

## A Anlass und Methode der Planung

### 1. Planungsanlass

Für die Stadt Marktrechwitz besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahre 1983. Um zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist eine umfassende Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan erforderlich. Die Fortschreibung beinhaltet die vollständige Überarbeitung der gesamten Darstellungen für das ganze Stadtgebiet. Insbesondere zwingen die seit Ende der 80er Jahre deutlich veränderten Rahmenbedingungen hinsichtlich der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, aber auch die Vielzahl neuer gesetzlicher Bestimmungen (so vor allem die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im BauGB) zu diesem Schritt. Die Stadt Marktrechwitz hat daher am 29.06.1999 die Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan beschlossen. Damit verbunden ist eine digitale Planzeichnung auf neuem Kartenmaterial.

Durch die umfassende Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan soll ausreichender Handlungsspielraum sowohl für die wohnbauliche als auch die gewerbliche Entwicklung im Stadtgebiet Marktrechwitz geschaffen werden. Darüber hinaus soll durch die Fortschreibung eine Entschärfung bestehender Nutzungskonflikte zwischen einzelnen Nutzungen erreicht werden.

Innerhalb des gültigen Flächennutzungsplans sind noch wohnbauliche Erweiterungsmöglichkeiten dargestellt. Da die Stadt Marktrechwitz auf den Zuzug

von Menschen, insbesondere von jungen Familien mit Kindern, hinwirken möchte, ist im Rahmen der Fortschreibung die Darstellung neuer Wohnbauflächen geboten.

Im gewerblichen Bereich ist die Stadt Marktrechwitz als wichtiges regionales Arbeitsmarktzentrum grundsätzlich bestrebt, die Struktur des Raumes durch die Schaffung vielseitiger Arbeitsplätze weiter zu stärken. Wichtige Voraussetzung hierfür ist die Vorhaltung ausreichender und verkehrsgünstig gelegener Gewerbe- und Industrieflächen. Zwar bestehen derzeit noch gewerbliche Flächenreserven, doch können diese nicht als ausreichend betrachtet werden und besitzen diese zudem keine optimale Anbindung an das Fernverkehrsnetz. Es sollen daher im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan neue gewerbliche Bauflächen mit optimaler verkehrlicher Anbindung ausgewiesen werden.

#### *Bedeutung und Funktion des Flächennutzungsplans*

Der Flächennutzungsplan ist Teil der Bauleitplanung und damit Grundelement der kommunalen Selbstverwaltung. Als Vorgaben für den Flächennutzungsplan sind zu nennen:

- Vorgaben der Landes- und Regionalplanung,
- naturschutzrechtliche Vorgaben (z.B. Naturschutzgebiete),
- Belange der Wasserwirtschaft (z.B. Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete),
- Belange der Forstwirtschaft (Bannwaldverordnung, Waldfunktionsplan).
- Belange der Landwirtschaft (z.B. LSK)

Im Flächennutzungsplan sind für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung sowie die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde für einen Zeitraum von 10 - 15 Jahren in den Grundzügen darzustellen.

Der Flächennutzungsplan stellt die zusammenfassende räumliche Planungsstufe auf der örtlichen Ebene dar und gibt Aufschluss über die Maßnahmen und Nutzungsregelungen anderer Planungsträger, die sich im Gemeindegebiet räumlich auswirken.

Schließlich ist der Flächennutzungsplan auch Grundlage und Voraussetzung für die Aufstellung der Bebauungspläne. Er bindet die Gemeinde und die an seiner Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger, hat aber dem Einzelnen gegenüber keine unmittelbare Rechtswirkung.

### *Abwägungsgebot*

Das Abwägungsgebot ist das zentrale Gebot rechtsstaatlicher Bauleitplanung. Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu den öffentlichen Belangen zählen auch die Belange der Nachbargemeinden, die es zu berücksichtigen gilt (interkommunales Abwägungsgebot). Besonders zu berücksichtigen sind zudem die umweltschützenden Belange, die in § 1a BauGB zusammengefasst sind. Der Abwägung unterliegen nicht die der Bauleitplanung vorgegebenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Abwägung ist, dass die Gemeinde das gesamte Abwägungsmaterial (alle betroffenen Belange) zusammenstellt und zutreffend bewertet. In der Praxis wird das Abwägungsmaterial während des Bauleitplanverfahrens durch die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger gesammelt. Dieses Material muss die Gemeinde durch solche Punkte ergänzen, die zwar nicht vorgetragen wurden, ihr jedoch bekannt sind.

Eine fehlerhafte Abwägung liegt vor, wenn eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall), wenn Belange nicht in die Abwägung eingestellt werden, die nach Lage der Dinge eingestellt werden müssen (Ermittlungsdefizit), wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt wird (Fehleinschätzung) oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer unverhältnismäßigen Weise vorgenommen wird (Disproportionalität).

### Rechtliche Grundlage

Grundlage der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414). Gemäß den Überleitungsvorschriften sind Bauleitplanverfahren, die in der Zeit vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurden und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiter zu führen. Ein gesonderter Umweltbericht gemäß § 2a BauGB neuer Fassung ist daher nicht erforderlich.

### *Inhalt und gesetzliche Grundlagen des Landschaftsplanes*

Der Landschaftsplan als integrierter Bestandteil des Flächennutzungsplans ist im Rahmen des Neuaufstellungsverfahrens vom Landschaftsplanungsbüro Werkgemeinschaft Freiraum, Nürnberg, überarbeitet worden. Der Landschaftsplan hat gemäß Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) die Aufgabe, die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen.

In § 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie in Art. 1 BayNatSchG sind Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeführt. Dort werden u.a. die folgenden Verpflichtungen benannt, die im Landschaftsplan auf kommunaler Ebene konkretisiert werden:

- Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts ist zu erhalten und zu verbessern.
- Unbebaute Bereiche sind in für ihre Funktionsfähigkeit ausreichender Größe zu erhalten.
- In besiedelten Bereichen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.
- Die Naturgüter sind, soweit sie sich nicht erneuern, sparsam zu nutzen.
- Boden ist zu erhalten.
- Gewässer sind vor Verunreinigungen zu schützen, ihre natürliche Selbstreinigungskraft ist zu erhalten oder wiederherzustellen.

- Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden.
- Wild lebende Tiere und Pflanzen sind zu schützen, ihre Lebensräume (Biotope) sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.
- Für Erholung sind in ausreichendem Maße geeignete Flächen zu erschließen, zu gestalten und zu erhalten.
- Die Bebauung ist an Natur und Landschaft anzupassen.

Landschaftsteile, die für einen ausgewogenen Naturhaushalt erforderlich sind oder sich durch ihre Schönheit, Eigenart, Seltenheit und durch ihren Erholungswert auszeichnen, sind von einer Bebauung freizuhalten.

Gemäß Art. 3 Abs. 4 BayNatSchG sind im Landschaftsplan festzusetzen:

1. der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft und seine Bewertung nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
2. der angestrebte Zustand von Natur und Landschaft und die zu seiner Erreichung erforderlichen Maßnahmen, insbesondere
  - a) die allgemeinen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen,
  - b) die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung bestimmter Flächen und einzelner Bestandteile der Natur im Sinne des III. Abschnitts,

- c) die Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere,
- d) die Maßnahmen zur Erholung in der freien Natur im Sinne des V. Abschnitts,
- e) die Maßnahmen zur Unterhaltung der Gewässer.

Landschaftspläne erhalten in Bayern generell als integrierter Teil des Flächennutzungsplans Rechtswirksamkeit, indem Flächennutzungsplan und Landschaftsplan ein gemeinsames Aufstellungsverfahren entsprechend dem Baugesetzbuch (BauGB) durchlaufen. Auf ein selbständiges Planwerk der Landschaftsplanung wird verzichtet.

Der Landschaftsplan wird entsprechend dem Flächennutzungsplan für einen Planungszeitraum von 10 - 15 Jahren erstellt. Als Teil der vorbereitenden Bauleitplanung ist er für die Stadt Markredwitz und die Träger öffentlicher Belange bindend. Eine direkte Rechtsverbindlichkeit für die einzelnen Bürger besteht nicht.

#### *Bedeutung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung*

Im Mai 1993 wurden im Zusammenhang mit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz die §§ 8a bis c in das BNatSchG neu eingeführt. Hierin ist das Verhältnis von Naturschutzrecht und Baurecht geregelt:

‘(1) Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan (...) in der Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuches zu entscheiden. Dazu gehören auch Entscheidungen über Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 des Baugesetzbuches, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplans auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Dabei sind die Darstellungen der Landschaftspläne zu berücksichtigen’.

Die Einbeziehung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung verpflichtet die Gemeinde, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren und damit dem Leitziel, zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen, zu entsprechen.

In § 8 Abs. 1 BNatSchG sind als Eingriff in Natur und Landschaft die ‘Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können’, definiert.

Die Eingriffsregelung zur Bauleitplanung war in Bayern bis zum 30.04.1998 ausgesetzt. Das neue Baugesetzbuch hat in § 246 Abs. 6 BauGB diese Aussetzungsmöglichkeit bis zum 31.12.2000 verlängert. Mit dem AGBauROG hat Bayern von der Möglichkeit zur Aussetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Gebrauch gemacht, unter der Voraussetzung, dass den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf andere Weise Rechnung getragen wurde.

Mit Ablauf des 31.12.2000 ist die Freistellung außer Kraft getreten, so dass die Regelungen des § 8a BNatSchG für Bebauungspläne, die nach dem 31.12.2000 aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan entwickelt werden, anzuwenden sind. Es ist daher sinnvoll, im Rahmen der FNP- / LP-Neuaufstellung geeignete Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen planerisch zu erfassen und gegenüber Ansprüchen anderer Vorhabensträger zu sichern.



Auf dem Modell 1:5.000, auf dem durch Höhenschichtdarstellung die räumliche Struktur des Planungsgebietes erkennbar war, konnten die Teilnehmer mit vorgefertigten Bauflächenelementen, die einer Fläche von 5 ha bzw. 2,5 ha entsprachen, ihre Vorschläge in das Modell legen.



## 2. Durchführung der Planung

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan stellen eine komplexe, das gesamte Stadtgebiet umfassende Planung dar. Da diese Planung die Flächen für zukünftige Entwicklungen darstellt, ist es sinnvoll, zu Beginn der Planung ein Entwicklungsleitbild zu erarbeiten. Da ein solches gesamtstädtisches Leitbild nur dann breite Unterstützung findet, wenn es konsensfähig ist, wurde dieses in kooperativer Form gemeinsam mit den Verantwortlichen der Stadt Marktrechwitz erarbeitet. Zu diesem Zweck fand am 30.06.2001 ein ganztägiger Workshop im Egerland-Kulturhaus statt, an dem Mitglieder des Marktrechwitzer Stadtrats, die Oberbürgermeisterin von Marktrechwitz, Frau Dr. Seelbinder, Vertreter der Stadtverwaltung sowie die beauftragten Planungsbüros, das Büro für Städtebau Dr. H. Holl, Würzburg, und die Werkgemeinschaft Freiraum, Nürnberg, teilnahmen.

Im Rahmen des Workshops gaben zunächst die Leiter der beauftragten Planungsbüros, Herr Dr. Holl und Herr Prof. Aufmkolk grundsätzliche Informationen zur Flächennutzungs- und Landschaftsplanung. Im Folgenden wurden von Frau Ziesel von der Werkgemeinschaft Freiraum die im Stadtgebiet Marktrechwitz bestehenden naturräumlichen Voraussetzungen sowie die im Flächennutzungsplan enthaltenen landschaftsplanerischen Darstellungen kurz erläutert. Anschließend gab Herr Keß vom Büro für Städtebau einen Überblick über die strukturellen Rahmenbedingungen im Raum Marktrechwitz. Behandelt wurden dabei insbesondere die räumlichen Lagebeziehungen der Stadt Marktrechwitz und ihre bisherige demographische und wirtschaftliche Ent-

wicklung, welche eine wichtige Grundlage für die weitere Entwicklung der Stadt und somit auch für den Flächennutzungsplan darstellen. Darüber hinaus wurde verdeutlicht, welcher Wohnbauflächenbedarf sich für Marktrechwitz unter der Annahme eines gemäßigten Bevölkerungswachstums bis zum Zieljahr 2015 ergibt.

Im weiteren Verlauf des Workshops formulierten die Teilnehmer Zielvorstellungen für die zukünftige Entwicklung der Stadt Marktrechwitz. Diese Zielvorstellungen wurden dokumentiert und im Rahmen des Workshops gemeinsam erörtert. Sie stellen eine wichtige Grundlage für das der Planung zugrundeliegende Entwicklungsleitbild der Stadt Marktrechwitz dar (vgl. Kap. E 1).

Anhand eines Modells, das im Maßstab 1:5.000 das gesamte Stadtgebiet darstellt, wurden von den Teilnehmern des Workshops alternative Vorschläge für die zukünftige Wohn-, Gewerbe- und Landschaftsentwicklung unterbreitet. Hierbei zeigte sich, dass nicht alle Vorstellungen gleichzeitig realisierbar sind und dass der weiteren Entwicklung der Siedlungsflächen durch bestehende Restriktionen, wie z.B. Überschwemmungsgebiete, Grenzen gesetzt sind. Ergebnis des Workshops war ein konsensfähiges grobes Strukturkonzept, das die Grundlage für die Erarbeitung des Vorentwurfs durch die beauftragten Planer darstellt. Dieses Grundkonzept, das in Kap. E 2 genauer erläutert wird, wurde zur Grundlage der weiteren Planung gemacht.

Im Einzelnen nahmen am Workshop vom 30.06.2001 (11.00 - 16.00 Uhr) folgende Personen teil:

- Frau Dr. Seelbinder, Oberbürgermeisterin
- Herr Englmann, Stadtrat
- Herr Geißel, Stadtrat
- Herr Holzinger, Stadtrat
- Herr Pinzer, Stadtrat (teilweise)
- Frau Siegle, Stadträtin
- Herr Sievert, Stadtrat (teilweise)
- Herr Stellmann, Stadtrat
- Frau Dr. Windhövel, Stadträtin
- Frau Wuttke-Gilch, Stadträtin
- Herr Purucker, Ortssprecher Oberthölau
- Herr Steinel, Ortssprecher Korbersdorf
- Herr Nietsch, Wirtschaftsförd.-Gesellschaft
- Herr Wunderlich, Wirtschaftsförd.-Gesellschaft
- Herr Wittmann, STEWOG (teilweise)
- Herr Merk, Bauamtsleiter
- Herr Fleck, Stadtplanung
- Herr Dworschak, Stadtplanung
- Herr Steinbrecher, Tiefbauamt
- Frau Zierer, Bauverwaltung
- Frau Stöckert, Hochbauamt
- Herr Prof. Aufmkolk, Werkgem. Freiraum
- Frau Ziesel, Werkgem. Freiraum
- Herr Dr. Holl, Büro für Städtebau
- Herr Wegner, Büro für Städtebau
- Herr Keß, Büro für Städtebau
- Frau Gramsch, Landschaftsarchitektin, MAK
- Herr Wenzl, Arch.Büro Wenzl/Huber, Vornbach