

## Bauleitplanverfahren der Stadt Marktredwitz

### Erste Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Haag-Ost“, Gemarkung Wölsau

#### Begründung und Umweltbericht nach § 2 a Satz 1 und 3 BauGB

#### **Erläuterung der Planung**

##### 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens

Die Stadt Marktredwitz hat im September 2005 das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans abgeschlossen. Unter dem Aspekt des Flächensparens war es Ziel der Stadt Marktredwitz, besonders in den zahlreichen Ortsteilen sehr restriktiv neue Flächen auszuweisen. Die peripheren Ortsteile sollen erhalten und gestärkt, aber - insbesondere im Wohnbauflächenbereich - vor Überfremdung geschützt werden. Dem Erläuterungsbericht ist zu entnehmen, dass vorwiegend eine bedarfsbezogene Erweiterung angestrebt wird.

*„Die weitere Entwicklung in diesen Stadtteilen soll auf den örtlichen Eigenbedarf beschränkt bleiben.“  
(Erläuterungsbericht FNP Marktredwitz S. 128)*

Für den gewerblichen Bereich gelten die gleichen Bedingungen, weshalb die Stärkung bestehender Standorte erklärtes Ziel von Marktredwitz ist. Neuansiedlungen erfolgen schwerpunktmäßig in im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebieten.

Da die Weiterentwicklung von Gewerbebetrieben von einer Vielzahl von Faktoren abhängt, kann die Lösung nicht durch eine Flächennutzungsplanfortschreibung erfolgen.

Haag ist als gemischte Baufläche „M“ dargestellt, welche sich der besonderen Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet „MD“ i. S. des § 5 BauNVO ausprägt.

Die Fa. Hirsch muss zur Sicherung des Standortes in den Außenbereich erweitern, der im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, der ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festsetzt.

Um dem Entwicklungsgebot gerecht zu werden, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB geändert.

## 2. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst im wesentlichen das für die Betriebserweiterung benötigte Areal südlich des bisherigen Firmengeländes, als auch den bestehenden Betrieb. Darüber hinaus soll auch nach Osten die Darstellung gewerblicher Baufläche erfolgen um damit ein Erweiterungspotenzial der Firma planerisch zu sichern.

Insgesamt umfasst die Änderung ein Areal von ca. 2,1 ha.

## 3. Anlass und Inhalt der Änderung

Die Änderung umfasst eine Umwidmung von bebauten als auch bisher unbebauten Flächen:

- a. Die Änderung von gemischten Bauflächen in gewerbliche Bauflächen
- b. Die Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in gewerbliche Bauflächen

Anlass der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Erweiterung des in Haag ansässigen Betriebes Hirsch, welcher im wirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt ist. Die Änderung soll den Bestand, die aktuelle Erweiterungsfläche und eine kleine zukünftige Expansionsfläche umfassen.

## 4. Landes- und regionalplanerische Aspekte

Die Sicherung der einzelnen Teilräume Bayerns hinsichtlich ihrer Funktion als Gewerbe- und Industriestandort ist erklärtes Ziel im Teil B II des Landesentwicklungsprogramms (LEP). Die Flächennutzungsplanänderung schafft dafür die notwendigen Rahmenbedingungen.

Durch die Expansionsmöglichkeit wird die Investitions- und Innovationsfähigkeit des verarbeitenden Gewerbes weiter verbessert. Die Bauleitplanung wird damit der vom LEP geforderten Neuausweisung für spezielle Erfordernisse, insbesondere mittlerer Betriebe, gerecht.

Marktrechwitz stellt gemeinsam mit der Stadt Wunsiedel ein mögliches Oberzentrum des LEP dar. Als größte Stadt des Landkreises Wunsiedel gehört Marktrechwitz zu den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll.

Mit dem Ziel B II fordert das LEP, dass der Ausgleich auf dem regionalen Arbeitsmarkt vor allem durch Schaffung und Sicherung der notwendigen Arbeitsplätze bevorzugt in den zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten des jeweiligen Mittelbereichs angestrebt wird. Hierbei stehen die Städte im Grenzbereich zur Tschechischen Republik vor einer besonderen Aufgabe.

Der Regionalplan Oberfranken-Ost fordert als übergeordnete Planung eine Verbesserung der Qualifikationsstruktur des Arbeitsplatzangebotes, um Abwanderungstendenzen gut ausgebildeter Schulabgänger entgegenzuwirken. Für den Mittelbereich Marktrechwitz/Wunsiedel ist ein überfachliches Ziel der Regionalplanung die Erhöhung und qualitative Verbesserung von Arbeitsplätzen. Die hohen strukturwandelbedingten Arbeitsplatzverluste der Industrie (Porzellan, Textil) müssen durch neue qualifizierte Arbeitsplätze kompensiert werden, wobei diese insbesondere im verarbeitenden Gewerbe angestrebt werden sollen. Die Flächennutzungsplanänderung greift diese Zielsetzung auf, indem planungsrechtlich die Erweiterung eines Gewerbebetriebes gesichert und die Grundlage zur Schaffung weiterer Arbeitsplätze ermöglicht wird.

#### 5. Landschaftsplanerische Aspekte

Der Landschaftsplan Marktredwitz ist in den Flächennutzungsplan integriert. Darstellungen und Aussagen zum landschaftlichen Potenzial im von der Änderung betroffenen Bereich gibt es seitens der Landschaftsplanung nicht. Auch Zielvorstellungen und Leitlinien sind innerhalb dieses Bereiches nicht definiert worden, sodass eine Inanspruchnahme für bauliche Zwecke im Rahmen der Bauleitplanung vertretbar ist.

Abgesehen von der Umwidmung der bereits bebauten Fläche (vorher M, jetzt G) erfolgt eine Darstellung landwirtschaftlicher Flächen als gewerbliche Baufläche. Die Vorbelastungen des Naturhaushaltes durch die landwirtschaftliche Nutzung reduzieren die ökologische Wertigkeit der Fläche erheblich. Nennenswerte Gehölzbestände sind nicht vorhanden.

#### 6. Darlegung der planerischen Erwägungen

Zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanfortschreibung war eine Ausdehnung des Betriebes noch nicht absehbar. Bisherige, kleinteilige Erweiterungen konnten als Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB zugelassen werden, da die Ausmaße jeweils sehr untergeordnet waren.

Nunmehr ist eine deutliche Ausdehnung in den Außenbereich und eine Annäherung an ein Wohngebiet vorgesehen. Diese Umstände machen gemäß § 1 Abs. 3 BauGB eine Bauleitplanung erforderlich.

Da der Betrieb im Verhältnis zum gesamten Ort eine relativ große Fläche einnehmen wird, ist die für ein Dorfgebiet typische Mischung nicht mehr gegeben, sodass es zu einer Umwidmung - auch des bestehenden Betriebes - kommt.

Für langfristige Weiterentwicklungen wird östlich eine kleine gewerbliche Baufläche dargestellt, weshalb sich der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung geringfügig vom Bebauungsplan unterscheidet.

#### 7. Redaktionelle Änderungen, Korrekturen und Ergänzungen

Mit der ersten Änderung des Flächennutzungsplans werden redaktionelle Fehler sowie Ergänzungen im Plan und im Erläuterungsbericht vorgenommen.

#### **Altlastenfläche Fl.-Nr. 231, Gem. Wölsau**

Diese Fläche wurde fälschlich als Altlastverdachtsfläche dargestellt und ist unbelastet. Bei der tatsächlichen Altlastverdachtsfläche handelt es sich um das Grundstück mit der ehemaligen Fl.-Nr. 231, Gem.

Lorenzreuth. Die heutige Bezeichnung ist Fl.-Nr. 226, Gem. Lorenzreuth. Die zwei verwechselten Flächen befinden sich räumlich nicht weit voneinander entfernt, jedoch auf zwei unterschiedlichen Gemarkungen.

#### **Änderungen und Ergänzungen in der Denkmalliste:**

##### a. Aufnahme Dammstraße 8 (Malzhaus)

Das Benehmensverfahren nach Art. 2 DSchG ist durchgeführt worden und der Bauausschuss der Stadt Marktredwitz hat der Aufnahme in die Denkmalliste zugestimmt.

##### b. Meisterhaus im Bürgermühlgässchen; Hausnummer 5

Dieses Gebäude erhielt eine neue Hausnummer. Die Adresse „Bürgermühlgässchen 3“ war bislang doppelt vergeben, was aktuell korrigiert worden ist. Nunmehr wurde dem denkmalgeschützten Gebäude die neue

Hausnummer 5 erteilt. Dies wird in der Auflistung der denkmalgeschützten Gebäude im Erläuterungsbericht ebenfalls ergänzt.

#### **Änderung der Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes**

Im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung wurde eine große Wohnbaufläche im Bereich Oberredwitz, das „Berghofgelände“ als Wohnbaufläche dargestellt, welche während des Planungsstadiums innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Fichtelgebirge“ lag. Deshalb wurde parallel vom Bezirk Oberfranken ein Verfahren zur Änderung der Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes vollzogen, welche mittlerweile wirksam ist.

Im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans ist bei der Darstellung der Schutzzone jedoch noch die ursprüngliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes enthalten. Dies wird im Rahmen der ersten Flächennutzungsplanänderung aktualisiert.

#### **Änderung der Bebauungsplanliste**

Im Erläuterungsbericht ist eine Auflistung von Bebauungsplänen enthalten. Diese wird im Zuge der Änderung ergänzt.

#### 8. Umweltbericht

Der Umweltbericht zur 1. Flächennutzungsplanänderung liegt gemäß § 2 a Satz 3 BauGB dieser Begründung als gesonderter Teil bei.

Marktrechwitz, 18.10.2006

STADT MARKTREDWITZ  
- SG Stadtplanung -