Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet östlich der Blumensiedlung“

Fassung vom 09.10.2023

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

Inhalt

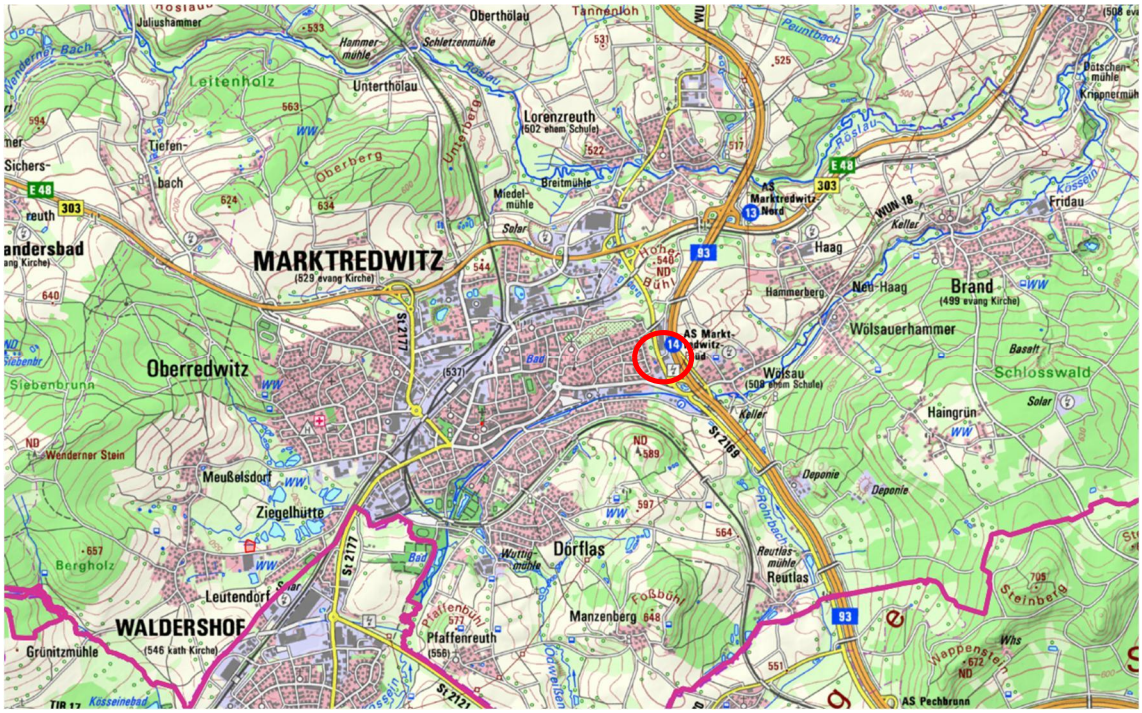
1. Begründung zum Bebauungsplan ... 3
1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen ... 3
1.1.1 Räumliche Übersicht (unmaßstäblich) ... 3
1.1.2 Örtliche Planungen ... 4
1.1.3 Anlass, Zweck und Ziel der Planung ... 5
1.2 Beschreibung des Plangebietes ... 7
1.2.1 Lage im Ortszusammenhang ... 7
1.2.2 Gelände ... 7
1.2.3 Derzeitige Nutzung ... 7
1.2.4 Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes ... 8
1.2.5 Immissionsschutz ... 9
1.3 Umweltbericht ... 11
1.3.1 Rechtliche Grundlagen ... 11
1.3.2 Allgemeines ... 11
1.3.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung ... 15
1.3.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ... 28
1.3.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ... 28
1.3.6 Alternative Planungsmöglichkeiten ... 31
1.3.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ... 32
1.3.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ... 32
1.3.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 33
2. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan ... 34
2.1. Festsetzungsplan (Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ... 34
2.2. Bestand und Eingriff ... 34
2.3. Schalltechnischer Bericht Nr. S2207063 rev. 1 ... 34

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

1. Begründung zum Bebauungsplan

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1.1 Räumliche Übersicht (unmaßstäblich)



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

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

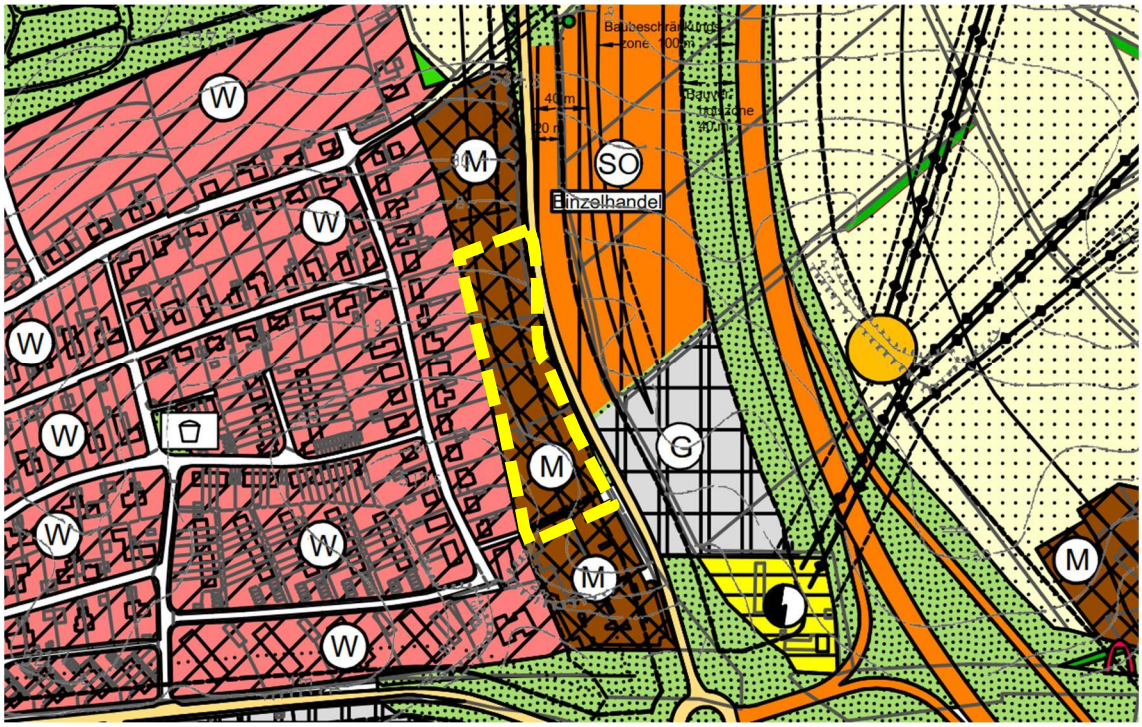
1.1.2 Örtliche Planungen

1.1.2.1 Flächennutzungsplan 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.

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 restlichen angrenzenden Bereiche sind im Flächennutzungsplan der Stadt als ebenfalls 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.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Marktredwitz:



GELB: Lage Plangebiet (FNP Marktredwitz, nicht maßstäblich)

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

1.1.3 Anlass, Zweck und Ziel der Planung

1.1.3.1 Zweck und Ziel der Planung

Die Stadt Marktredwitz hat am 21.03.2023 beschlossen, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet östlich der Blumensiedlung“ aufzustellen.

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 sollen die Voraussetzungen für die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes in direktem Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet ermöglicht werden. Über die Staatsstraße St 2169 steht eine direkte, kurze Anbindung auf die Bundesautobahn A93 zur Verfügung. Eine Zufahrt ist ohne Ortsdurchfahrten möglich. 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.

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, 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).

→ Eine Errichtung eines Gewerbegebietes an bestehende Gewerbeflächen unterstützt demnach die Ziele des Regionalplans.

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

Eine Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und eine Ausweisung des Gebietes als Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO, ist erforderlich.

Der Ausgleich wird zum einen intern und zum anderen auf externen Flächen erbracht. Die externen Flächen werden der Entwurfsfassung beigelegt.

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

1.1.3.2 Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und die Aufstellung des Bebauungsplanes, entsteht im direkten Anschluss an bestehende Gewerbe- und Einzelhandelsflächen und nahe eines Verkehrsknotenpunktes, ein weiteres Gewerbegebiet, um das Areal als Gesamtes weiter zu stärken. Dieses generiert sich aus bisherigen Mischbauflächen, da in diesen der Anteil an Gewerbebetrieben beschränkt ist.

Durch die Ausweisung und Verwirklichung entsteht ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit zwischenliegenden Ausgleichsflächen und einer Regenrückhalteeinrichtung.

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge, im Osten der Stadt Marktredwitz. Über die Staatsstraße St 2169 steht eine kurze ausgebaute, regionale Anbindung direkt auf die Autobahn A93 zur Verfügung.
Der nach Süden bzw. Südwesten geneigte Hang 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 ist das Areal derzeit schon als Gartenbaubetrieb mit angrenzendem Privatgarten genutzt.

Die Staatsstraße schließt durch den südlich gelegenen Kreisverkehr an die Bundesautobahn A 93 an. Im Süden grenzen an den Geltungsbereich die Flächen der Einzelhandelsgeschäfte ALDI SÜD und dm-drogerie markt an. Weiter Richtung Süden folgen dann das Fließgewässer „Kössein“, eine Kläranlage und fortführend Acker- und Waldflächen. Im Osten, nach der Staatsstraße, liegen weitere Gewerbe- und Einzelhandelsflächen. Westlich grenzen Wohngebietsflächen in ganzer Länge an.

Durch die Lage im Gelände, die umliegenden Hecken und Waldgebiete 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.

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

Auswirkungen auf den 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 eine Staatsstraße liegt eine ideale Verkehrsanbindung vor.
Es ist von keiner erheblichen, negativen Beeinträchtigung auf die Gesamtverkehrslage auszugehen.
Weitere Auswirkungen werden im Umweltbericht abgehandelt.

1.1.3.3 Infrastruktur

Standortvorteil des geplanten Gebietes ist die Lage direkt angrenzend an bestehende Gewerbegebiete und die ideale Verkehrsanbindung. Strom- und Wasserversorgung liegen auch am Grundstück selbst an– somit kann davon ausgegangen werden, dass sich nur geringe Veränderungen auf die Infrastruktur ergeben.
Eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist nur bedingt gegeben.

1.2 Beschreibung des Plangebietes

1.2.1 Lage im Ortszusammenhang

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge, im Osten der Stadt Marktredwitz. Über die Staatsstraße St 2169 steht eine kurze ausgebaute, regionale Anbindung direkt auf die Autobahn A93 zur Verfügung.
Parallel zur Staatsstraße St 2169 verläuft zudem ein Geh- und Radweg. Westlich der Staatsstraße befinden sich großflächige Einzelhandelsbetriebe. Im Westen grenzt ein Wohngebiet an.

Im Süden grenzen an den Geltungsbereich die Flächen der Einzelhandelsgeschäfte ALDI SÜD und dm-drogerie markt an. Weiter Richtung Süden folgen dann das Fließgewässer „Kössein“ und eine Kläranlage und fortführend Acker- und Waldflächen.

1.2.2 Gelände

Das Gelände besitzt ein Gefälle von Nord nach West ca. 527 m ü. NN – ca. 518 m ü. NN. Zur Anlage der geplanten Maßnahmen sind Geländeveränderungen vorzunehmen, um eine ideale Erschließung zu gewährleisten.

1.2.3 Derzeitige Nutzung

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 an.

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

1.2.4 Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.2.4.1 Städtebauliches Konzept

1.2.4.1.1 Bauliche Nutzung

Die Umsetzung von Gewerbegebietsflächen ist Ziel des Bebauungsplanes. 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.
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 Gewerbegebiete angebunden.

1.2.4.1.2 Auswirkungen der Planung

Um das Areal nutzbar zu machen, werden Plateaus ausgebildet. Mögliche negative Auswirkungen in Bezug auf die vorhandenen Schutzgüter werden im Umweltbericht abgehandelt und, soweit möglich, durch festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen 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.

1.2.4.1.3 Verkehrserschließung

Das neu auszuweisende Gebiet kann direkt über die Staatsstraße St 2169 auf die Bundesautobahn A93 angebunden werden. Zudem besteht durch den südlich gelegenen Kreisverkehr ein Anschluss in alle Richtungen. Durch die Zufahrt ohne Ortsdurchfahrt auf eine Staatsstraße liegt eine ideale Verkehrsanbindung vor.

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

1.2.4.1.4 Ver- und Entsorgung

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.

Telekommunikationsnetz

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.

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.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz.

1.2.5 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.

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

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.
Die Vorschläge zur Kontingentierung wurden in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Die festgelegte Höhe der einzelnen Lärmkontingente erfolgte aufgrund des Abstandes zu den maßgeblichen Immissionsorten im Umgriff der Planfläche sowie der Einhaltung der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte. Zudem wurden die vorhandenen Gewerbe- oder Einzelhandelsflächen im Umgriff als Vorbelastung berücksichtigt.
Zur Tagzeit konnte somit den Teilflächen ein Lärmkontingent in Höhe von 63-61 dB(A)/m² (Sektor A) bzw. 72-65 dB(A)/m² (Sektor B) zugewiesen werden.
Zur Nachtzeit wurden niedrigere Lärmkontingente (< 43 dB(A)/m²) vergeben, da sonst die geltenden Immissionsrichtwerte an der umliegenden Bebauung nicht eingehalten werden können, weshalb ein eingeschränktes Gewerbegebiet entwickelt werden soll.

Aus gutachterlicher Sicht ist die Ermöglichung von „Gewerbe aller Art“ auch bei Lärmkontingente unterhalb von 60 dB(A)/m² möglich. Voraussetzungen hierfür sind eine angepasste Planung sowie Anlagen und Maschinen, welche dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen. Außerdem sind der Abstand zur umliegenden Wohnbebauung sowie deren Schutzwürdigkeit ein wichtiger Faktor.

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

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 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.

1.3.2 Allgemeines

1.3.2.1 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

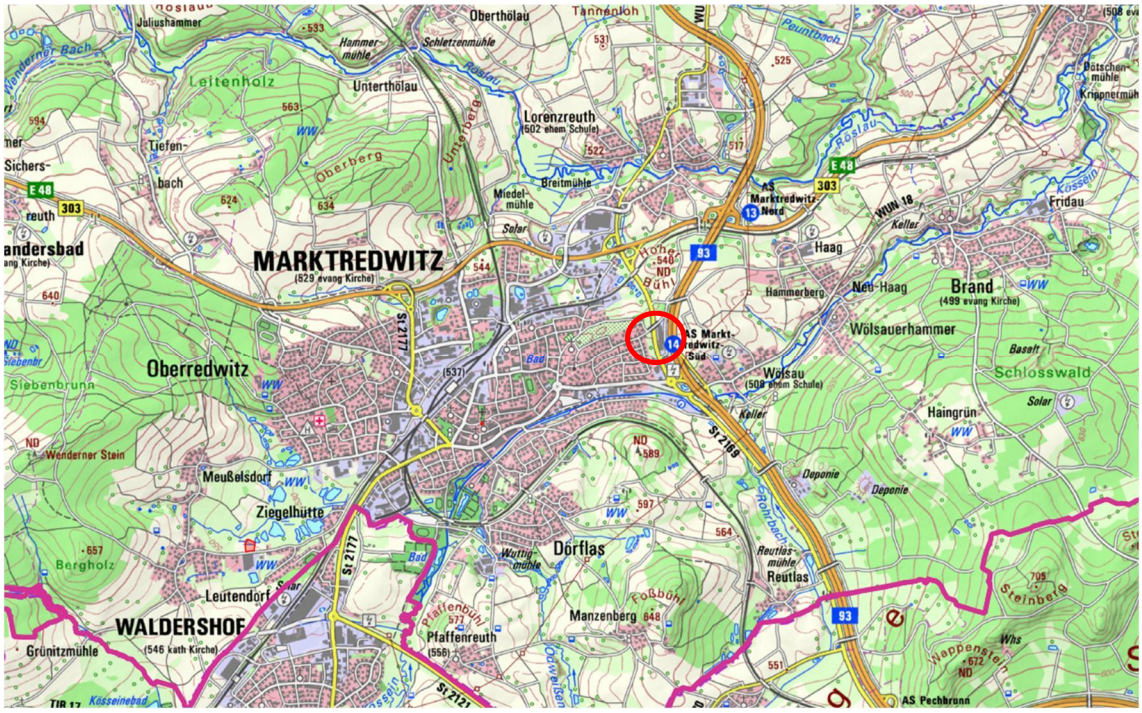
Der nach Südwesten geneigte Hang wird momentan folgend genutzt:

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)

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



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

Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Landschaftsbaubetriebes geschaffen werden. Zwischenliegend sollen Ausgleichsflächen zu liegen kommen um eine ausreichende Durchgrünung zu generieren.
Die festgelegte Höhe der einzelnen Lärmkontingente erfolgte aufgrund des Abstandes zu den maßgeblichen Immissionsorten im Umgriff der Planfläche sowie der Einhaltung der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte. Zudem wurden die vorhandenen Gewerbeflächen im Umgriff als Vorbelastung berücksichtigt.
Zur Tagzeit konnte somit den Teilflächen ein Lärmkontingent in Höhe von 63-60 dB(A)/m² (Sektor A) bzw. 72-65 dB(A)/m² zugewiesen werden.
Zur Nachtzeit wurden niedrigere Lärmkontingente (< 41 dB(A)/m²) vergeben, da sonst die geltenden Immissionsrichtwerte an der umliegenden Bebauung nicht eingehalten werden können, weshalb ein eingeschränktes Gewerbegebiet entwickelt werden soll.

Aus gutachterlicher Sicht ist die Ermöglichung von „Gewerbe aller Art“ auch bei Lärmkontingente unterhalb von 60 dB(A)/m² möglich. Voraussetzungen hierfür sind eine angepasste Planung sowie Anlagen und Maschinen, welche dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen. Außerdem sind der Abstand zur umliegenden Wohnbebauung sowie deren Schutzwürdigkeit ein wichtiger Faktor.
Umfang und Art der Bebauung kann in den Kapiteln 1.1. und 1.2. nachgelesen werden.

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

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

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

Regionalplan:
Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Stadt Marktredwitz in der Region Oberfranken-Ost und ist als Oberzentrum 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

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

- 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;
- 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.

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

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.

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

A. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:
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 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.

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.

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).
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)

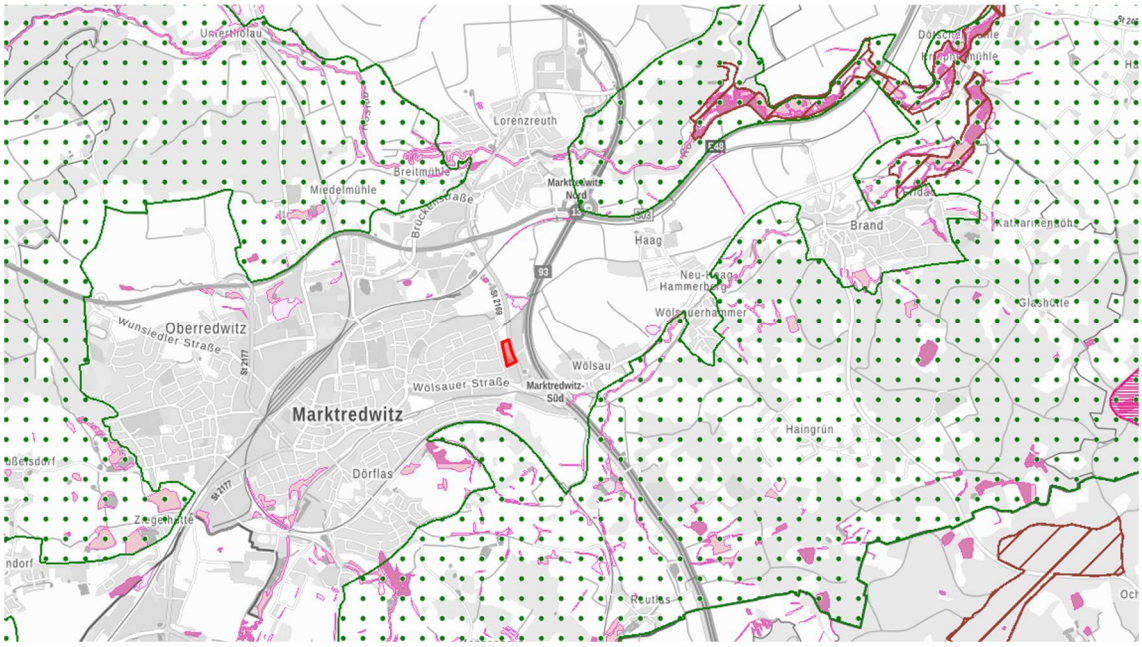
GeoPlan
Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

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.

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)



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

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

Auswirkungen:

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.

Ergebnis:
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.

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 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

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

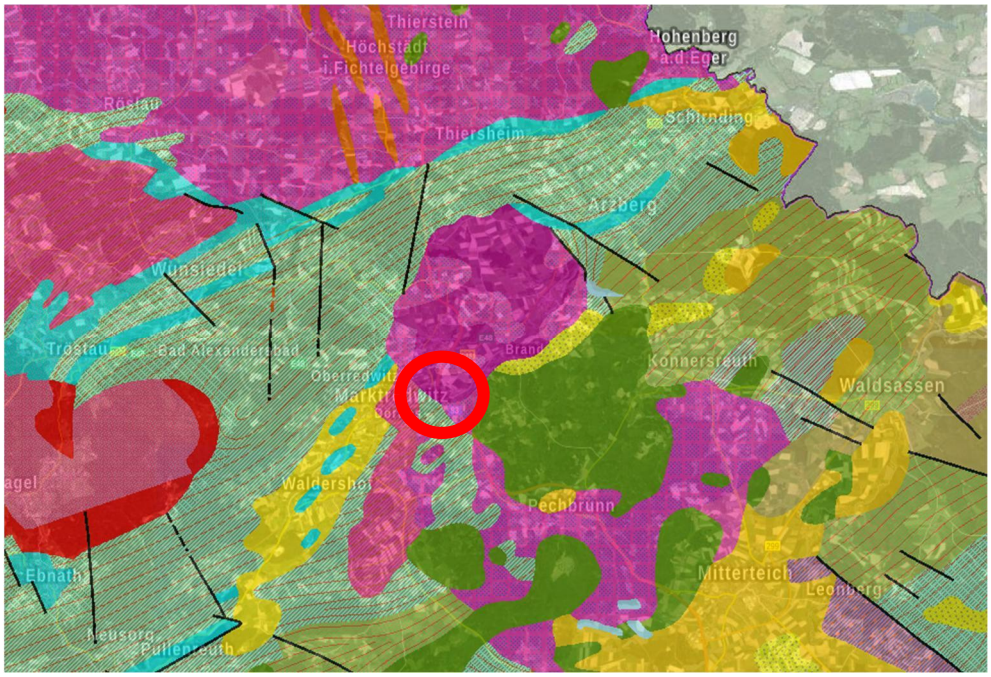
Aufgrund der Lage und Nutzung liegt ein gewisses Erosionsrisiko vor.

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.

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

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



Geologische Karte von Bayern

ROT: Lage Plangebiet (BayernAtlas 2023, nicht maßstäblich)

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

Ergebnis:
Anlage- und baubedingt ist mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Betriebsbedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

C. Schutzgut Wasser

Beschreibung:
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).

Auswirkungen:
Durch den hohen Versiegelungsgrad wird grundsätzlich die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt. Sämtliches Oberflächenwasser der Verkehrsflächen und des

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

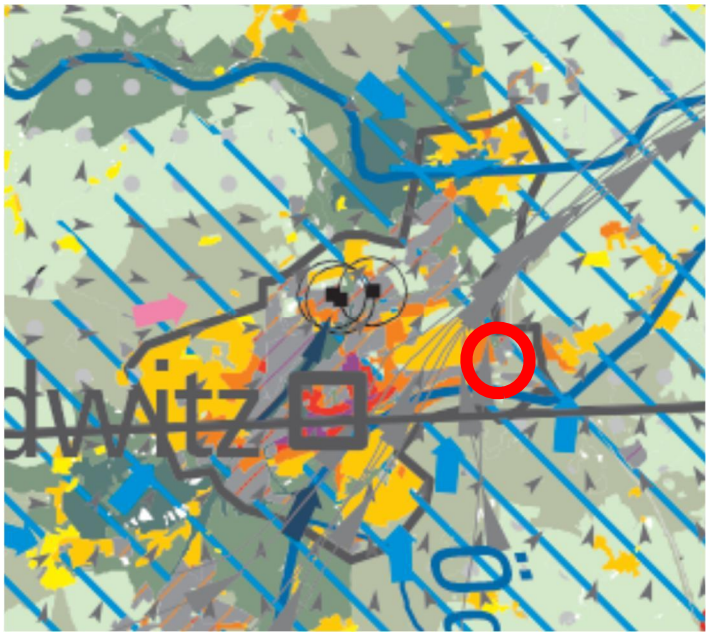
Gebäudedaches soll über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt und Richtung Süden über einen ehemaligen Kanal der Flurentwässerung abgeleitet werden. Dieser Kanal wurde vom Kommunalunternehmen bereits begutachtet. Notwendige Vorreinigungen sind auf den jeweiligen Grundstücken umzusetzen. Die Wasserschutzgebiete befinden sich nicht in Grundwasserfließrichtung.

Ergebnis:
Aufgrund der gedrosselten Ableitung des Oberflächenwassers sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als mittel anzusehen.

D. Schutzgut Klima

Beschreibung:
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 Spät-frösten.

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.



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

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

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.

Auswirkungen:
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 Betriebs-stätten und dessen Verkehr zu erwarten. Zwischen den Gewerbeflächen bleiben Grünflächen zur Durchlüftung erhalten.

Ergebnis:
Die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen führt zu geringen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft, da das Gebiet nicht an Luftaustauschbahnen in Siedlungsgebiete grenzt.

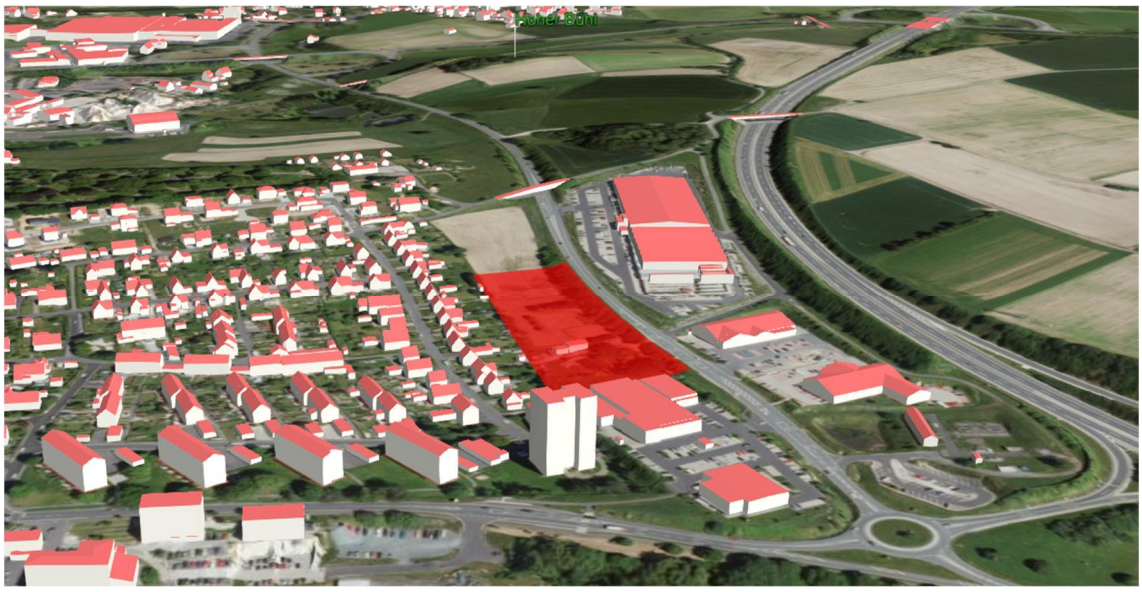
GeoPlan
Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

E. Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

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)

Auswirkungen:
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.

Ergebnis:
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.

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

F. Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)

Erholung

Beschreibung:
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.

Auswirkungen:
Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Erholungseinrichtungen. Die angrenzenden Wege sind weiterhin uneingeschränkt nutzbar. Es werden nur private Erholungsflächen des Bauherrn selbst beeinträchtigt.

Ergebnis:
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.

Beschreibung:
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.

Auswirkungen:
Der Schalltechnische Bericht Nr. S2207063 stellt die Auswirkungen dar, weshalb auf diesen verwiesen wird.

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

Ergebnis:
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

Beschreibung:
Bau- oder Bodendenkmäler befinden sich nicht in der näheren Umgebung. Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler sind ebenfalls nicht ausgewiesen.

Auswirkungen:
Bau- oder Bodendenkmäler befinden sich nicht in der näheren Umgebung. Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler sind ebenfalls nicht ausgewiesen, weshalb keine weiteren Aussagen über die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter getroffen werden können.

Ergebnis:
Es können noch keine Aussagen bezüglich Bodendenkmäler getroffen werden.
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

Beschreibung:
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 überwiegend von Ackerland eingenommen. Im südlichen Bereich befindet sich bereits ein Landschaftsbaubetrieb.

Auswirkungen:
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans gehen Flächenversiegelungen einher. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche ausgewiesen. Für das Areal sind keine neuen Versiegelungen durch öffentliche Erschließungsanlagen notwendig. Aufgrund von Strukturen in der Umgebung liegen Vorbelastungen vor.
Falls ein Eingriff nicht vermeidbar ist, sollte die Flächeninanspruchnahme auf das geringstmögliche Maß reduziert werden. Dazu trägt die Nutzung vorhandener Infrastruktur und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - soweit möglich - bei.
Insgesamt ist von keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

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

I. <u>Wechselwirkungen</u>

Im Untersuchungsraum sind keine Wechselwirkungen bekannt.

1.3.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und der Aufstellung des Bebauungsplanes würde auf den Flächen in den nächsten Jahren weiterhin landwirtschaftliche Nutzung betrieben werden. Privatgarten und Gebäude im südlichen Bereich würden weiterhin bestehen bleiben.

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:

- Eingrünung des Geländes mit Heckenpflanzung im Westen
- Baumpflanzungen innerhalb des Areals
- Festlegung von Emissionskontingenten
- Erhalt von Baum- und Heckenstrukturen soweit möglich
- Gedrosselte Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser in die Kössein
- Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum Oktober bis Februar;
- die Beleuchtung des Gewerbegebiets ist so zu wählen, dass keine nächtliche Bestrahlung des Waldes sowie der Gehölzstrukturen erfolgt

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

1.3.5.2 Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird der Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herangezogen. Auf die im Umweltbericht genannten Beschreibungen, die Auswirkungen der Planung, sowie die Vermeidungsmaßnahmen zur Verringerung des Eingriffs wird hier verwiesen. Aufgrund der ermittelten Auswirkungen sind zwingend Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um die negativen Folgen zu kompensieren.

Die Eingriffsregelung bzw. der notwendige Ausgleich wird ermittelt und im zugehörigen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Die einzelnen Bestände können im Bestandsplan 2.2 (im Anhang) eingesehen werden.
Laut dem Leitfaden (2021): „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ bietet sich für eine praxisgerechte Ermittlung als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl (GRZ) an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu Baugrundstücken gehören, d.h. Grünflächen oder Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken werden grundsätzlich nicht separat behandelt. Dasselbe gilt für die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung. Die GRZ wurde mit 0,40 bzw. 0,80 festgesetzt. Aufgrund der genannten umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen, welche im Bebauungsplan festgesetzt wurden, ist die Anwendung eines Planungsfaktors von 0,1 gerechtfertigt.

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

Bilanzierung Eingriff

BEZEICHNUNG (TEIL)FLÄCHE	AUSGANGSZUSTAND				EINGRIFFSSCHWERE		ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS
	Biotop- und Nutzungstyp	*Biotop-Code*	*WP nach Leitfaden*	*Fläche in m²*	*GRZ*	*Planungsfaktor*	*Grundlage WP-Werte für Gesamtfläche*
GE	Intensiv bewirtschafte Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	A11	2	2.087	0,80	0,10	3.006
GE	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	G211	6	782	0,80	0,10	3.380
GE	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	G211	6	188	0,40	0,10	406
GE	Mesophiles Gebüsche / Hecken	B112	10	32	0,40	0,10	117
GE	Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	V51	3	27	0,40	0,10	29
GE	Privatgärten und Kleingartenanlagen - strukturarm	P21	5	1.454	0,40	0,10	2.618
GE	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege - befestigt	V32	1	669	0,40	0,10	241
RRB	Privatgärten und Kleingartenanlagen - strukturarm	P21	5	742	0,10	0,10	334
	Gesamt			**5.983**			**10.131**

Verbale Argumentation des Ausgleichsbedarfes

Es erfolgt gemäß Bestands- und Eingriffsplan (Anlage 2.2) ein Eingriff im Umfang von 10.131 WP. Auf die mögliche pauschalierte Vorgehensweise wurde verzichtet. Ein Eingriff in Gehölzstrukturen ist nur sehr untergeordnet im Bereich vorliegender Straßenbegleitgehölze und im Privatgarten gegeben. Der Eingriff in die Landschaft wird durch die umfangreichen Gehölz-pflanzungen im Geltungsbereich und die direkt angrenzenden Ausgleichsflächen kompensiert. Ein über die pauschal, den BNT zugeordneten Wert-punkten

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

hinausgehender Wert der beeinträchtigten Strukturen, sowie eine zu befürchtende Summationswirkung der absehbaren Auswirkungen der Planung liegen nicht vor.

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

Ausgleichsflächen

Der Ausgleich wird intern des Geltungsbereiches im südlichen Bereich auf Teilflächen der Flurnummern 619/1, 621/2 und 621/6 erbracht.

BEZEICHNUNG (TEIL)FLÄCHE	AUSGANGSZUSTAND				ZIELZUSTAND				ERMITTLUNG DES ERBRACHTEN AUSGLEICHS			
	Biotop- und Nutzungstyp	*Biotop-Code*	*WP*	*Flächen in m² gerundet*	*Biotop- und Nutzungstyp*	*Biotop-Code*	*WP*	*Time lag*	*Entsiegelungsfaktor*	*Wertpunkte Differenz*	*Ausgleich in WP*	*Gerundete WP-Werte für Gesamtfläche*
Ausgleich Nord	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	G211	6	2.629	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland - mittlere bis alte Ausbildung	B432	10	1	0	3	7.887,10	7.887
Ausgleich Süd	Privatgärten und Kleingartenanlagen - strukturarm	P21	5	619	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland - mittlere bis alte Ausbildung	B432	10	1	0	4	2.475,00	2.475
	Gesamt			**3.248**							**10.362,10**	**10.362**

Die Gestaltung ist in Festsetzung 13. e geregelt.
Es können 10.362 Wertpunkte innerhalb des Geltungsbereiches generiert werden. Der Ausgleich ist somit erbracht.

1.3.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Ziel ist den bestehenden Betrieb auf direkt angrenzenden Flächen zu erweitern. Es sollen keine zusätzlichen Zufahrten auf die Staatsstraße entstehen, weshalb die bestehende Betriebszufahrt verbreitert wird. Die Flächen, auf welchen die Ausgleichsflächen angedacht sind, stellen derzeit einen höherwertigen naturschutzfachlichen Wert dar, weshalb ein Eingriff hier nicht vorgesehen ist.
Ansonsten wären großflächige externe Ausgleichsflächen notwendig gewesen.
Aufgrund der Hanglage sind Terrassierungen notwendig. Diese orientieren sich an den notwendigen Gegebenheiten des Betriebes. Aufgrund der notwendigen Gebäudegröße sind kleinere Abstufungen nicht möglich.
Die Gebäudehöhe orientiert sich an den betrieblichen Erforderlichkeiten. Die Wohnbebauung im Westen ist durch großflächige Gärten vom Vorhabensgebiet getrennt. Der Abstand nach Westen ist zudem durch den im westlichen Bereich verlaufenden Kanal vorgegeben.

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

Aufgrund dieses Kanales kann die Eingrünungsstruktur nur in einreihiger Ausführung umgesetzt werden, um die erforderlichen Abstände einhalten zu können.
Im Nord-Osten sind als Eingrünungsmaßnahme Einzelbaumpflanzungen angedacht, da hier ebenso Sparten im Grundstück verlaufen und eine flächige Pflanzung somit nicht möglich ist.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort ist aufgrund der Gegebenheiten nicht möglich, weshalb dies nicht geprüft wurde. Das Regenrückhaltebecken wurde am Tiefpunkt des Geländes geplant.

Weitere Alternativen konnten nicht geprüft werden.

1.3.7 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 Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, der Umwelttechnische Bericht zum Schallschutz und eigene Bestandsaufnahmen vor Ort zugrunde gelegt.

1.3.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es 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

1.3.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes führt zunächst zu einigen Konfliktpunkten. Die Flora und Fauna wird durch die Nutzungsänderung der Flächen langfristig gestört – umliegende, wertvolle Bestände werden jedoch kaum berührt. Einer erheblichen negativen Beeinträchtigung wird durch gezielte Maßnahmen entgegengewirkt.
Durch die Lage 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 der Kössein zugeführt werden.
Bei Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen ist insgesamt von geringen - mittleren Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen.

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

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

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
Stadtplaner, B. Eng. (FH) Landschaftsarchitektur

2. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan

2.1. Festsetzungsplan (Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

2.2. Bestand und Eingriff

2.3. Schalltechnischer Bericht Nr. S2207063 rev. 1