Amtliche Bekanntmachung der Stadt Marktredwitz

Verbindliche Bauleitplanung der Stadt Marktredwitz für das „Sondergebiet Logistikzentrum südlich der WUN 14 (EDEKA)"; Gemarkung Thölau; 1. Änderung des Bebauungsplanes; Öffentliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Der Stadtrat der Stadt Marktredwitz hat in seiner Sitzung am 29.09.2026 die öffentliche Beteiligung zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 14.09.2026 einschließlich Begründung mit Umweltbericht und die dazugehörigen Gutachten können in der Zeit

vom 06.10.2026 bis einschl. 09.11.2026

im Stadtbauamt Marktredwitz, Böttgerstraße 10, 1. OG, Zi.-Nr. 12, während der üblichen Dienststunden (Montag bis Freitag 08:00 Uhr – 12:00 Uhr, Montag bis Mittwoch 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr, Donnerstag 13:00 Uhr bis 17:00 Uhr) eingesehen werden. Während dieser Zeit besteht allgemein Gelegenheit zur mündlichen und schriftlichen Äußerung sowie zur Erörterung. Erforderlichenfalls können unter der Telefonnummer 09231/501-411 auch andere Termine vereinbart werden.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes liegen folgende umweltbezogene Informationen vor:

Schutzgut	**Art der Information**	**Konflikte, Details**
Mensch, Wohnfunktion, Erholungsfunktion	Immissionsschutz	Schalltechnische Untersuchung Bericht-Nr. 19.11385-b02 vom 04.12.2025 der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH liegt bei. Die ursprünglichen Immissionskontingente des Gewerbegebietes werden an alles Immissionsorten eingehalten und bieten zur Tagzeit ausreichend Entwicklungspotenzial.
	Verkehrstechnische Untersuchung einschl. Ergänzung	Durch IB Wolf+Zwick Keine merkliche Veränderung des Pkw- und Lkw-Verkehrs gegenüber der bisherigen Planung; Anpassung der Verkehrsuntersuchung nicht erforderlich. Anbindung an die WUN 14 in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt.
	Licht- und Baustellenemissionen	Leichte Zunahme künstlicher Beleuchtung bei Nacht; Festsetzungen zur Beleuchtung. Baubedingter Lärm nur temporär.
	Erholung: Rad- und Wanderwege (BayernAtlas)	Bestehende Wegeverbindungen sollen erhalten bleiben. Keine relevanten Änderungen gegenüber der bisherigen Planung zu erwarten.

Tiere und Pflanzen	Biotop- und Nutzungstypenkartierung, Bestandsplan, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Leitfaden 2021, BayKompV)	Artenschutzrechtliche Prüfung durch 06.11.2020 des Büros OPUS liegt bei. Eingriffe hauptsächlich in Acker- und Grünlandflächen, kleinflächig in Wege, Säume, Gräben, Feldgehölz und Waldmantel; im Bereich der Zufahrt in Nadelholzforst und Vorwald. Ausgleichsbedarf 967.818 WP; Ausgleich direkt angrenzend (723.371 WP) und über private Ökokonten (244.447 WP).
	Biotop- und Artenschutzkartierung Bayern	Biotope und Schutzflächen sind vorhabenbedingt nicht betroffen. Die amtlich kartierten Biotopteilflächen 5938-0056-007 und -008 liegen im Geltungsbereich. Es findet kein Eingriff statt. -007 liegt in der Ausgleichsfläche und wird aufgewertet. Ökofläche ID 24701 ca. 370 m östlich.
	Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge (ABSP)	Datengrundlage der Bewertung; Naturraum Selb-Wunsiedler Hügelland. Keine Konflikte benannt.
	Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde	Keine Konflikte zu erwarten.
Boden	Übersichtsbodenkarte Bayern (BayernAtlas), Geologische Karte von Bayern 1:500.000 (FIN-Web)	Versiegelung großer Flächen; mittlere Auswirkungen, keine relevante Änderung gegenüber der bisherigen Planung.
	Bodenverwaltung und Bodenschutz	Größere Aushubmengen zu erwarten. Bodenverwertungskonzept und Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 wurde durch die SakostaCAU GmbH erstellt.
	Altlastenkataster	Grundstücke nicht im Altlastenkataster erfasst; lokal erhöhte Schadstoffgehalte nicht ausgeschlossen, Untersuchung vor Baubeginn empfohlen.
	Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof	Hinweise wurden berücksichtigt; keine weiteren Konflikte zu erwarten.
Wasser	Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche und Wasserschutzgebiete (Informationsdienst Bayerisches Landesamt für Umwelt, Finweb)	Keine Wasserschutzgebiete im Plangebiet, nächstgelegene in über 3 km Entfernung; geplantes Wasserschutzgebiet Brunnen Bernsteiner Gruppe ca. 2,7 km nördlich. Bauflächen außerhalb von Überschwemmungsgebieten; teilweise wassersensibler Bereich (Osten, Süden). Grundwasserkörper Kristallin – Marktredwitz in gutem Zustand. Entwässerungskonzept zum Einzelbauvorhaben durch Goldbrunner Ingenieure GmbH. Hydraulische Berechnung durch Ingenieurbüro ME GmbH Münchmeier – Eigner. Prüfung der Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss durch Gibs geologen + ingenieure GmbH & Co. KG Eine Beurteilung der Einzelwasserversorgungsanlagen (Grafenstein 1 und Rathaushütte 1,2 u. 3) wurde im Austausch mit den Fachbehörden vorgenommen (Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH).
	Stellungnahme Wasserwirt-	Hinweise wurden berücksichtigt; keine

	schaftsamt und fachkundige Stelle am Landratsamt Hof	weiteren Konflikte zu erwarten.
Orts- und Landschafts-bild	Landesentwicklungsprogramm Bayern (2023), Kap. 3.3 Anbin-degebot	Ausnahme vom Anbindegebot für Logis-tikunternehmen mit unmittelbarem An-schluss an einen Autobahnzubringer; An-bindung über die WUN 14 an die An-schlussstelle Wunsiedel der A 93.
	Regionalplan Region 5 Ober-franken Ost	Im Geltungsbereich Gebietskulisse Wind-kraft verzeichnet, keine weiteren Eintra-gungen; Landschaftsschutzgebiet direkt angrenzend.
	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (14. Ände-rung)	Fläche großteils als Sonstiges Sondergebiet (Logistik) dargestellt, daneben Aus-gleichsflächen, Wald, Biotope und 110-kV-Leitung.
	Arten- und Biotopschutzpro-gramm für den Landkreis (ABSP)	Mittlere Erheblichkeit, keine relevante Änderung gegenüber der bisherigen Planung.
	Landschaftsschutzgebiet	Im Bereich der Zufahrt wird das Land-schaftsschutzgebiet „Fichtelgebirge“ in einem kleinen Bereich tangiert.
Klima und Luft	Planungshinweiskarte Kli-ma/Luft LfU Bayern	Eingriffsschwere wenig erheblich, keine relevante Änderung gegenüber der bis-herigen Planung.
	Klimaschutz und Klimaanpas-sung (Begründung Kap. 1.2.6)	GRZ 0,8, Eingrünung mit heimischen Ge-hölzen, Solarcarports zulässig, ausrei-chend dimensionierte Rückhalteeinrich-tungen. Baubedingt geringe lufthygieni-sche Belastungen.
Kultur- und Sachgüter	Bayerischer Denkmalatlas	Keine Baudenkmäler betroffen. Boden-denkmal D-4-5938-0058 „Freilandstation des Mesolithikums“ ca. 170 m westlich weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Denkmalschutz im Baugenehmigungsver-fahren geprüft, keine Auflagen. Funde sind zu melden. Keine Konflikte und keine relevanten Änderungen gegenüber der bisherigen Planung zu erwarten.
	Bodenschätzungskarte	Keine Konflikte und keine relevanten Än-derungen gegenüber der bisherigen Pla-nung zu erwarten.
Fläche	Nutzung bestehender Betriebs-flächen und direkt angren-zender Bereiche	Infolge der Erweiterung werden angren-zend an die bestehenden Flächen kleine Erweiterungsbereiche ausgewiesen. Hinzu kommen die notwendigen Ausgleichsflä-chen, welche nun an anderen Stellen zu liegen kommen. Flächensparende Bauweise durch Hoch-regallager. Mittlere Beeinträchtigung, keine relevan-ten Änderungen gegenüber der bisheri-gen Planung zu erwarten.
Wechselwirkungen Schutzgüter		Gegenüber dem bestehenden Bebau-ungsplan keine negativen Veränderun-gen.

Sonstige umweltbezogene Informationen:

- Landschaftsentwicklungskonzept für Oberfranken-Ost
- Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge
- Landschaftsplan
- Altlastenkataster

Während der Beteiligungsfrist kann jedermann Anregungen und Bedenken zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich oder während der o. g. Zeiten zur Niederschrift beim Stadtbauamt vorbringen.

Zusätzlich können die Unterlagen ab 06.10.2026 auch auf der Homepage der Stadt Marktredwitz unter ***www.marktredwitz.de:***

Rathaus – Bauleitpläne – Bebauungspläne - Aktuell im Verfahren – Sondergebiet Logistikzentrum EDEKA

eingesehen werden.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 2 BauGB sollen Stellungnahmen online abgegeben werden (Onlineformular im Internet oder unter stadtplanung@marktredwitz.de). Bei Bedarf können sie aber auch auf anderem Weg abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können nach § 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Dies wird hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

Über die Anregungen und Bedenken entscheidet der Stadtrat der Stadt Marktredwitz.

Zum räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird auf den Lageplan vom 14.09.2026 hingewiesen.

Marktredwitz, 30.09.2026
STADT MARKTREDWITZ

gez.

Weigel
Oberbürgermeister