

Ergänzungssatzung
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB
für den Bereich Neu-Haag, Gem. Wölsau
vom 08.06.2010

BEGRÜNDUNG

1. Geltungsbereich

Die Ergänzungssatzung der Stadt Marktredwitz für den Bereich Neu-Haag umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 291, 292, 293, 293/1 und 294, Gem. Wölsau. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan vom 08.06.2010 des zeichnerischen Teiles im M 1:1.000.

2. Veranlassung und Bedarf

Im Bereich Neu-Haag der Stadt Marktredwitz ergibt sich ein Bedarf für eine Wohnbebauung in Anlehnung an eine schon vorhandene Einfamilienhausbebauung. Die Stadt Marktredwitz möchte diese Bauabsichten unterstützen und hat sich entschlossen mit der Ergänzungssatzung „Neu-Haag“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, nachdem sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Insbesondere die ländlichen Ortsteile sollen durch eine behutsame, organische Weiterentwicklung gestärkt werden. Im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung wurde auf eine explizite Bauflächenausweisung in diesen Bereichen verzichtet, da nur auf konkreten Bedarf, welcher sich aus den Ortsteilen selbst ergibt, reagiert werden soll. Durch dieses Vorgehen werden die Ortsteile vor einer Überfremdung geschützt.

Die möglichen Wohnbauvorhaben stellen weiterhin keine Vorhaben dar, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen, ebenso ist keine Beeinträchtigung von Schutzgütern gegeben.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Marktredwitz ist seit dem 30.09.2005 wirksam.

Der Bereich der Ergänzungssatzung ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft, Acker“ dargestellt, grenzt jedoch an bereits als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellte Flächen des Ortsteils „Neu-Haag“.

4. Schutzgebiete

Wie die innerhalb des Satzungsbereichs befindlichen Wohnhäuser liegen auch die zur Bebauung vorgesehenen Flächen im Randbereich der Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes „Fichtelgebirge“.

Da es sich um eine sehr geringfügige Fläche handelt, welche zudem im Randbereich der Schutzzone liegt, ist der Erlass der Satzung unter Abwägung aller relevanten Belange vertretbar.

Eine Kartierung, welche auf besonders schützenswerte Bereiche für Fauna und Flora hinweist, liegt nicht vor.

Die überplante Fläche befindet sich außerhalb von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten.

5. Lage und Bestand

Das überplante Gebiet befindet sich zwischen der Kernstadt Marktredwitz und dem östlichen Ortsteil Brand.

Im Nordwesten wird das Areal durch die WUN 18, im Südosten durch die Erschließungsstraße für Neu-Haag begrenzt.

Der Ortsteil Neu-Haag wird durch Wohnbebauung, welche durch Einfamilienhäuser gekennzeichnet ist, geprägt. Nach Osten schließt sich zunächst landwirtschaftliche Nutzfläche und in ca. 170 m ein einzelnes Anwesen (Wohnhaus) an.

Der Ortsteil befindet zwischen dem durch Bebauungsplan festgesetzten Bereich „Hammerberg“ und dem Ortsteil „Wölsauerhammer“.

Die vorhandene wie auch zukünftige Bebauung wird nur über die innerörtliche Straße und nicht über die Kreisstraße WUN 18 erschlossen.

Durch die vorhandene Topographie werden die zukünftigen Wohngebäude harmonisch in die Landschaft eingebunden und stören das Ortsbild nicht.

6. Planung

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung soll eine zusätzliche neue Wohnbebauung in engem Rahmen ermöglicht werden. Vorgesehen ist die Errichtung von drei weiteren Wohnhäusern.

Der Erlass der Satzung wird als erforderlich angesehen um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsteil „Neu-Haag“ zu gewährleisten.

Die innerhalb der Satzung liegenden Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt.

Mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es im Falle der Ergänzungssatzung vereinbar, solange der Flächennutzungsplan keine mit der Einbeziehung in den Innenbereich kollidierende städtebaulich bedeutsame Funktion darstellt.

Sofern der Flächennutzungsplan also andere Nutzungsmöglichkeiten nicht gezielt ausschließt, sondern z. B. in diesem Fall lediglich landwirtschaftliche Nutzfläche darstellt, so steht dies der Einbeziehung in einer Innenbereichssatzung nicht entgegen.

Die im Geltungsbereich der Satzung derzeit im Außenbereich befindlichen Flächen ergänzen den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Neu-Haag“.

Die Bauvorhaben unterliegen der baurechtlichen Genehmigungspflicht und müssen sich in das bestehende bauliche Umfeld gemäß § 34 Abs. 1 BauGB einfügen.

7. Erschließung

Die bereits vorhandene Erschließungsstraße gewährleistet die verkehrsseitige Anbindung des Gebietes.

Durch die bestehende Bebauung ist das Plangebiet problemlos an die Ver- und Entsorgung anzuschließen. Das Abwasser wird der Kläranlage des Kommunalunternehmens Abwasserbeseitigung Marktredwitz (KAM) zugeleitet. Die Trinkwasserversorgung durch die Stadtwerke Marktredwitz ist ebenfalls gesichert.

Die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen müssen hierzu von den Bauwerbern entsprechend verlängert werden.

8. Sonstiges

Nach den vorliegenden Erkenntnissen bestehen in dem Gebiet keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

Die Abfallbeseitigung ist gemäß Satzung des Landkreises Wunsiedel i. Fichtelgebirge geregelt.

Das überplante Gebiet liegt außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete, weshalb keine Hochwassergefahr nach derzeitigen Erfahrungen besteht.

Einzeldenkmale sind im bebauten Bereich nicht gegeben.

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schloss Seehof, oder die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Marktredwitz unverzüglich zu verständigen.

9. Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Bereich der Ergänzungssatzung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründen.

Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Von einer Umweltprüfung kann daher abgesehen werden.

10. Eingriffsregelung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist bei dem Erlass einer Ergänzungssatzung die Einstellung der umweltschützenden Belange in die Abwägung gemäß § 1a BauGB wegen der Einbeziehung bisheriger Außenbereichsflächen in den Innenbereich erforderlich.

Hierzu werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt.

Der Bereich der Satzung umfasst insgesamt die fünf Grundstücke Fl.-Nrn 291, 292, 293, 293/1 und 294.

Die Grundstücke Fl.-Nrn. 293/11 und 293, Gem. Wölsau, sind bereits abschließend bebaut und daher der Anwendung der Eingriffsregelung entzogen.

Die noch unbebauten Grundstücke haben insgesamt eine Fläche von 5.120 m² und unterliegen derzeit landwirtschaftlicher Nutzung.

Aufgrund des erforderlichen Einfügegebotes hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, ist bei den Grundstücken von einer lockeren Bebauung mit niedrigem Versiegelungsgrad auszugehen. Dadurch und durch weitere textliche Festsetzungen werden die negativen Auswirkungen für die Schutzgüter minimiert. Von diesen Vorüberlegungen ausgehend, ergibt sich folgende Bewertung:

a) Schutzgüter und Wirkungsfaktoren:

Flora, Fauna, Klima, Luft, Boden, Wasser

Für den Lebensraum (Flora, Fauna) sowie für die Wirkungsfaktoren Klima, Luft, Boden und Wasser ergibt sich durch die Flächenausweisung ein Barriereeffekt. Außerdem sind Eingriffe in ökologischer Hinsicht bezüglich der Nutzungsfunktionen sowie für das Grund- und Niederschlagswasser zu erwarten.

Ausreichende Luftschneisen sind vorhanden.

Der Flächenverlust sowie die Eingriffe aus den zu bewertenden Wirkungsfaktoren werden als geringfügig eingeschätzt, da bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen sind. Die Ackerraine weisen derzeit Biotopstrukturen in Form von linienhaft angeordneten Gehölzstrukturen geringen Umfangs auf.

Der Eingriff ist gering, durchbricht jedoch die Vernetzungswirkung der vorhandenen Strukturen. Auch das Landschaftsbild erhält durch die vorgegebene Topographie und die dadurch verbundene geringe Einsichtbarkeit der geplanten Baukörper in seiner Veränderung keine wesentliche Beeinträchtigung.

b) Maßnahmen für Natur und Landschaft; Eingriffsminimierungen

Zur Aufrechterhaltung eines natürlichen Wasserkreislaufs sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu reduzieren. Diese Maßgabe findet in der Grundflächenzahl (GRZ: 0,3) und der Gestaltung der Bodenbeläge gemäß der Satzung ihren Niederschlag.

Um die Barrierewirkung insbesondere für Kleinlebewesen möglichst gering zu halten, sind Zäune in transparenter Bauweise ohne massiven Zaunsockel zu gestalten.

c) Feststellung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Änderungen der Nutzungsart von Grundstücken, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nachhaltig oder erheblich beeinträchtigen können oder von denen beeinträchtigende Auswirkungen ausgehen können bzw. zu erwarten sind, stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Zu einer solchen die Natur und das Landschaftsbild beeinträchtigenden Nutzung zählt auch die Bebauung bisher landwirtschaftlicher Flächen der vorliegenden Planung.

Nach dem Leitfaden zur Bestimmung und Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen ist die Planfläche der Kategorie I, das sind Gebiete geringer Bedeutung wie Ackerflächen bzw. intensiv genutzte bzw. zu pflegende Ackerflächen, zuzuordnen.

Die prägende Umgebungsbebauung der Ergänzungssatzung „Neu-Haag“ ist durch einen geringen Versiegelungsgrad gekennzeichnet, weshalb eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt wird.

Daher kann nach dem hierzu geltenden Gebietstyp B (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad) ein Ausgleichsflächenfaktor von 0,2 bis 0,5 herangezogen werden (Abb. 7 der Matrix zur Festlegung von Kompensationsfaktoren).

Um der Entfernung der vorhandenen Ackerraine und Gehölzstrukturen Rechnung zu tragen, wird der Faktor 0,3 gewählt. Multipliziert mit der als Baugrundstück zur Verfügung stehenden Fläche ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1.536 m² (siehe nachfolgende Tabelle).

Auf die Auflistung der in der Checkliste (Abb. 2) und der Matrix (Abb. 7) zur Festlegung der Kompensationsfaktoren wird verzichtet, da diese im Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen nachzulesen ist.

Tabelle zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriffsschwere	Kompensationsfaktor	Fläche	Ausgleichsbedarf
B I	0,3	5.120 m²	1.536 m²

Summe Ausgleichsbedarf (5.120m² x 0,3 = 1.536 m²)

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird als Ausgleichsfläche eine Streuobstwiese im räumlichen Zusammenhang zur Eingriffsfläche angelegt. Unter Zugrundelegung, dass vom Staatlichen Bauamt - Abteilung Straßenbau – ein Pflanzabstand von 12 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße WUN 18 eingehalten werden muss, stehen im nordwestlichen Bereich der Satzung ca. 1.600 m² Freifläche zur Verfügung. Diese sind im zeichnerischen Teil der Satzung als Ausgleichsfläche „Streuobstwiese“ gekennzeichnet.

Durch die vorgesehene lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern sowie der Ausgleichsfläche im räumlich-funktionalen Zusammenhang kann eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutzgüter vermieden und unter Abwägung aller Gesichtspunkte der Ausgleich als ausreichend im Sinne des BauGB erachtet werden.

Marktredwitz, 08.06.2010
- Stadtplanung -