PRÄAMBEL

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Sondergebiet Logistikzentrum südlich der WUN 14 (EDEKA)“ der Stadt Marktredwitz wurde am .... gefasst. Die Fassung des Bebauungsplanes besteht aus dieser Planzeichnung mit Textteil vom 14.09.2026, welcher Begründung und Umweltbericht vom 14.09.2026 als Auslegungshilfe beiliegen.

Rechtsgrundlagen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
a) **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist
b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung -** BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
c) **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist

Gemeindliches Satzungsrecht:
Art. 23 der **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374) geändert worden ist

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die in der Planzeichnung enthaltenen textlichen Festsetzungen maßgebend. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Ergänzung der Planzeichen folgende Festsetzungen maßgebend.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung festgesetzt.
Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Thölau:
100, 107 TF, 109 TF, 113, 113/4, 114 TF, 121 TF, 122 TF, 134/1, 458 TF

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet (SO) „Logistik“ (§11 BauNVO)
Zulässig sind alle baulichen Anlagen und Nebenanlagen zur Durchführung von Speditions-, Lager- und Frachtführertätigkeiten einschließlich aller dazugehörenden Nebentätigkeiten. Es sind somit insbesondere solche Betriebe zulässig, die die Funktionen Anlieferung, Zwischenlagerung, Kommissionierung / Konfektionierung und Auslieferung von Gütern erfüllen. Ergänzend zu den o.g. Betrieben und Anlagen sind die für Logistikfirmen notwendigen verkehrsergänzenden Dienstleistungsbetriebe wie Fuhrparkbetriebe mit den Funktionen Wartung, Reparatur, Tanken, Garagen sowie Verwaltungs-, Sozial- und Verpflegungsräume bzw. -gebäude zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet:

Max. zul. Grundlfächenzahl: 0,8

Max. Wandhöhe (Art. 6 Abs. 3 BayBO):

SO_1	550,00 m ü.NN	SO_4	529,00 m ü.NN (Nebenanlagen,…)
SO_2	565,00 m ü.NN	SO_5	535,00 m ü.NN
SO_3	550,00 m ü.NN	SO_6	-

Bezugspunkt für diese Höhenfestlegungen ist der Höhenfestpunkt 5938 1012
Die oberste Begrenzung bei Flachdachgebäuden ist Oberkante Attika. Bei begehbaren Flachdächern zählt die Gebäudehöhe bis OK geschlossene Brüstung (offene Umwehrungen gehören nicht zur Außenwand und sind somit nicht anzurechnen).
Bei geneigten Dächern ist die oberste Begrenzung die Oberkante Dachfirst.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.
Wie offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, jedoch sind Gebäude auch über 50 m Länge zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und die Grundflächenzahl definiert. Die Abstandsflächen bestimmen sich nach Art. 6 BayBO. Abweichend hiervon ist es zulässig die Zaunanlage mit einer maximalen Gesamthöhe von 2,5 m über Gelände mit einem Mindestabstand von 0,5 m zu den Nachbargrundstücken zu errichten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen.
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Nebenanlagen, Stellplatzüberdachungen, Garagen, Container, Solarcarports und Vergleichbares sind innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

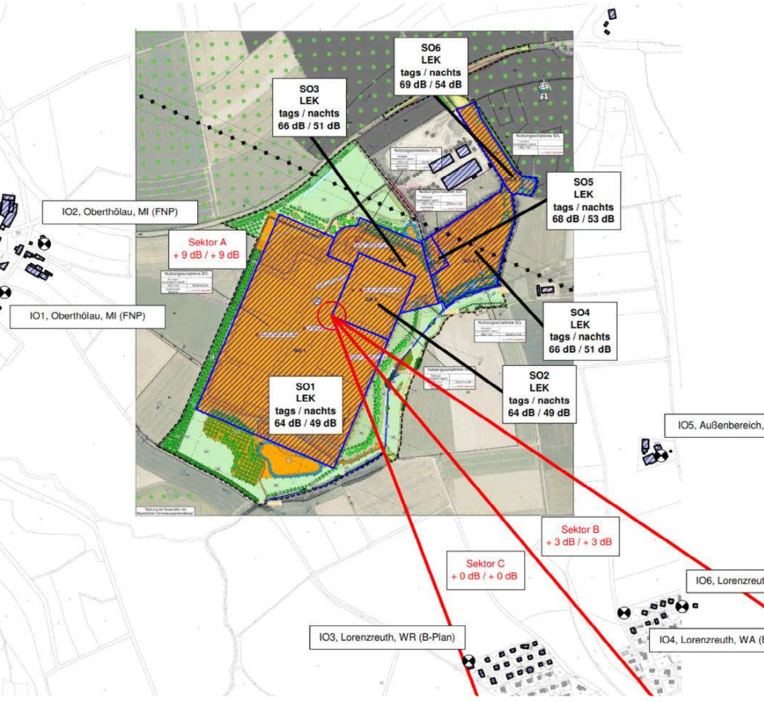
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB	
	Tag (6:00 Uhr - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 Uhr - 6:00 Uhr)
SO 1	64	49
SO 2	64	49
SO 3	66	51
SO 4	66	51
SO 5	68	53
SO 6	69	54

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis F mit dem Ursprung x = 721600 / y = 5546806 (UTM-Koordinatensystem, Zone 32) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

Richtungssektor k (Nord ≙ 0°)	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB für Richtungssektor	
	Tag	Nacht
A (159,5° - 124°)	+ 9	+ 9
B (124° - 140,5°)	+ 3	+ 3
C (140,5° - 159,5°)	0	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6. Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der gesondert gekennzeichneten Bereiche zulässig.
Direkte Zufahrten auf die WUN 14 sind nicht zulässig.
Nebenanlagen, Stellplatzüberdachungen, Garagen, Container, Solarcarports und Vergleichbares sind innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ebenso zulässig.
Die Richtlinien für die Herstellung von Stellplätzen und Garagen in der Stadt Marktredwitz sind im Geltungsbereich nicht anzuwenden.

7. Gebäudegestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Die Verwendung von grell-leuchtenden, spiegelnden und reflektierenden Farben und Materialien an Gebäuden und baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
Die Gestaltung der Außenfassade ist mit dem zuständigen Bauamt abzustimmen.
Mit der Einreichung des Bauantrages sind der Bauaufsichtsbehörde Farbgestaltungsvorschläge vorzulegen.

Photovoltaik/Solarnutzung
- Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

8. Werbeanlagen/Beleuchtung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

- Werbeanlagen an Fassaden sind zulässig.
- Ein Werbepylon an der Zufahrt und ein Großpylon sind zulässig.
- Werbeanlagen jeglicher Art auf Dächern sind unzulässig. (Ausnahme Pfortengebäude (SO5): Dieses Element ist nicht öffentlich einsehbar und dient der Wegeführung für Gäste und Kraftfahrer).
- Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- Werbeanlagen an Fassaden müssen sich nach Maßstab, Anbringungart, Werkstoff und Farbe in die Gesamtarchitektur des Gebäudes eingliedern.
- Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.
- Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.
- Auf § 33 StVO wird verwiesen.
- Beleuchtungseinrichtungen sind auf das zwingend erforderliche Maß zu beschränken.
- Die Beleuchtung ist so anzuordnen, dass keine Blendwirkung oder Irritation für den Autobahnverkehr und den Verkehr auf der Kreisstraße entstehen kann.
- Gegen Aufhellung und Blendung ist die Umgebung, als auch der Himmel abzuschirmen.

9. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen der Sondergebietsfläche sind zulässig.
Einfriedungen von Ausgleichsflächen sind unzulässig.
Ausnahme 1: temporärer Wildschutzzaun
Ausnahme 2: Ausgleichsfläche A1 (Absturzsicherung)

Art:	Stabgitterzaun, Maschendrahtzaun.
Höhe:	max. 2,50 m ab OK fertiges Gelände.
Tore:	Tore sind so weit von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen, dass ausreichend Stauraum auf dem eigenen Grundstück verbleibt.
Zaunsockel:	unzulässig, es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt.
Bodenabstand:	min. 10 cm.

10. Löschwasserversorgung/Brandschutz

Die Anlagen zur Löschwasserversorgung sind nach §9 Abs. 1 Punkt 13 BauGB auszuführen. Die erforderliche Löschwassermenge ist über Hydranten und andere genormte Löschwasserentnahmestellen sicherzustellen.

Zufahrt:
Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen so ausgeführt werden, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t, einer Länge von 10 m und einer Breite von 2,5 m zügig befahren werden können (Zufahrt mind. 3,5 m).
Entsprechende Aufstellflächen für die Feuerwehr müssen vorhanden sein und dürfen nicht durch Bepflanzung oder betriebliche Einflüsse beeinträchtigt werden.
Zugangsmöglichkeiten auf das Gelände sind für die Feuerwehr jederzeit sicherzustellen. Bei einer Einfriedung des Geländes sind ausreichend Zugangsmöglichkeiten für die Feuerwehr sicherzustellen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

11. Geländeveränderung im Planungsgebiet

- Zu jedem Bauantrag ist ein Geländeschnitt einzureichen, der die Höhenlage und den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt.
- Stützmauern sind zulässig (vgl. Schnittzeichnung).
- Im Anschluss zum Nachbargrundstück darf das ursprüngliche Geländeniveau nicht verändert werden
- Negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke durch Geländeveränderungen sind unzulässig.

12. Textliche Festsetzungen zur Wasserwirtschaft

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
Das Niederschlagswasser ist über Rohre zu sammeln und anzulegenden Regenrückhalte- bzw. Sickeranlagen zuzuführen (Gedrosselte Einleitung in die Röslau vorgesehen, hierfür wasserrechtliches Verfahren notwendig, in welchem die Details festgelegt werden).
Der Abfluss des Niederschlagswassers von der Fahrbahn oder sonstigen Straßenteilen darf nicht behindert oder verschlechtert werden. Niederschlagswasser oder Abwasser aller Art dürfen der Kreisstraße und den Erschließungsstraßen (einschl. Straßengraben, Rinne, Straßeneinläufe) nicht zugeführt werden.

13. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Bereich der Einmündungen in übergeordnete Straßen sind Sichtdreiecke einzuhalten. Die Sichtflächen sind von sichtbehindernden Gegenständen, Bepflanzung, Bebauung und Geländeerhebungen, die mehr als 0,80 m über die Fahrbahnoberkante der Straße ragen, freizumachen und freizuhalten.

14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 5 BauGB)

14.1. Zuordnungsfestsetzung

Folgende Ökologische Ausgleichsflächen werden dem Bebauungsplan zugeordnet:

Privates Ökokonto Peller – ID: 1022122
Fl.Nr. 771 Gemarkung Franken, Gemeinde Weißenstadt
Naturraum D48
58.820 WP entspricht 5.882 m²

Privates Ökokonto Geyer – ID: 1020045
Fl.Nr. 176, 178, 218, 219, 221 Gemarkung Erkersreuth, Gemeinde Selb
Naturraum D48
185.627 WP entspricht 18.562,7 m²

14.2. Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Es wird eine Berichtspflicht durch eine fachkundige Person (Ökologische Baubegleitung) über die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Erfolgskontrolle und eine Abnahme durch die Untere Naturschutzbehörde festgesetzt.
Die Pflege der Fläche hat im Zeitraum des Eingriffes zu erfolgen.
Bestehende Feld- und Wirtschaftswege innerhalb der Ausgleichsflächen sind zurückzubauen.
Die Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist bei allen Ausgleichsflächen nach der Herstellung untersagt. Im vorliegenden Fall werden Ausgleichsflächen mit Ziel extensives Grünland/Hecke/Einzelbäume/Säume angestrebt.
Sollte sich nach einer mehrjährigen Pflege dieses Ziel nicht einstellen, ist durch entsprechende Vorgehensweise eine Anreicherung der Flächen mittels eines Naturgemisches (Schnittgut, Druschkonzentrate) zu erbringen.
Die Berechnungen des Ausgleichsbedarfs sind dem Umweltbericht zu entnehmen.
Die Ausgleichsflächen sind zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Die Sicherung hat in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu erfolgen. Die Ausgleichsfläche ist dem Bay. Landesamt für Umwelt zur Eintragung in das Bay. Ökoflächenkataster zu melden.
Pflanzauswahl gemäß Pflanzliste aus 15.1.

A1: Feldhecke (B112 Mesophiles Gebüsche / Hecken)
Der Boden muss so gestaltet sein, damit die Pflanzungen möglich sind. Es ist eine gebuchtete Baum-Strauchhecke zu entwickeln. Sickerstützgräben zwischen den Pflanzungen sind zulässig und bilden eine Strukturanreicherung.
Die Pflanzung erfolgt mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m in Gruppen von mind. 18 Pflanzen. Nach Möglichkeit sind bei Sträuchern mindestens 3-5 Pflanzen einer Art und mindestens 5 verschiedene Arten zu pflanzen.
Der Baumanteil der Heckenpflanzung in diesem Bereich hat 20 % zu betragen. Zwischen den Gruppen kann sich durch Sukzession weiterer Gehölzbestand entwickeln.

A2: Einzelbaumpflanzung (B313 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (inkl. Alleen)) (Berechnung 40 m² je Baum)
Pflanzung von mind. 238 Bäumen I. Ordnung oder II. Ordnung gemäß Planeintrag (Verschiebung einzelner Bäume um max. 5 m zulässig)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A3: Extensiv genutztes Grünland (auf Ackerstandort bzw. Rohbodenstandort) (G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland)
Der Boden muss so gestaltet sein, damit die Ansaat möglich ist (auch Rückbau von Wegen). Anbau einer stickstoffzehrenden Frucht auf Ackerstandort im ersten Jahr.
Bei allen Flächen Ansaat mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 15 (Thüringer Wald, Fichtelgebirge, u. Vogtland).
Das Saatgut kann mit trockenem Sand, Sägemehl oder noch besser mit Sojaschrot auf 10g/m² (100 kg/ha) gestreckt werden. Damit wird eine gleichmäßige Aussaat der feinen Samen erzielt.
Die Pflege im ersten Jahr nach Aussaat ist dem Aufwuchs anzupassen. Unerwünschte Wildkräuter und Grassamen, die nach der Aussaat schneller auflaufen (Gänsedistel, Knöterich, Klettenlabkraut, Ackerfuchsschwanz usw.) sind zu entfernen.
Wenn diese beginnen, die empfindlichen Magerrasen-Keimlinge zu überwachsen, muss gemäht werden. Dies ist im ersten Jahr immer zu wiederholen, so oft die „Konkurrenten“ überhandnehmen. Ab dem 2. Jahr nach der Ansaat kann die gewünschte Nutzung stattfinden.
Aussaattermin: Zwischen März und Ende Mai, oder von Ende August bis November.
Ab dem 2. Jahr nach Ansaat ist die Wiese durch eine 2-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr zu pflegen.
Die Schnitte müssen zwischen dem 15. Juni und dem 31. Oktober erfolgen.
Es sind 20 % als Altgrasstreifen an jährlich immer wechselnden Standorten stehen zu lassen. Jeweils 50% des Altgrasstreifens ist im Folgejahr zu mähen.
Die verbleibende Hälfte ist zur Mahd im Folgejahr stehenzulassen.
Die Altgrasstreifen dürfen sich nicht auf die Randbereiche beschränken.
Die Lage ist im gesamten Bereich der Fläche so abzuwechseln, dass frühestens im 10. Jahr wieder die erste Teilfläche stehen gelassen wird.

A4: Extensiv genutztes Grünland (G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland)
Pflege durch 2-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr.
Die Schnitte müssen zwischen dem 15. Juni und dem 31. Oktober erfolgen.
Es sind 20 % als Altgrasstreifen an jährlich immer wechselnden Standorten stehen zu lassen.
Jeweils 50 % des Altgrasstreifens ist im Folgejahr zu Mähen.
Die verbleibende Hälfte ist zur Mahd im Folgejahr stehenzulassen.
Die Altgrasstreifen dürfen sich nicht auf die Randbereiche beschränken.
Die Lage ist im gesamten Bereich der Fläche so abzuwechseln, dass frühestens im 10. Jahr wieder die erste Teilfläche stehen gelassen wird.

A5: Ranken/Altgras/Säume (K132 Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte)
Der Boden muss so gestaltet sein, dass der Zielzustand erreicht werden kann (auch Rückbau von Wegen). Falls notwendig ist eine Ansaat mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 15 (Thüringer Wald, Fichtelgebirge, u. Vogtland) vorzunehmen.
Bestehende Säume sind der Pflege zuzuführen.
Pflege durch Herbstmahd. Jedes Jahr sind 20 % der Fläche an wechselnden Standorten, stehen zu lassen. 10 % hiervon sind zwei Jahre stehenzulassen.
Die andere Hälfte ist im nächsten Jahr zu mähen.
Sollte sich der gewünschte Zielzustand nach 5 Jahren der Pflege nicht einstellen, ist eine Nachsaat mit autochthonem Saatgut (Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde) durchzuführen.

A6: Graben (F212 Gräben mit naturnaher Entwicklung)
Zur ökologischen Aufwertung des namenlosen Grabens soll eine Verbesserung der Gewässerstruktur erreicht werden. Hierfür wird auf der gesamten Länge des Vorhabens eine Eigenentwicklung zugelassen. Darüber hinaus werden über die Länge verteilt an 5 punktuellen Standorten (1M bis 5M) Mäanderinitiierungen angelegt, um die Gewässerdynamik zu fördern.
Die Einleitstellen aus den Regenrückhaltebecken in den namenlosen Graben werden befestigt, um einer unkontrollierten Erosion der Uferbereiche vorzubeugen. Hierbei ist im direkten Einleitbereich ein lockerer Steinwurf zur Energiedissipation vorzusehen.
Das der Einleitstelle gegenüberliegende Ufer ist in ingenieurbiologischer Bauweise durch eine Weidenspreitlage zu befestigen. Eine Unterspülung ist durch die Anlage einer Fußsicherung zu verhindern.
Eine nicht mehr benötigte Verrohrung (2D) kann vollständig zurückgebaut werden.
Hier wird die Stahlbetonverrohrung entfernt, eine durchgehende Gewässersohle angelegt und das Ufer nach Osten gestuft abgeflacht. Nach Westen bleibt das Ufer soweit möglich bestehen, um einen Eingriff in das am nordwestlichen Ufer liegende kartierte Biotop zu vermeiden. Zwei Durchlässe werden vergrößert (3D und 4D).
Entlang der Gräben ist in den gekennzeichneten Bereichen gemäß den Vorgaben des wasserrechtlichen Verfahrens der Graben zu verlegen, bzw. Strukturverändernde Maßnahmen durchzuführen (Ausbaulänge 20 – 40 m, Prall und Gleitufer, Pflanzungen,…).
Ebenso ist an diesen Stellen etwas Totholz einzubringen (strukturverbessernde Maßnahmen, Wurzelstöcke, Fischunterstand).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ebenso sind je Abflachung Ufergehölze (Vorgaben wasserrechtliches Verfahren) zu pflanzen und vor Wildverbiss zu schützen. Oberhalb des Wasserspiegels sind die Randbereiche mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 15 (Thüringer Wald, Fichtelgebirge, u. Vogtland) für Uferbereiche zu begrünen. Pflege durch Herbstmahd.
Jedes Jahr sind 20 % der Fläche an wechselnden Standorten, stehen zu lassen.
10 % hiervon sind zwei Jahre stehenzulassen.
Die andere Hälfte ist im nächsten Jahr zu mähen.
Sollte sich der gewünschte Zielzustand nach 5 Jahren der Pflege nicht einstellen, ist eine Nachsaat mit autochthonem Saatgut (Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde) durchzuführen.

Pflanzungen A6:
Pflanzqualität: Hochstamm 3xv, mDb, STU 12-14 cm

1M – 5M:
je 2 Stk. Alnus glutinosa (gesamt 10 Stk.)

1E – 3E: Lebende Weidenspreitlage aus gebietsheimischen, standorttypischen Pflanzenmaterial, etwa Salix purpurea (Purpur-Weide), Salix viminalis (Korb-Weide),

A7: Feuchtwiese (G222 Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen)
Pflege durch 1-2-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr. Es sind 20 % als Altgrasstreifen an jährlich immer wechselnden Standorten stehen zu lassen. Jeweils 50% des Altgrasstreifens ist im Folgejahr zu Mähen. Die verbleibende Hälfte ist zur Mahd im Folgejahr stehenzulassen. Die Altgrasstreifen dürfen sich nicht auf die Randbereiche beschränken. Die Lage ist im gesamten Bereich der Fläche so abzuwechseln, dass frühestens im 10. Jahr wieder die erste Teilfläche stehen gelassen wird.
Evtl. Handmahd notwendig.
Die Schnitte müssen zwischen dem 15. Juni und dem 31. Oktober erfolgen.
Zudem ist das bestehende Feldgehölz zu erhalten (B213 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten - alte Ausprägung).
Die ehemalige Zufahrt im Norden ist zurückzubauen und mit einer Landschaftsrasenmischung zu begrünen.

14.3. Vermeidungsmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf Basis der saP ist ein Artenschutzkonzept zu entwickeln, welches vor Baubeginn mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und dinglich zu sichern ist. Ökologische Baubegleitung ist durchzuführen. Die ökologische Baubegleitung hat die artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu Dokumentieren.

14.3.1 CEF Maßnahmen

14.3.1.1 Zeitpunkt

Die Maßnahmen müssen vor dem Eingriff hergestellt und funktionsfähig sein mit Berichtspflicht an die Untere Naturschutzbehörde.

14.3.1.2 Vögel und Fledermäuse

Pro zu rodendem Höhlenbaum bzw. Baum mit rindenabrissen, Spalten o.ä. sind 3 Fledermauskästen und 3 Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten in nahem Umgriff anzubringen.
Auswahl, Wartung und Pflege durch Fledermausspezialisten notwendig.
Wird in die Reviere der Goldammer eingegriffen, müssen als Ersatz-Bruthabitate an anderer Stelle einheimische und standortgerechte Hecken gepflanzt werden (frühzeitige Umsetzung von Heckenpflanzungen in den Ausgleichsflächen).
Die Maßnahmen müssen vor dem Eingriff hergestellt und funktionsfähig sein mit Berichtspflicht an die Untere Naturschutzbehörde.

14.3.1.3 Haselmaus

An den Stellen, an denen Gehölzrodungen und Bodenbewegungen geplant sind, müssen die Tiere rechtzeitig durch eine biologische Fachkraft abgefangen und in ein geeignetes Habitat umgesiedelt werden.

14.3.1.4 Wiesen- und Ackervögel

Für den Ausgleich der 5 Brutpaare der Feldlerche und der Wiesenschafstelze sind verschiedene Maßnahmen möglich. Je nach der Qualität (Lage, Größe, Bewirtschaftung, randliche Störeffekte) der zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen können folgende Maßnahmen umgesetzt werden (Festlegung in gesondertem Artenschutzgutachten):
Ackerbrachen einrichten, bewirtschaftete Ackerflächen mit einem erweiterten Saatreihenabstand verwenden, Feldlerchenfenster anlegen oder Grünlandbereiche extensiv bewirtschaften.
Das Konzept kann jährlich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde angepasst werden.

14.3.2 Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung

14.3.2.1 Bäume, Gebüsche und Gehölze außerhalb des Waldes

Fällung nur in der Zeit zwischen 1. Oktober bis 28. Februar zulässig
Kontrolle zu rodender Höhlenbäume auf höhlenbrütende Fledermaus- und Vogelarten, falls Rodungen anstehen.
Kontrolle zu rodender Bäume mit Rindenanrissen, Spalten o.ä. auf Fledermausquartiere.

14.3.2.2 Entfernen der Wurzelstöcke

Nach der Frostperiode, um Winterquartiere nicht zu beeinträchtigen.

14.3.2.3 Wiesen und Felder

Baufeldräumung zwischen Anfang August und Ende Februar. Oder Vergrämung der Brutvögel ab Mitte März. (Ausnahmen nur in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig).

14.3.2.3 Beleuchtung

Das Beleuchtungsniveau ist auf das gestalterisch und funktional notwendige Maß zu begrenzen.
Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.
Leuchtdioden (LED) sind bevorzugt einzusetzen.
Keine Beleuchtung des angrenzenden Freibereiches.
Die Beleuchtung an Siedlungs- und Gewässerrändern oder in den Kern-Nachtstunden ist zu reduzieren oder ganz abzuschalten bzw. die Lichtintensitäten zu den Flugzeiten der Tiere zu mindern.
Unnötige Lichtemissionen, wie die direkte Abstrahlung in den Nachthimmel, ist durch zielgenau ausgerichtete und abgeschirmte Leuchten zu vermeiden.
Keine Beleuchtung an Flugrouten der Fledermäuse.

15. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie 25a und b BauGB)

15.1. Umsetzung, Pflanzqualitäten, Mindestgrößen

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der privaten Erschließungsflächen fertigzustellen.
Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung sind unzulässig. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.
Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische (autochthone) Gehölze zulässig. Ausnahme Ligustrum vulgare: Aufgrund der Standorteignung Verwendung auch außerhalb der „Liste der gebietsheimischen Gehölze Vorkommensgebiet 3“ zulässig. Falls dies nicht möglich ist, ist eine Befreiung gemäß §67 Bundesnaturschutzgesetz bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
Pflanzung in den Hecken im Dreiecksverband (1,5 x 1,5 m) in Gruppen von 3-5 Pflanzen einer Art.
Die unbebauten Flächen innerhalb der Bauräume sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten.
Zum Schutz vor Wildverbiss sind alle Pflanzungen mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Zaun ist zeitlich befristet bis der Bewuchs der Eingrünung eine erforderliche Höhe und Dichte erreicht hat. Nach ca. 7 Jahren verpflichtet sich der Betreiber den Wildschutzzaun zu entfernen (bei Nachpflanzungen Verlängerung möglich).

Pflanzqualitäten:

Bäume:

heimische Laubbäume	Hochstamm 3xv, mDb, STU 12-14cm
in Hecken	Heister, 2xv, 100-150 cm / lHei 100-125 cm
Obstbäume	Halbstamm oder Hochstamm
Sträucher	v. Str., min. 3-5 Triebe, 60-100 cm

Zu verwendende Gehölze:

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn	Rosa dumalis agg.	Artengruppe Blaugrüne Rose
Alnus glutinosa	Schwarzerle		
Amelanchier lamarckii	Kupfer Felsenbirne	Rubus plicatus	Falten-Brombeere
Betula pendula	Sandbirke	Sorbus aucuparia	Eberesche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Tilia cordata	Winter-Linde
Malus domestica	Apfel in sorten	Ulmus glabra	Bergulme
Prunus avium	Vogel-Kirsche		
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche		
Pyrus communis	Birnen in sorten		
Quercus petraea	Traubeneiche		
Quercus robur	Stiel-Eiche		

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum Vulgare	Liguster*
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Wasser Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

* Aufgrund der Standorteignung Verwendung auch außerhalb der „Liste der gebietsheimischen Gehölze Vorkommensgebiet 3“ zulässig.

Die Verwendung abweichender Arten in festgesetzten Pflanzflächen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

15.2. Grünflächen

15.2.1 öffentliche Grünflächen

G1: Ansaat einer Landschaftsrasenmischung auf den straßenbegleitenden Grünflächen.

15.2.2 private Grünflächen

Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten.
Eine Überstellung der PKW-Stellplätze mit Einzelbäumen ist aufgrund der Freileitung und der Möglichkeit der Überstellung mit PV-Modulen nicht zwingend erforderlich.
In den gekennzeichneten Bereichen ((Nadel-Misch-Wald, zu erhalten; Waldmantel frischer bis mäßig trockener Stanorte, zu erhalten; Feldgehölze, zu erhalten) sind Gehölzstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.
Freiflächen ohne weitere Festsetzungen sind möglichst extensiv zu pflegen.
Die Ergänzung von naturschutzfachlich sinnvollen Strukturen Lesesteinriegel, Totholzhaufen, Sandarien,… ist zulässig und gewünscht.

G2: Feldhecke mit Einzelbäumen
Der Boden muss so gestaltet sein, damit die Pflanzungen möglich sind.
Es ist eine gebuchtete Baum- Strauchhecke (3-5 reihig) zu entwickeln.
Die Pflanzung erfolgt mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m.
Nach Möglichkeit sind bei Strauchpflanzungen 3-5 Pflanzen einer Art in Gruppen und mindestens 5 verschiedene Arten zu pflanzen. Der Baumanteil der Heckenpflanzung in diesem Bereich hat 20 % zu betragen. 70 % der gekennzeichneten Fläche sind zu bepflanzen. Zusätzlich sind alle 30 m Lauflänge Einzelbäume der I. oder II. Ordnung einzubringen (Ausnahme Schutzzone Freileitung, steile Böschungen an welchen die Einzelbaumpflanzungen nicht möglich sind).

G3: Grabensaum
Entlang der Grabenböschung ist ein extensiv genutzter Saum (jährliche Herbstmahd, 20 % Altgrasstreifen an jährlich wechselnden Stellen) zu entwickeln.
Mindestens 14 Einzelbaumpflanzung gemäß Vorgaben von G4 sind zu pflanzen.
Ergänzung durch 14 Heisterpflanzungen v.Hei 150-200.

G4: Einzelbaumpflanzung
Pflanzung von mind. 195 Bäumen I. oder II. Ordnung. Alternativ ist die Herstellung von flächigen Gehölzpflanzungen (Hecken, Strauchpflanzungen) aus standortheimischen Arten zulässig. Dabei entsprechen 50 m² Heckenpflanzung einem zu pflanzenden Baum.

15.3. Freiflächengestaltungsplan

Zusammen mit den Unterlagen zum Bauantrag ist auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen, sowie vorhandene und geplante Geländehöhen um den jeweiligen Baukörper darstellt.

16. Baugrund

Aufgrund der unklaren Bodenverhältnisse ist rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme ein Bodengutachten durch ein anerkanntes Fachbüro in Auftrag zu geben (einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 und Verwertungskonzept).
Bei der Baugrunduntersuchung ist ein möglicher Altbergbau zu berücksichtigen.
Des Weiteren ist beim Baugrubenaushub auf Anzeichen alten Bergbaus (z.B. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) zu achten.
Sollten altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Energie

Regenerative Energienutzung wird empfohlen.

2. Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist. Die regelmäßige Pflege der Grünflächen hat so zu erfolgen, dass das Aussamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Nachbarflächen vermieden wird.

3. Verunreinigungen des Untergrundes

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro zu bestimmen und dem Landratsamt Wunsiedel zu melden.

4. Telekommunikationsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Der Ausbau ist mit dem Telekommunikationsanbieter rechtzeitig abzustimmen.

5. Bodendenkmäler

Im Baugenehmigungsverfahren wurde gemäß Abstimmung mit der Stadtverwaltung der Denkmalschutz geprüft. Es wurden keine Auflagen zum Denkmalschutz festgelegt.
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist nach Art. 8 Abs. 1 DSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt ein Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Nach Art. 8 Abs. 2 DSchG sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben.
Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

6. Brandschutz

Die Erfüllung der brandschutzrechtlichen Anforderungen für bauliche Anlagen gilt als Teil der gesicherten Erschließung eines Bauvorhabens und ist somit Genehmigungsvoraussetzung.
Eine frühzeitige und eigenverantwortliche Abstimmung dieser Anforderungen ist sicherzustellen.
Bei Neubau sind nur Hydranten einzubauen, die über ein Prüfzeichen nach DIN-DVGW verfügen.
Der genaue Standort der Hydranten und Wasserentnahmestellen ist in Absprache mit dem örtlichen zuständigen Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Marktredwitz festzulegen und im Erschließungsplan darzustellen.
Die Löschwasserversorgung ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen und vor Beginn der ersten weiteren Bebauung zu sichern und bei Bedarf zu errichten.
Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sehen eine Wandhöhe vor, welche über Rettungshöhe von tragbaren Leitern liegen.
Bei voneinander unabhängigen baulichen Rettungswegen über Drehleiter sind Zufahrten und Aufstellflächen für dieses Fahrzeug vorzusehen.
Eine mögliche 2. Rettungszufahrt auf die Kreisstraße ist zulässig.
Bepflanzung nach Grünordnung:
Die Bepflanzung nach Grünordnungsplan ist so auszuführen, dass die Bewegungs- und Aufstellflächen der Feuerwehr gemäß den Richtlinien des Freistaates Bayern nicht beeinträchtigt werden.
Eventuelle Beeinträchtigungen durch Zuwachs oder dergleichen sind unverzüglich zu beseitigen.

7. Stromleitungen

Die gem. einschlägiger Vorschriften erforderlichen Mindestabstände zwischen Bauwerksteilen, Verkehrswegen, Bepflanzungen usw. und den Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH sind einzuhalten.
Die Schutzzone von 30,0 m beidseits der Leitungsachse ist zu beachten.
Innerhalb der Leitungsschutzzone sind alle Maßnahmen der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen. Der Freihaltebereich um Masten beträgt 15 m, gemessen ab Mastmittelpunkt. Hier darf keine Bebauung / Bepflanzung stattfinden.
Parkplätze oder Regenrückhaltebecken sind gesondert mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Bäume und Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch hineingeraten können, müssen durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

8. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Diesellagerung, Betankung von Baustellenfahrzeugen u. ä.) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VawS) zu folgen.
Eine Lagerung wassergefährdender Stoffe ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig: Die Eignung der Behälter ist vor Einbau nachzuweisen. Dieser Nachweis ist auch dem Sachverständigen bei der erstmaligen Prüfung vorzulegen.
Anlagen und Anlagenteile sind in einem ausreichend standsicheren Lagerraum bzw. Gebäudegeschoss untergebracht. Für Anlagenteile außerhalb des Lagerraumes gelten die oben genannten Anforderungen.
Die Lagergüter müssen standsicher und in einem derart funktionierenden Zustand aufgestellt sein, dass keine wassergefährdenden Stoffe austreten können.

9. Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen zu verlegen.
Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen. Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

10. Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915, der DIN 18300 und der DIN 19731 zu berücksichtigen.
Die Vorgaben der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) sind einzuhalten.

TEXTLICHE HINWEISE

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz mit Verwertungskonzept empfohlen. Es ist sicherzustellen, dass für die auszuhebenden Bodenmengen ausreichend Zwischenlagermöglichkeiten oder Bereitstellungsflächen vorgehalten werden. Hier ist vorab die Genehmigungsbedürftigkeit mit der Kreisverwaltungsbehörde zu prüfen. Die Menge des Bodenmaterials, das extern verwertet werden soll, ist darzustellen.
Der Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB ist zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV ortsnah innerhalb der gleichen bodenkundlichen und geologischen Einheit zu verwerten.
Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte, wenn möglich, innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden. Für den Ausbau bedeutet das, dass bei entsprechend tiefen Bodeneingriffen ggf. mindestens drei Bodenschichten (Ober-, Unterboden-, Untergrund-Horizonte) getrennt behandelt und verwertet werden müssen.
Eine Verwertung von Bodenmaterial (z.B. Oberbodenauftrag) darf nicht in Überschwemmungsgebieten oder Wasserschutzgebieten durchgeführt werden.
Die Begleitung der Maßnahme durch ein Fachbüro wird empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial ortsnah innerhalb der Baufläche.
Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z.B. §12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M20 (1997) sowie DepV) maßgeblich.
Abzutragender Mutterboden sollte der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden.
Ausgleichsmaßnahmen sind vorzugsweise in Form produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen herzustellen.

11. Bestandsschutz

Vorhandene und zu erhaltende Bäume und Sträucher sind vor negativen Einwirkungen (Abgrabungen, Oberbodenverdichtungen und Anfahrschäden) durch geeignete Maßnahmen unter fachkundiger Ausführung zu schützen und die gängigen Normen (ZTV-Baumpflege; RAS-LP 4; DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen") zu berücksichtigen. Schon vor Baubeginn, aber auch vor einem eventuell notwendigen Abriss eines Altbestandes, sind schützenswerte Bereiche mit einem fest verankerten, mindestens 1,80 m hohen Zaun abzugrenzen. Diese abgezäunten Flächen, die so groß als möglich gehalten werden sollten (Richtwert: 1,5 m über die vorhandene Kronenbreite des Baumes), sollen vor Verdichtungen durch Baufahrzeuge und Lagermaterialien geschützt werden.
Bei beengten Verhältnissen kann unter Umständen kein Schutzzaun eingerichtet werden. Dann sollten sorgfältig die Stämme mit einem Stammschutz aus Holzbrettern lückenlos verschalt werden.
Dabei sind zwischen Brettern und Stamm Polsterelemente, wie z. B. alte Autoreifen, zum Abpuffern anzubringen.Der Stammschutz ist notwendig, um direkten mechanischen Verletzungen durch Baustellenfahrzeuge und Materialien, vorzubeugen.
Um die Bäume in diesen Bereichen vor Verdichtungen zu schützen, sollten im Kronenbereich druckverteilende Matten (z. B. Baggermatratzen) auf eine ca. 20 cm starke Kiesschicht gelegt werden.
Unter der Kiesschicht sollten zudem vorab Folien verlegt werden, um das spätere Entfernen zu erleichtern. Auf die Baggermatratzen kann verzichtet werden, wenn unter der Kiesschicht ein druckverteilendes Vlies ausgelegt wird. Dass diese Vorarbeiten nur ohne schweres technisches Gerät geschehen können, ist dabei selbstverständlich.
Ist der Schutz aufgrund technischer Gegebenheiten nicht möglich sind die Pflanzungen durch zwei Ersatzpflanzungen in Qualität der Neupflanzungen zu ersetzen.

12. Grundwasserschutz

Im Rahmen der weiteren Planungen ist ein Fachbüro zu beauftragen, welches eine Beurteilung der Einzelwasserversorgungsanlagen (Grafenstein 1 und Rathaushütte 1, 2 u. 3) vornimmt. In Abhängigkeit vom Ergebnis ist ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen (Erst- und Folgeuntersuchungen, Bewertung und Abstimmung mit den Fachbehörden erfolgte durch den Bodengutachter IB Geotechnik Gründer in Abstimmung mit dem Gesundheitsamt des Landkreises).

13. Grenzabstände Bepflanzung

Auf die Einhaltung der in § Art. 47 „Grenzabstand von Pflanzen“ und Art. 48 „Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken“ AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) und dessen Ausnahmen in Art. 50 genannten Vorgaben wird hingewiesen.

14. Behindertengerechter Ausbau

Es ist darauf zu achten, dass die öffentlichen Bereiche ohne Stufen ausgeführt werden. Die Nutzung der Bereiche muss für Menschen mit Behinderung ohne Einschränkungen möglich sein.

15. Abfallentsorgung

Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter ist vorzusehen.

16. Hinweise zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Hinweise zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können bei der Stadt Marktredwitz zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorlV abzustimmen

17. Hinweise des Staatlichen Bauamtes

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.
Von den Betrieben dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn A93 und der Anschlussstelle Wunsiedel beeinträchtigen können.
Sollten sich aufgrund der vorgenommenen Ausweisungen zu einem späteren Zeitpunkt Probleme im Bereich der Anschlussstelle Wunsiedel ergeben, die die Sicherheit und Leichtigkeit des BAB-bezogenen Verkehrs beeinträchtigen, sind geeignete Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrs-sicherheit (z.B. zusätzliche Fahrspuren, Signalanlagen) auf Kosten des Veranlassers durchzuführen.

18. Unzulässige Pflanzenarten

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

VERFAHREN

1. Der Stadtrat der Stadt Marktredwitz hat in der Sitzung vom .... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebbauungsplanes "Sondergebiet Logistikzentrum südlich der WUN 14 (EDEKA)" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... im Internet veröffentlicht.
Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde der Bebauungsplan im Stadtbauamt Marktredwitz, Böttgerstraße 10, 95615 Marktredwitz, 1. OG, Zi.-Nr. 12, bereitgehalten.
Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

6. Der Stadtrat der Stadt Marktredwitz hat in der Sitzung vom .... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Marktredwitz, den ....

....
Oliver Weigel, Oberbürgermeister

7. Ausgefertigt

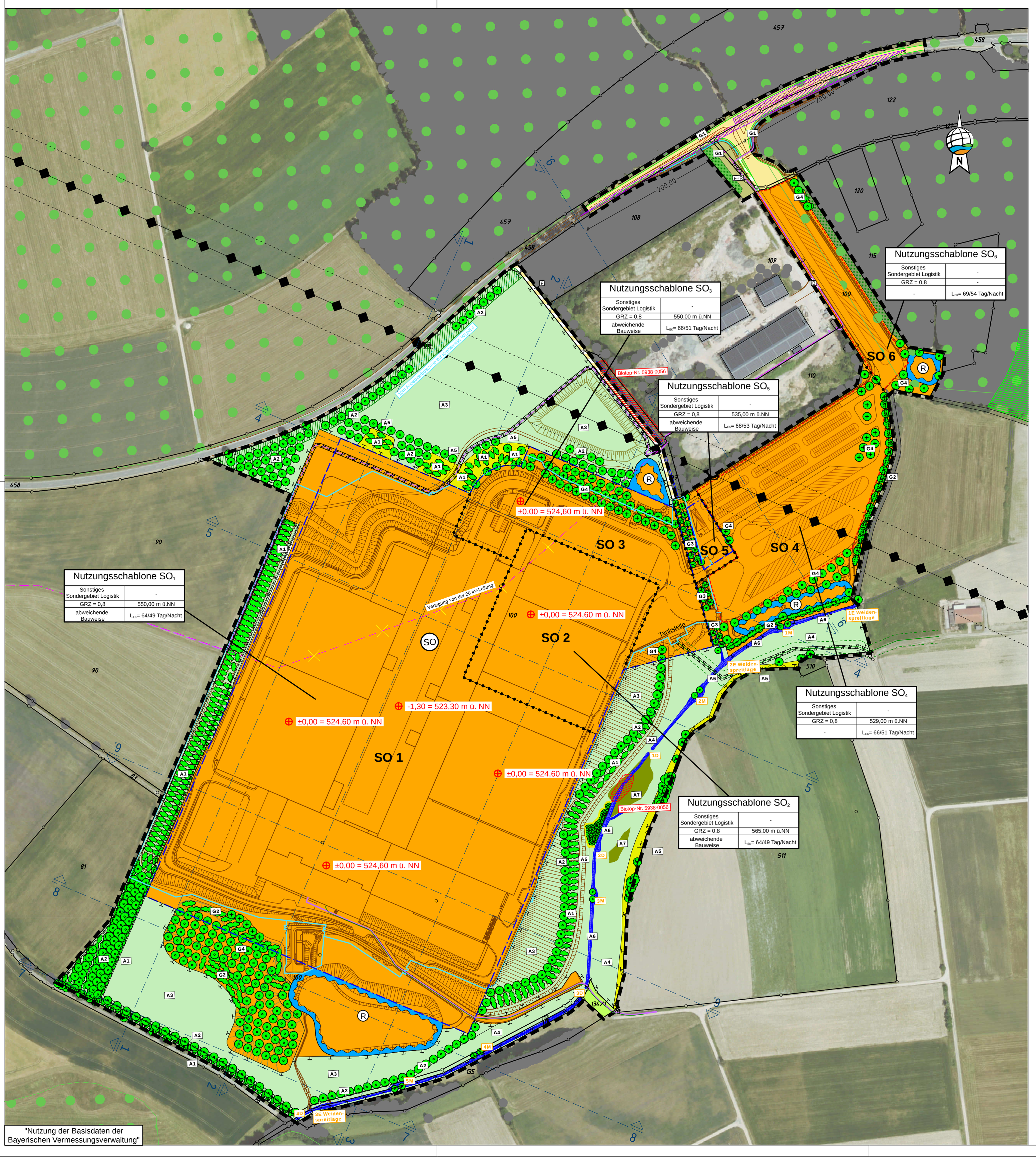
Marktredwitz, den ....

....
Oliver Weigel, Oberbürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt Marktredwitz zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Marktredwitz, den ....

....
Oliver Weigel, Oberbürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)
- SO Logistik — Sonstiges Sondergebiet (SO Logistik) (§11 Abs. 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone SO	
Art der baulichen Nutzung	-
Grundflächenzahl	max. Gebäudehöhe / max. Höhe der Nebenanlagen
Bauweise	Emissionskontigent L_{EK} in dB

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- a — abweichende Bauweise

6. Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: F+R Fuß- und Radweg; B Betriebszufahrt; F Feuerwehrzufahrt
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- oberirdisch mit Leitungsausübungsbereich beidseitig (110 kV)

9. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- R — Regenrückhaltebecken
- Graben (Ausführung gemäß wasserrechtlicher Genehmigung)

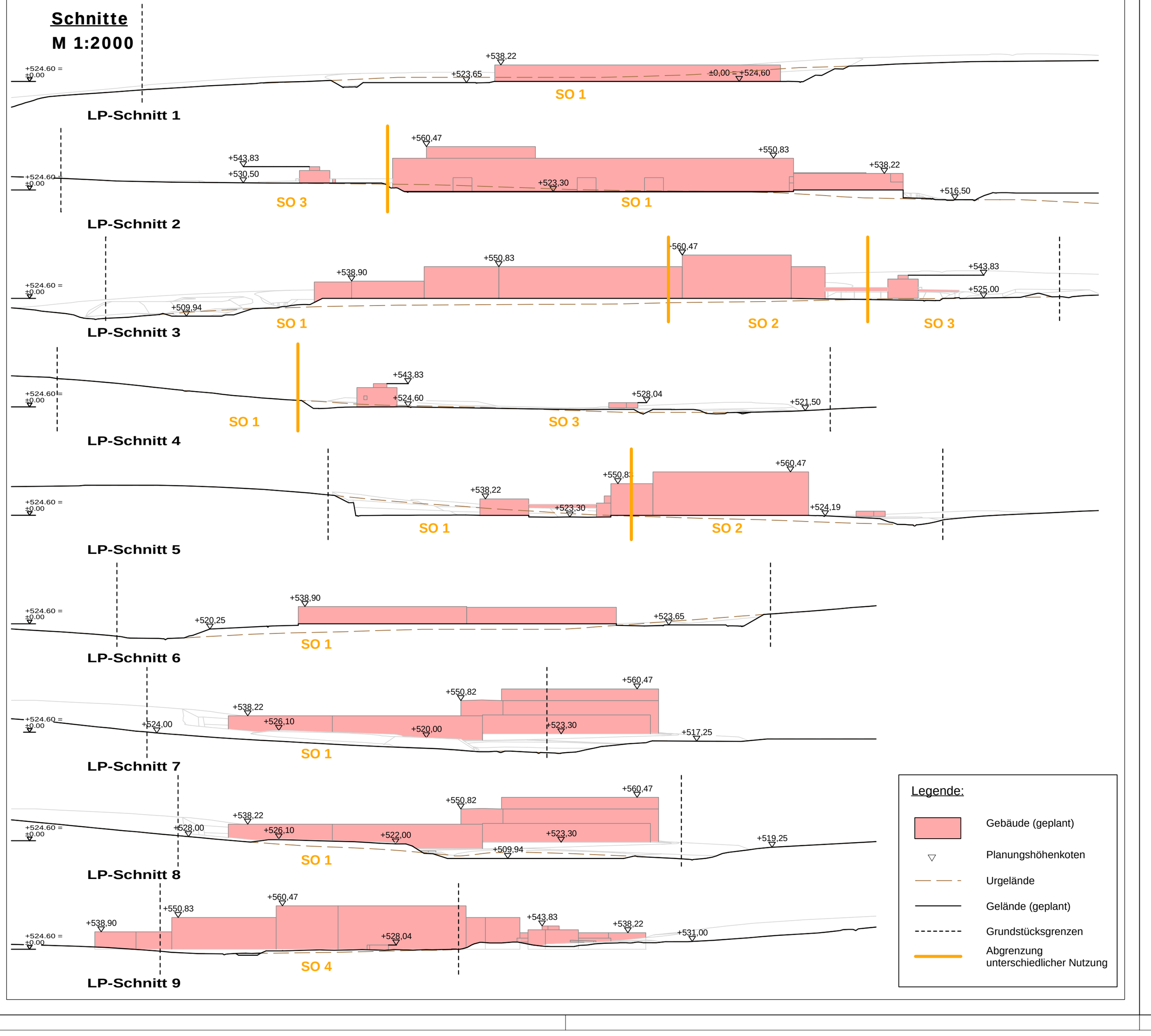
12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft

13. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§5 Abs.2 Nr.10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung
- Ausgleichsfläche
- Säume / Ranken / Altgras
- Feuchtwiese, zu erhalten
- Nadel-Misch-Wald, zu erhalten
- Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte, zu erhalten
- 20 m Beeinträchtigungszone zur Kreisstraße WUN14
- Feldgehölze, zu erhalten
- Hecke/Feldgehölz, zu pflanzen
- Einzelbaum, zu erhalten
- Einzelbaum, zu pflanzen - standortgebunden
- Einzelbaum, zu pflanzen - möglicher Standort

15. Sonstige Planzeichen
- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- 15 m Anbauverbotszone zur Kreisstraße WUN14
- Emissionsbezugsfläche
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Stützmauer
- Sichtdreieck, Schenkellänge L= 200 m
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

PLANLICHE HINWEISE

- Biotopkartierung Flachland (nachrichtlich übernommen)
- Landschaftsschutzgebiete LSG-00449.01 "Fichtelgebirge" (nachrichtlich übernommen)
- Ökoflächenkataster (nachrichtlich übernommen)
- Bestandsgehölze (außerhalb des Geltungsbereiches)
- Mittelspannungskabel, 20 kV
- Mast
- 523.00 — Höhenlinien (bestand)
- 522,30 m ü. NN — Höhenkoten (geplant)
- mögliche Planung
- Verlegung der 20 kV-Leitung
- neue Lage der 20 kV-Leitung
- Gasleitung
- möglicher Zaunverlauf
- 1D — Maßnahmenbeschriftung (übernommen aus den wasserrechtlichen Unterlagen vom August 2024)



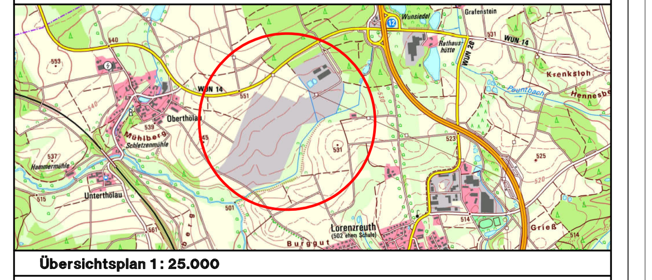
1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan ”Sondergebiet Logistikzentrum südlich der WUN 14 (EDEKA)”

MAK STADT MARKTREDWITZ

Festsetzungsplan

Entwurf **14.09.2026**

Stadt:	Große Kreisstadt Marktredwitz
Landkreis:	Wunsiedel im Fichtelgebirge
Regierungsbezirk:	Oberfranken



Übersichtsplan 1 : 25.000

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.
Spartenanfrage:
Die von uns dargestellten Sparten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und sind vom Vorhabenträger vor Baubeginn in Eigenverantwortung zu prüfen.
Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
Koordinaten- & Höhensystem:
Lagesystem: ETRS 89 (UTM 32) / Höhensystem: DHHN2016 (NHN)
Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Planverfasser:
GeoPlan
Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen
FON: 09932 9544-0 / FAX: 09932 9544-77
E-MAIL: info@geoplan-online.de
Martin Ribesmeier , Projektleiter

1:2500

Projekt : L2312143_UTM_2025 | Datei : 1_BP-25000_i8.PLT | P1910127