. Schutzgut Klima

Das Klima des Selb-Wunsiedler Hügelland ist bedingt durch die Lage im Regenschatten der Fichtelgebirgshöhen und durch die Öffnung nach Osten noch stärker boreo-kontinental getönt als auf dem Fichtelgebirgskamm. Kennzeichnend ist eine Abnahme der Jahresniederschläge nach Osten von 800 mm an den Gebirgsrandlagen auf nur noch knapp 600 mm bei Schirnding. Kennzeichnend sind ferner strenge lange Winter (mit durchschnittlich 160 Frosttagen und 40 Eistagen der Kältepol Bayerns) und eine kurze Vegetationsperiode mit ständiger Gefahr von Früh- und Spätfrösten.

Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 7 °C und 8 °C. Die Jahresniederschlagssumme beträgt für das Gebiet zwischen 750 mm bis 850 mm. Aufgrund der angrenzenden Verkehrswege und bebauten Gebiete (Großteils Gewerbeflächen) ist das Klima bereits erheblich gestört.

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



Auszug der Region um Marktredwitz aus der Schutzgutkarte Klima/Luft Bayern: Planungshinweiskarte des LfU 2022

Luftströmungen richten sich jeweils in Richtung Nord-Osten. Darüber hinaus zeigt die Karte, dass im Plangebiet keine linearen Kaltluftleitbahnen bzw. kein flächenhafter Kaltluftabfluss in Richtung der Siedlungsbereiche vorhanden ist. Vorhandene Strukturen der umliegenden Gewerbe- und Sondergebiete prägen bereits heute den Luftaustausch.
Durch die Vorbelastung stellt die Karte abschließend folgerichtig die geringe kaltlufthaushaltliche Bedeutung der Planfläche dar.

Wichtige Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen. Rodungen von Gehölzstrukturen sind in geringen Umfang notwendig.
Die Baumaßnahme beseitigt kaltluftproduzierende, landwirtschaftliche Nutzflächen und führt gleichzeitig durch die hohe Versiegelung zu einer kleinflächigen Überwärmung.
Während des Baubetriebes sind lufthygienische Belastungen (Schadstoff- und Staubemissionen) in geringem Umfang zu erwarten. Auch während des zukünftigen Geschäftsbetriebes ist mit lufthygienischen Belastungen durch mögliche Betriebsstätten und dessen Verkehr zu erwarten.
Die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen führt zu geringen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft, da das Gebiet nicht an Luftaustauschbahnen in Siedlungsgebiete grenzt.
Es wird darauf hingewiesen, dass diese Auswirkungen auch bei Baumaßnahmen zur bisherigen Ausweisung bestehen würden. Durch die Umwandlung der Mischbauflächen in Gewerbeflächen ergeben sich nur geringe Veränderungen.

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

E. Schutzgut Landschaftsbild

Die Naturraum – Haupteinheit bildet das „Thüringische-Fränkische Mittelgebirge“. (Ssymank) und die Naturraum – Untereinheit ist das „Selb-Wunsiedler-Hügelland“ (ABSP).
Umschlossen von den deutlich aufragenden Fichtelgebirgshöhen stellt der Naturraum eine flachgewellte Hügellandschaft in ca. 500-600 m Meereshöhe dar. Leichte Verebnungen und vereinzelte Inselberge unterbrechen die ansonsten gleichmäßige Strukturierung (ABSP Wunsiedel).

Das Gebiet wird derzeit im nördlichen Teilbereich intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im mittleren Teilbereich wird die Fläche als Grünland bewirtschaftet. Einzelne Gehölzstrukturen liegen ebenso in diesem Bereich sowie entlang der östlich angrenzenden Straße. Parallel zur Staatsstraße St 2169 verläuft zudem ein Geh- und Radweg. Im Süden wird das Areal als Landschaftsbaubetrieb mit Privatgarten genutzt und grenzt an weitere Gewerbeflächen.

Ansicht von Süden,
ROT: Lage Plangebiet (BayernAtlas 2023 3D, nicht maßstäblich)

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

Ansicht von Nordosten
ROT: Lage Plangebiet (BayernAtlas 2023 3D, nicht maßstäblich)

Die Ausweisung der Gewerbefläche greift in derzeit landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Flächen ein, welche im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als gemischte Bauflächen gekennzeichnet sind.

Aufgrund der genannten Infrastruktur mit Verkehrsstraßen und angrenzenden Gewerbeflächen liegt eine gewisse Vorbelastung bereits vor.
Maßnahmen im Zuge der Grünordnung wirken jedoch einer Verschlechterung entgegen (gezielte Eingrünungsmaßnahmen).
Angrenzende Gehölzstrukturen bleiben im Zuge der Gebietsausweisung unberührt und wirken ebenso abschirmend auf das angrenzende Gelände.
Das Gelände muss zur Nutzbarmachung geringfügig verändert (trassiert) werden.

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen und der Einschnitt ins Gelände binden die Baukörper möglichst harmonisch in die Landschaft ein. Durch die bereits vorhandene, angrenzende Gewerbebebauung wird ein nahtloser Anschluss ohne Zergliederung der Landschaft geschaffen, wodurch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als mittel eingestuft werden können.
Es wird darauf hingewiesen, dass diese Auswirkungen auch bei Baumaßnahmen zur bisherigen Ausweisung bestehen würden. Durch die Umwandlung der Mischbauflächen in Gewerbeflächen ergeben sich nur geringe Veränderungen.

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

F. Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)

Erholung

Das Bearbeitungsgebiet selbst weist in seiner Beschaffenheit keine Besonderheiten hinsichtlich Erholungsfunktion im Sinne des Schutzgutes Mensch auf (Ausnahme private Erholung auf den Privatgartenflächen).
Im Osten der Fläche verläuft ein Radweg, welcher im Zuge der Planung erhalten bleibt und durch Strukturen entsprechend vom Baufeld abgeschirmt ist.
Das nächstgelegene Freizeitweg ist der ca. 250 m südlich gelegene Fernrad- bzw. Radweg längs der Kössein.
Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Erholungseinrichtungen. Die angrenzenden Wege sind weiterhin uneingeschränkt nutzbar. Der Hauptverkehr erfolgt direkt auf die Staatsstraße 2169.

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

Lärm

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung und die Prognose basieren auf einem gesondert erstellten Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros GeoPlan (Schalltechnischer Bericht Nr. S2207063). Dabei wurde die DIN 45691 zur Festlegung der Geräuschkontingentierung verwendet.

Aufgrund der Lage neben bestehenden Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben bestehen bereits Vorbelastungen durch Lärm. Bei der Ermittlung der Emissionskontingente sind die Summationswirkungen aller Emissionsorte zu berücksichtigen. Durch die Nutzungsänderung kommt es zu zusätzlichen Lärmbelastungen.

Der Schalltechnische Bericht Nr. S2207063 stellt die Auswirkungen dar, weshalb auf diesen verwiesen wird (Anlage parallel aufgestellter Bebauungsplan)

Unter der Berücksichtigung der vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan ist ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft gesichert.

Bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm) auszugehen.

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

G. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bau- oder Bodendenkmäler befinden sich nicht in der näheren Umgebung. Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler sind ebenfalls nicht ausgewiesen.
Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt zu melden.

H. Schutzgut Fläche

Unter dem Schutzgut Fläche wird der Aspekt des flächensparenden Bauens betrachtet. Dabei steht der quantitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der qualitative, der schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist.
Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 1,3 ha und wird bereits als Mischbaufläche ausgewiesen. Gehölzstrukturen werden in geringem Maße gerodet. Dem Entgegen werden Gehölzpflanzungen zur Eingrünung festgesetzt.
Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan gehen Flächenversiegelungen einher. Aufgrund der nahen Autobahnanlage und den umliegenden Gewerbeflächen liegen Vorbelastungen vor. Bisherige Auswaschungen aus den Landwirtschaftsflächen aufgrund der Hanglage werden zukünftig ausgeschlossen.
Falls ein Eingriff nicht vermeidbar ist, sollte die Flächeninanspruchnahme auf das geringst mögliche Maß reduziert werden. Dazu tragen die Integration von Nebenanlagen, die Nutzung vorhandener Infrastruktur und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - soweit möglich - bei.

Insgesamt ist von keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.
Es wird darauf hingewiesen, dass diese Auswirkungen auch bei Baumaßnahmen zur bisherigen Ausweisung bestehen würden. Durch die Umwandlung der Mischbauflächen in Gewerbeflächen ergeben sich nur geringe Veränderungen.

I. Wechselwirkungen

Im Untersuchungsraum sind keine Wechselwirkungen bekannt.

4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan würde auf der Fläche in den nächsten Jahren weiterhin landwirtschaftliche, Nutzung bzw. im Süden eine gewerbliche Nutzung als Gärtnerei betrieben werden.
Bezüglich der Erholungsnutzung, der Lärmemissionen und der Auswirkungen auf den Naturhaushalt ist von mittleren Auswirkungen durch die Nutzungsänderung in eine Gewerbefläche auszugehen.

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

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

4.4.1 Vermeidung und Verringerung

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

- Eingrünung des Geländes mit Heckenpflanzung im Westen, sowie in einem Teilbereich südlich des Gebietes
- Erhalt bestehender Gehölzstrukturen soweit möglich
- Baumpflanzungen innerhalb des Areals
- Ausgleichsflächen zwischen Gewerbeflächen zur Durchgrünung
- Festlegung von Emissionskontingenten
- Erhalt von Baum- und Heckenstrukturen soweit auf dem Gelände möglich
- Gedrosselte Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser Richtung Süden
- Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum Oktober bis Februar;

4.4.2 Ausgleich

Auf Fläche des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen hinsichtlich des Ausgleichs. Es werden bestehende Bauflächen umgewandelt. Der mögliche höhere Versiegelungsgrad der Gewerbeflächen wird durch die zwischenliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgeglichen.

Es wird auf die Ausgleichsermittlung im parallel laufenden Verfahren zum Bebauungsplan verwiesen.

Der erforderliche Ausgleich beträgt somit in Verbindung mit den festgesetzten Pflanzungen und Vermeidungsmaßnahmen **10.131 WP**.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird im Verfahren zum Bebauungsplan geregelt.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei dem angedachten Vorhaben handelt es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Betriebes auf bereits als Mischbaufläche ausgewiesenen Standorten. Es findet lediglich

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

eine Anpassung statt um den Gewerbeanteil im Bereich erhöhen zu können. Das Areal ist bereits erschlossen. Die Anbindung an die Staatsstraße wird ausgebaut.
Aufgrund dieser Tatsachen wurden keine weiteren, konkreten Standorte untersucht, da die Synergieeffekte am vorhandenen Standort, samt der zur Verfügung stehenden Grundstücke den idealen Vorhabenstandort darstellen.

4.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ. Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Leitfaden zur Eingriffsregelung auf Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung herangezogen.
Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, der Umwelttechnische Bericht zum Schallschutz und eigene Bestandsaufnahmen vor Ort zugrunde gelegt.

4.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein besonderes Monitoring ist im Rahmen der Flächennutzungsplanänderungen mit integriertem Landschaftsplan nicht möglich. Auf Ebene des Bebauungsplans sollte geprüft werden, inwieweit sich Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die nicht mögliche Versickerung ergeben. Des Weiteren ist die Funktionsfähigkeit der Regenrückhaltung zu überwachen.

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

4.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Ausweisung von Gewerbeflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen führt zunächst zu einigen Konfliktpunkten. Die Flora und Fauna wird durch die Nutzungsänderung der Flächen langfristig gestört – umliegende, wertvolle Bestände werden jedoch kaum berührt.
Durch die Lage am Rand von bereits bestehendem Gewerbe und die Beeinträchtigung durch die umliegende Autobahn wird das typische Landschaftsbild nur mäßig beeinträchtigt.

Lärmschutzkonflikte sind bei Einhaltung der Kontingente aufgrund der Vorbelastung und des Abstands zu den angrenzenden Gebieten nicht zu erwarten. Anfallendes Oberflächenwasser wird gedrosselt abgeleitet.
Bei Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen ist insgesamt von geringen - mittleren Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Auswirkungen auch bei Baumaßnahmen zur bisherigen Ausweisung bestehen würden. Durch die Umwandlung der Mischbauflächen in Gewerbeflächen ergeben sich nur geringe Veränderungen.

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

Planung:

GeoPlan

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

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

Anhang

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan DB Nr. 22 M: 1 : 5.000