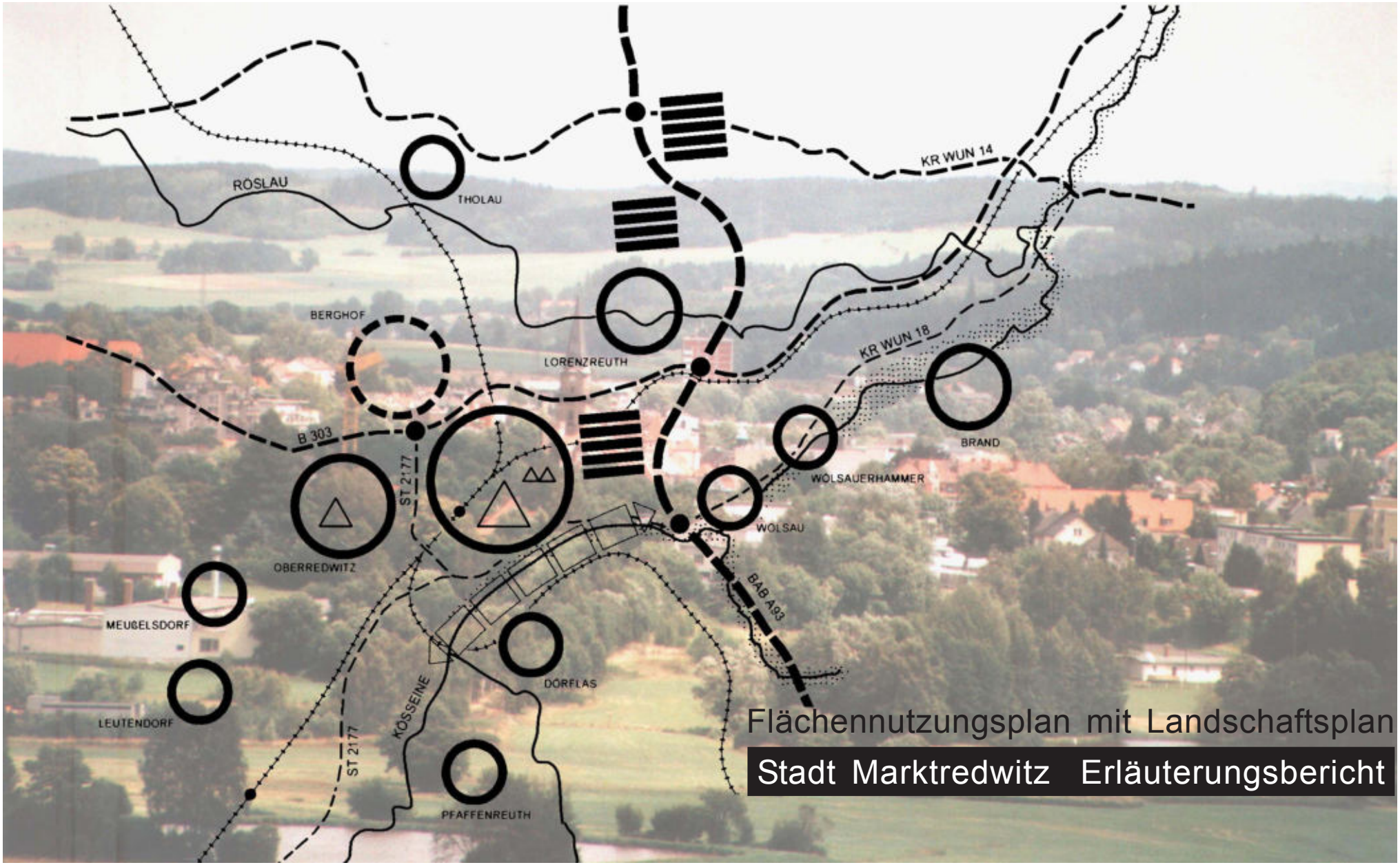


Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Stadt Marktredwitz Erläuterungsbericht

Flächennutzungsplanung: Büro für Städtebau Dr. H. Holl, Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg; Landschaftsplanung: Werkgemeinschaft Freiraum, Vordere Cramergasse 11, 90478 Nürnberg

Stadt Marktredwitz

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Erläuterungsbericht

Stand: 10.08.2005

Auftraggeber: Große Kreisstadt Marktredwitz
Kraußoldstraße 18
95615 Marktredwitz
Tel.: 09231 / 5010

Flächennutzungsplanung: Büro für Städtebau Dr.-Ing. H. Holl
Ludwigstraße 22
97070 Würzburg
Tel.: 0931 / 41998-3

Bearbeitung: Dr.-Ing. Hartmut Holl
Dipl.-Ing. Frank Niemeyer
Dipl.-Geogr. Holger Keß

Landschaftsplanung: WGF
Werkgemeinschaft Freiraum
Vordere Cramergasse 11
90478 Nürnberg
Tel.: 0911 / 946030

Bearbeitung: Prof. Gerd Aufmkolk
Dipl.-Ing. Sigrid Ziesel

Inhaltsverzeichnis

A Anlass und Methode der Planung 4

1. Planungsanlass 4
2. Durchführung der Planung 9

B Stand der Bauleitplanung 10

C Raum- und Strukturanalyse 16

1. Lage und Funktion im Raum 16
2. Natur und Landschaft 19
3. Nutzungen im Landschaftsraum 36
4. Siedlungswesen 48
5. Bevölkerung 53
6. Wirtschaft 57
7. Infrastruktur 67
8. Stärken-Schwächen-Profil 76

D Planungsvorgaben 78

1. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung 78
2. Ziele für Natur und Landschaft 85

E Ziele der Stadtentwicklung 94

1. Entwicklungsperspektiven 94
2. Räumliches Ordnungskonzept 97

F Erläuterung der Planung 100

1. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen 100
   - 1.1 Wohnbauflächenbedarfsüberlegungen 100
   - 1.2 Gegenüberstellung des Wohnbauflächenbedarfs und der Wohnbauflächenreserven 104
   - 1.3 Darstellung als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen 105
   - 1.4 Entwicklung der Stadtteile 106
2. Gewerbliche Bauflächen 130
3. Sonderbauflächen 138
4. Gemeinbedarfsflächen 140
5. Verkehr 142
6. Versorgung - Entsorgung 144
7. Grün- und Erholungsflächen 146
8. Landschaftsplanung 151
9. Sonstige Planungssachverhalte 180
   - 9.1 Baudenkmäler 180
   - 9.2 Bodendenkmäler 186
   - 9.3 Altlastenverdachtsflächen 187
   - 9.4 Ländliche Entwicklung 187

G Durchführung des Verfahrens 188

A Anlass und Methode der Planung

1. Planungsanlass

Für die Stadt Marktredwitz 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 Marktredwitz 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 Marktredwitz 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 Marktredwitz 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 Marktredwitz 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 Marktredwitz 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 Baugesetzbuchs, 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 Marktredwitz erarbeitet. Zu diesem Zweck fand am 30.06.2001 ein ganztägiger Workshop im Egerland-Kulturhaus statt, an dem Mitglieder des Marktredwitzer Stadtrats, die Oberbürgermeisterin von Marktredwitz, 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 Marktredwitz 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 Marktredwitz. Behandelt wurden dabei insbesondere die räumlichen Lagebeziehungen der Stadt Marktredwitz und ihre bisherige demographische und wirtschaftliche Entwicklung, 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 Marktredwitz 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 Marktredwitz. Diese Zielvorstellungen wurden dokumentiert und im Rahmen des Workshops gemeinsam erörtert. Sie stellen eine wichtige Grundlage für das der Planung zugrundeliegende Entwicklungsleitbild der Stadt Marktredwitz 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

B Stand der Bauleitplanung

Für die Stadt Marktredwitz besteht ein Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahre 1983, der am 08.03.1984 mit Bescheid der Regierung von Oberfranken genehmigt wurde. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am 30.03.1984 ortsüblich bekanntgemacht. Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan wurde damit wirksam. Nach 1984 ist der Flächennutzungsplan mehrfach geändert worden. Im Einzelnen sind folgende Änderungen des Flächennutzungsplans wirksam:

1) Teilbereich südlich der Böttgerstraße und nördlich der Bahnlinie Marktredwitz / Schirnding, „Industriegebiet“, Änderungsbeschluss vom 26.02.85, wirksam seit 31.12.85

2) Nördlich der Waldershofer Straße - Teilgebiet zwischen Flottmannstraße und Bahnlinie Marktredwitz - Regensburg, „Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandelsgroßprojekt“ und „Mischgebiet“, Änderungsbeschluss vom 21.05.85, wirksam seit 31.12.85

3) Hammerberg, „Reines Wohngebiet“, Änderungsbeschluss vom 28.01.86, wirksam seit 30.09.86

4) Teilbereich südlich der verlängerten Wegenerstraße und nördlich des Carl-Orff-Weges, „Sonstiges Sondergebiet - Pflegeheim“, Änderungsbeschluss vom 28.06.89, wirksam seit 03.12.90

5) Bereich zwischen Wölsauer Straße und Kösseine bzw. östlich Angerplatz und westlich EZO-Markt, „Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandelsgroßprojekt - Fachmarkt für Bauen, Heimwerken und Garten“, Änderungsbeschluss vom 15.10.91, wirksam seit 30.06.93

6) Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 310, 311, 315 und 315/1, Gemarkung Lorenzreuth, zw. Klepperstraße und B 303, „Sonstiges Sondergebiet - Baumarkt mit Gartencenter“, Änderungsbeschluss vom 25.02.92, wirksam seit 30.11.92

7) Teilbereich südlich der Carl-Benker-Straße und östlich der Dörflaser Hauptstraße, Gemarkung Dörflas, „Allgemeines Wohngebiet“, Änderungsbeschluss vom 01.04.93, wirksam seit 28.02.94

8) Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 737, Gemarkung Wölsau (Wölsauerhammer), „Allgemeines Wohngebiet“, Änderungsbeschluss vom 29.09.92, wirksam seit 30.11.99

9) Schafbrunnenweg, Fl.Nr. 1362/15, „Fläche für den Gemeinbedarf - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Änderungsbeschluss vom 20.07.93, wirksam seit 28.02.98

10) Am Günthersweiherweg, Gemarkung Marktredwitz, „Gewerbegebiet“ und „Grünfläche“, Änderungsbeschluss vom 25.01.89, wirksam seit 31.03.99

11) Rathaushütte, „Industriegebiet“, Änderungsbeschluss vom 21.02.90, wirksam seit 31.12.98

12) Südlich der Redwitzer Straße, Gemarkung Leutendorf, „Allgemeines Wohngebiet“, „Dorfgebiet“ und „Grünfläche / Immissionsschutzmaßnahme“, Änderungsbeschluss vom 28.09.95, wirksam seit 30.11.96

13) Südlich der Flurstraße, Gemarkung Leutendorf, „Allgemeines Wohngebiet“, Änderungsbeschluss vom 17.03.98, wirksam seit 30.04.99

14) Östlich der Rodenzenreuther Straße, Gemarkung Leutendorf, „Allgemeines Wohngebiet“, Änderungsbeschluss vom 17.03.98, wirksam seit 30.09.99

15) Große Zelch, Gemarkung Oberredwitz, „Allgemeines Wohngebiet“, Änderungsbeschluss vom 20.10.98, wirksam seit 19.11.99

16) Auf dem Bühl, „Mischgebiet“ und „Allgemeines Wohngebiet“, Änderungsbeschluss vom 27.04.99, wirksam seit 31.08.01

17) Nördlich der Wegenerstraße, „Allgemeines Wohngebiet“, Änderungsbeschluss vom 27.06.00, wirksam seit 31.08.01

Nicht bzw. noch nicht wirksam sind folgende Änderungen des Flächennutzungsplans:

1) Oberdorf, Grundstück Fl.Nr. 425/1, „Reines Wohngebiet“, Änderungsbeschluss vom 14.08.84

2) Bereich westlich der Bayreuther Straße und östlich der bestehenden Wohnbebauung an der Rembrandtstraße bzw. Riemenschneiderstraße (Zembsch), „Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandelsgroßprojekt - Baumarkt und Gartencenter“ und „Mischgebiet“, Änderungsbeschluss vom 17.12.91

3) Nördlich der Lorenzreuther Straße und östlich der Bebauung am Erlenweg bzw. Birkenweg, „Gewerbegebiet“, Änderungsbeschluss vom 29.09.92

4) Hammerberg, Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 226, Gemarkung Wölsau, „Allgemeines Wohngebiet“, Änderungsbeschluss vom 21.02.95

5) Marktredwitz-Ost, „Mischgebiet“, Änderungsbeschluss vom 24.11.98, Feststellungsbeschluss vom 27.04.99

6) Camp Gates, Gemarkung Brand, Änderungsbeschluss vom 29.06.99, wird nicht weitergeführt

7) „Westlich der Coubertinstraße“, Gemarkung Marktredwitz; Änderungsbeschluss 25.06.02; öffentliche Auslegung: 21.10.02 - 22.11.02; Verfahren läuft

8) „Nördlich der Heidestraße“, Gemarkung Lorenzreuth; Änderungsbeschluss vom 01.10.02, öffentliche Auslegung: 08.04.03 - 09.05.03; Feststellungsbeschluss vom 22.07.03

In der Stadt Marktredwitz bestehen folgende Bebauungspläne:

1) „Ziegelhütte“ Gem. Leutendorf, Aufstellungsbeschluss vom 27.05.61, Inkrafttreten am 27.05.70

   Änd. des rechtskräftigen B-Planes „Ziegelhütte“, Änderungsbeschluss vom 19.06.79, Inkrafttretung am 31.12.79

2) „Salzhübel“ Gem. Lorenzreuth, Aufstellungsbeschluss vom 31.10.63, Inkrafttreten am 12.02.65

3) „Kreuzstraße“, Aufstellungsbeschluss vom 25.06.65, rechtsverbindlich seit 28.01.70

4) „Damaschkestraße“, Aufstellungsbeschluss vom 23.07.65, rechtsverbindlich seit 30.01.68

   Änd. des B-Planes „An der Damaschkestraße“, Änderungsbeschluss vom 28.06.83, rechtsverbindlich seit 30.12.83

   Vereinfachte Änd. des B-Planes „An der Damaschkestraße“ hinsichtlich der Grundstücke Fl.Nrn. 618/21 und 618/72, Gemarkung Dörflas, Änderungsbeschluss vom 25.02.86, rechtsverbindlich seit 27.03.86

   Änd. des rechtsverbindlichen B-Planes „An der Damaschkestraße“ hinsichtlich der Dachform für den Bereich der Zeppelinstraße, Gemarkung Marktredwitz, Änderungsbeschluss vom 29.09.92, rechtsverbindlich seit 23.12.94

5) „Schillerstraße“ Gem. Brand, ohne Aufstellungsbeschluss,
   Inkrafttreten am 24.04.74

6) „An der Albrecht-Dürer-Straße“, Aufstellungsbeschluss vom 28.01.66, rechtsverbindlich seit 01.12.69

   Änd. des rechtskräftigen B-Plans „An der Albrecht-Dürer-Straße“, Fl.Nr. 383/32, Gemarkung Oberredwitz, Änderungsbeschluss vom 27.06.84, rechtsverbindlich seit 28.09.84

7) „Robert-Schumann-Straße“, Aufstellungsbeschluss vom 06.10.67, rechtsverbindlich seit 30.01.69

8) „Beethovenstraße“, Aufstellungsbeschluss vom 09.06.67, rechtsverbindlich seit 28.01.70

9) „Scherergasse“, Aufstellungsbeschluss vom 09.02.67, rechtsverbindlich seit 17.10.67

10) „Humboldtstraße“, Aufstellungsbeschluss vom 03.05.68, rechtsverbindlich seit 08.10.69

11) „Nördlich des Haager Weges“, Aufstellungsbeschluss vom 02.08.68, rechtsverbindlich seit 21.07.70

12) „Bayreuther Straße“, Aufstellungsbeschluss vom 05.11.68, rechtsverbindlich seit 14.06.71

13) „Freiherr-von-Stein-Straße“, Aufstellungsbeschluss vom 25.07.69, rechtsverbindlich seit 20.03.70

14) „Winkelstraße“, Aufstellungsbeschluss vom 21.11.69, rechtsverbindlich seit 28.01.70

15) „Paul-Wegener-Straße“, Aufstellungsbeschluss vom 17.07.70, rechtsverbindlich seit 16.08.72

16) „Dieselstraße“, Aufstellungsbeschluss vom 12.11.71, rechtsverbindlich seit 17.10.72

17) „An der Rößlermühle II“, Aufstellungsbeschluss vom 06.08.71, rechtsverbindlich seit 17.10.72

   Änd. des rechtskräftigen B-Plans „An der Rößlermühle“, Änderungsbeschluss vom 22.07.86

   wurde nicht weitergeführt

18) „Wunsiedler Straße“, Aufstellungsbeschluss vom 21.05.71, rechtsverbindlich seit 30.08.72

19) „Am Gericht“, Aufstellungsbeschluss vom 15.01.73, Satzungsbeschluss: 28.03.77

20) „Zwischen Bgm.-Leopold-Straße und Winkelstraße“, Aufstellungsbeschluss vom 30.01.78, Satzung vom 29.04.78

   Änderungsbeschluss vom 25.07.78, Erweiterung des Geltungsbereichs

21) „Oberdorf“, Aufstellungsbeschluss vom 25.07.78, Satzung vom 14.08.85, Parallelverfahren

   Verfahren kann weitergeführt werden, nachdem B 15 nicht mehr Autobahntrasse wird

22) „Am Friedhof“, Aufstellungsbeschluss vom 16.12.80

Durchführung des Verfahrens war nicht mehr erforderlich

23) „An der Hohen Gasse, Carl-Benker-Straße und an der Richard-Wagner-Straße“, Aufstellungsbeschluss vom 02.06.81

Planungen bzw. Bebauung in diesem Gebiet wurden zurückgestellt

24) „Zwischen Kraußold- / Post- / Bahnhofstraße und Bahnhofsplatz“, Aufstellungsbeschluss vom 27.07.82

Die ursprünglichen Bebauungsabsichten in diesem Bereich wurden zurückgestellt

25) „Nördlich der Wichernstraße und westlich der Putzenreuthstraße (südl. Forsthaus)“, Aufstellungsbeschluss vom 13.12.83, rechtsverbindlich seit 31.08.84

Vereinfachte Änd. der rechtsverbindlichen B-Pläne „Nördlich der Wichernstraße und westlich der Putzenreuthstraße“ und „Westlich der Putzenreuthstraße“ bezüglich Grundstück Fl.Nr. 1831/4, Gemarkung Marktredwitz, Änderungsbeschluss vom 28.08.90, Inkrafttreten am 02.11.90

26) „Kaiserstein-Ost“, Aufstellungsbeschluss vom 23.10.84, Inkrafttreten am 29./30.09.89

Vereinfachte Änd. des rechtskräftigen B-Planes „Kaiserstein-Ost“ bezüglich der Grundstücke Fl.Nrn.433/60 und 433/61, Gemarkung Dörflas, Änderungsbeschluss vom 28.06.90, Inkrafttreten am 31.10.90

Änd. des rechtsverbindlichen B-Planes „Kaiserstein-Ost“ hinsichtlich der Dachform der Garagen und der Zulässigkeit von Carports, Änderungsbeschluss vom 30.06.93, Satzungsbeschluss vom 28.09.93

27) „Nördlich der Waldershofer Straße - Teilgebiet zwischen Flottmannstraße und Bundesbahnstrecke Marktredwitz - Regensburg“, Aufstellungsbeschluss vom 21.05.85, Inkrafttreten am 31.12.85, Parallelverfahren

Erste Vereinfachte Änd. im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1569, 1685 und 1686/5, Gemarkung Marktredwitz, Änderungsbeschluss vom 23.05.00, Inkrafttreten am 31.07.00

Zweite Vereinfachte Änderung; Änderungsbeschluss: 25.06.02, Inkrafttreten: 11.10.02

28) „Hammerberg II“, Aufstellungsbeschluss vom 28.01.86, Inkrafttreten am 30.09.86, Parallelverfahren

Vereinfachte Änd. der rechtsverbindlichen B-Pläne „Hammerberg“, Gemarkung Wölsau, hinsichtlich des Grundstücks Fl.Nr. 226/25, Änderungsbeschluss vom 23.02.88, Inkrafttreten am 30.04.88

Ergänzung des rechtsverbindlichen B-Planes „Hammerberg“ (Teilfläche Fl.Nr. 226), Gemarkung Wölsau, Ergänzungsbeschluss vom 16.02.93, Satzungsbeschluss vom 25.05.93

29) „Zwischen Wieland- / Schiller- und Brandströmstraße“, Aufstellungsbeschluss vom 04.06.86, Inkrafttreten am 30.01.88

30) „Westlich der Putzenreuthstraße“, Aufstellungsbeschluss vom 04.06.86, Inkrafttreten am 14.03.88

Vereinfachte Änd. des rechtsverbindlichen B-Planes „Nördlich der Wichernstraße und westlich der Putzenreuthstraße“ und „Westlich der Putzenreuthstraße“ bezüglich des Grundstücks Fl.Nr. 1831/4, Gemarkung Marktredwitz, Änderungsbeschluss vom 28.08.90, Inkrafttreten am 02.11.90

Vereinfachte Änd. des rechtskräftigen B-Planes „Westlich der Putzenreuthstraße“ hinsichtlich der Dachform, Änderungsbeschluss vom 17.12.91, Inkrafttreten am 30.09.92

31) „Südlich des Krankenhauses“, Aufstellungsbeschluss vom 04.06.86, Inkrafttreten am 30.11.87

32) „Südlich der Meußelsdorfer Straße und nördlich der Leutendorfer Straße“, Aufstellungsbeschluss vom 04.06.86

Durchführung des Verfahrens war nicht mehr erforderlich

33) „Zwischen Egerstraße, Jahnstraße, Goethestraße und Grünerstraße“, Aufstellungsbeschluss vom 24.06.86

Durchführung des Verfahrens war nicht mehr erforderlich

34) „Am Schafbrunnenweg“, Aufstellungsbeschluss vom 25.11.86, Inkrafttreten am 31.10.87

Vereinfachte Änd. des B-Planes „Am Schafbrunnenweg“ hinsichtlich des Grundstücks Fl.Nr. 1392/2, Gemarkung Marktredwitz, Änderungsbeschluss vom 23.03.88, Inkrafttreten am 30.07.88

Vereinfachte Änd. des rechtsverbindlichen B-Planes „Am Schafbrunnenweg“ hinsichtlich der Grundstücke Fl.Nrn. 1397, 1397/1, 1398/1, Gemarkung Marktredwitz, Änderungsbeschluss vom 20.12.89, Inkrafttreten am 01.03.90

Änd. des rechtsverbindlichen B-Planes „Am Schafbrunnenweg“ hinsichtlich der Grundstücke Fl.Nrn. 1362/15, 1397/2, 1399, 1420/4 und 1460, Änderungsbeschluss vom 20.07.93, Inkrafttreten am 28.02.98

Änd. des rechtsverbindlichen B-Planes „Am Schafbrunnenweg“ hinsichtlich des Grundstücks Fl.Nr. 1395, Gemarkung Marktredwitz, Änderungsbeschluss vom 25.07.94, Satzungsbeschluss vom 25.10.94

Verfahren läuft

35) „Südlicher Teilbereich der Lucas-Cranach-Straße und nördlich bzw. südlich Veit-Stoß-Straße“, Aufstellungsbeschluss vom 28.04.87, Inkrafttreten am 30.01.88

36) „Nördlich und südlich des Holbeinweges“, Aufstellungsbeschluss vom 20.07.88, Inkrafttreten am 29./30.12.89

37) „Rückertallee, Franz-Schubert-Straße, Karl-Stilp-Straße und Reichelsweiherstraße“, Aufstellungsbeschluss vom 28.09.88

Weiterführung des Verfahrens war nicht mehr erforderlich

38) „Am Günthersweiherweg“, Aufstellungsbeschluss vom 25.01.89, Inkrafttreten am 31.03.99, Parallelverfahren

Teilnichtigkeit bez. des Verbots von Spielhallen lt. Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtes Bayreuth B 2 K 98.1162

Vereinfachte Änd. zur Regelung der Zulässigkeit von Spielhallen, Änderungsbeschluss vom 18.07.00

39) „Nördlich des Carl-Orff-Weges und südlich der verlängerten Wegenerstraße“, Aufstellungsbeschluss vom 28.06.89, Inkrafttreten am 03.12.90, Parallelverfahren

Änd. des rechtskräftigen B-Planes „Nördlich des Carl-Orff-Weges und südlich der verlängerten Wegenerstraße“ hinsichtlich der Grundstücke Fl.Nrn. 183/1 und 183/4, Gemarkung Oberredwitz, Änderungsbeschluss vom 17.05.94, Satzungsbeschluss vom 25.10.94

40) „Industriegebiet Rathaushütte“, Aufstellungsbeschluss vom 21.02.90, Inkrafttreten am 31.12.98, Parallelverfahren

41) „Südlich der Veit-Stoß-Straße“, Aufstellungsbeschluss vom 23.07.91, Inkrafttreten am 31.01.92

42) „Zwischen Wölsauer Straße und Kösseine bzw. östlich Angerplatz und westlich EZO-Markt“, Aufstellungsbeschluss vom 15.10.91, Inkrafttreten am 05.07.93, Parallelverfahren

43) Westlich der Bayreuther Straße und östlich der bestehenden Wohnbebauung an der Rembrandt- bzw. Riemenschneiderstraße“, Aufstellungsbeschluss vom 03.12.91, Darlegung vom 14.01. bis 14.02.92, Ergebnis der Darlegung am 21.07.92, Parallelverfahren

Verfahren wurde aufgrund neuer Nutzungsüberlegungen zunächst nicht weitergeführt

44) „Zwischen Klepperstraße und B 303“, Aufstellungsbeschluss vom 25.02.92, Inkrafttreten am 30.11.92, Parallelverfahren

45) „Nördlich der Lorenzreuther Straße und östlich der Bebauung am Erlenweg bzw. Birkenweg“, Aufstellungsbeschluss vom 29.09.92, Auslegung vom 12.09. bis 11.11.92, Parallelverfahren

Räumlicher Umgriff soll vergrößert werden; Verfahren soll fortgeführt werden

46) „Wölsauerhammer“, Aufstellungsbeschluss vom 28.09.92, Teilabschnitt 1: Änderung des Geltungsbereichs am 26.05.98, Inkrafttreten am 30.06.98, Teilabschnitt 2: Inkrafttreten am 30.11.99, Parallelverfahren

47) „Am Waldrand“, Aufstellungsbeschluss vom 01.04.93, Satzung vom 30.06.93

Anzeigeverfahren bei der Regierung läuft

48) „Südlich der Carl-Benker-Straße und östlich der Dörflaser Hauptstraße“, Aufstellungsbeschluss vom 01.04.93, Inkrafttreten am 28.02.94, Parallelverfahren

49) „Östlich der Franz-Liszt-Straße“, Aufstellungsbeschluss vom 01.04.93, Satzung vom 30.06.93

Anzeigeverfahren bei der Regierung läuft

50) „Elm - Lorenzreuth“, Aufstellungsbeschluss vom 20.07.93, Inkrafttreten am 30.06.94

51) „Innenstadt Süd“, Aufstellungsbeschluss vom 19.03.97, Inkrafttreten am 31.07.97, Parallelverfahren

52) „Klinger- / Flottmannstraße / Zehentstadelweg (Sanierungsgebiet I)“, Aufstellungsbeschluss vom 28.10.86, Bürgerbeteiligung vom 08.11. bis 22.11.94

Verfahren läuft

53) „Westlich der Pachelbelstraße in Oberredwitz (Blessenberger)“, Aufstellungsbeschluss vom 22.02.96, Inkrafttreten am 30.09.97

54) „Oberdorf / Lohstraße, Lorenzreuth“, Aufstellungsbeschluss vom 22.02.96, Inkrafttreten am 28.02.97

55) „Südlich der Redwitzer Straße, Stadtteil Leutendorf“, Aufstellungsbeschluss vom 28.09.95, Inkrafttreten am 30.11.96, Parallelverfahren

56) „Schulstraße / Oberer Graben“, rechtsverbindlich seit 14.02.73

Änd. des rechtsverbindlichen B-Planes „Schulstraße / Oberer Graben“ hinsichtlich des Ausschlusses von Vergnügungsstätten, Inkrafttreten am 30.09.96

57) „Festsetzung von Baulinien und Baubeschränkungen an der Haydnstraße“, rechtsverbindlich seit 05.07.60

Änd. des B-Planes über die Festsetzungen von Baulinien und Baubeschränkungen an der Haydnstraße, Inkrafttreten am 30.09.96

58) „Südlich der Flurstraße, Gemarkung Leutendorf“, Aufstellungsbeschluss vom 17.03.98, Inkrafttreten am 30.04.99, Parallelverfahren

59) „Östlich der Rodenzenreuther Straße, Gemarkung Leutendorf“, Aufstellungsbeschluss vom 17.03.98, Inkrafttreten am 30.09.99, Parallelverfahren

Vereinfachte Änd. bezüglich der Dacheindeckung, Änderungsbeschluss vom 27.06.00, Inkrafttreten am 31.07.00

60) „Große Zelch, Gemarkung Oberredwitz“, Aufstellungsbeschluss vom 20.10.98, Inkrafttreten am 19.11.99, Parallelverfahren

Vereinfachte Änd. hinsichtlich der Grundstücke Fl.Nrn. 355/1-10, Änderungsbeschluss vom 22.02.00, Inkrafttreten am 31.05.00

2. Vereinfachte Änd., Änderungsbeschluss vom 22.10.02, Inkrafttreten am 30.11.02

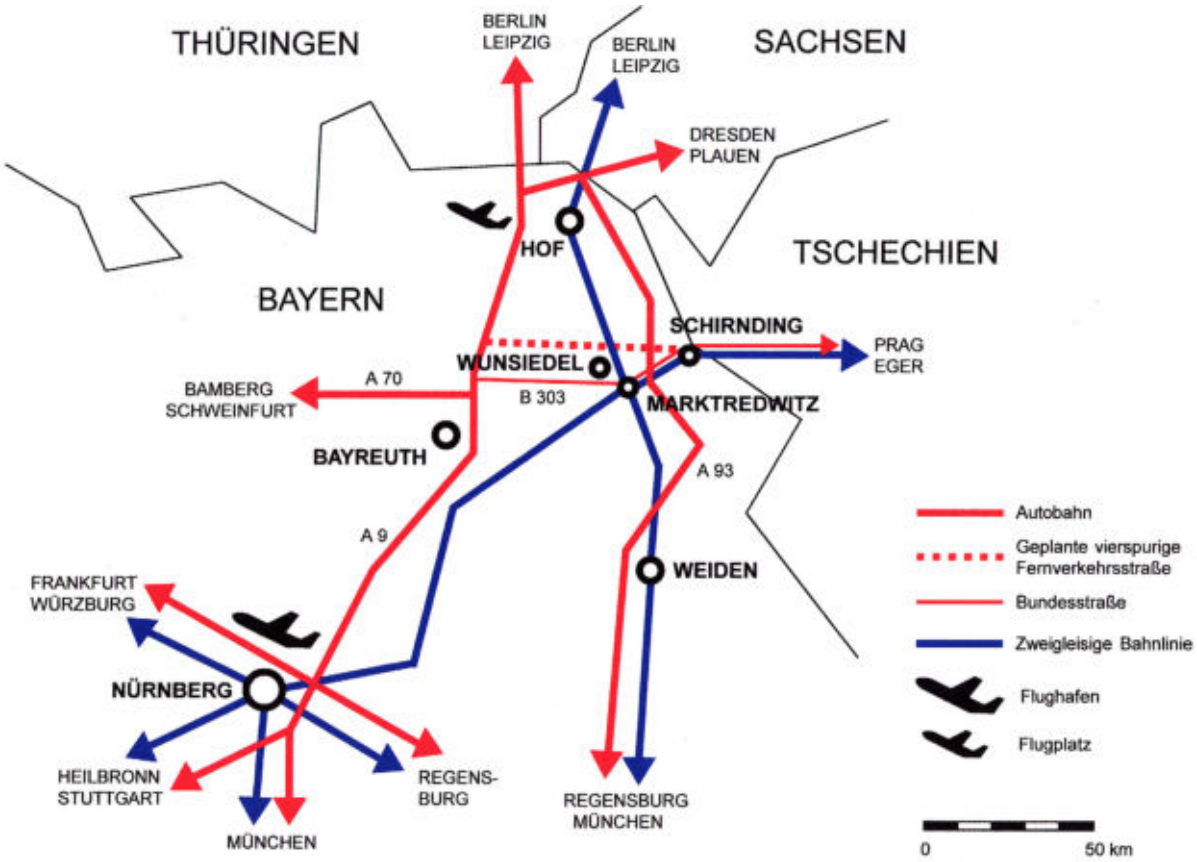
61) „Marktredwitz-Ost (Aldi)“, Aufstellungsbeschluss vom 24.11.98, Satzungsbeschluss vom 27.04.99, Parallelverfahren

62) „Auf dem Bühl, Gemarkung Dörflas“, Aufstellungsbeschluss vom 27.04.99, Inkrafttreten am 31.08.01, Parallelverfahren

63) „Nördlich der Wegenerstraße“, Aufstellungsbeschluss vom 27.06.00, Inkrafttreten am 31.08.01, Parallelverfahren

64) „Westlich der Coubertinstraße“, Gemarkung Marktredwitz, Aufstellungsbeschluss vom 25.06.02, öffentliche Auslegung: 21.10.02 - 22.11.02; Parallelverfahren

65) „Nördlich der Heidestraße“, Gemarkung Lorenzreuth; Aufstellungsbeschluss vom 01.10.02, Satzungsbeschluss vom 22.07.03; Parallelverfahren



C Raum- und Strukturanalyse

1. Lage und Funktion im Raum

Nach der Verwaltungsgliederung des Freistaats Bayern liegt die Große Kreisstadt Marktredwitz im Landkreis Wunsiedel und damit in der Planungsregion Oberfranken-Ost (5) im Regierungsbezirk Oberfranken. Innerhalb des Landkreises Wunsiedel ist Marktredwitz (ca. 18.500 Einw.) neben Selb (ca. 17.600 Einw.) die größte Stadt. In unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt Marktredwitz liegt im Nordwesten die Stadt Wunsiedel (ca. 10.400 Einw.), mit der zusammen Marktredwitz den eindeutigen Siedlungsschwerpunkt im Landkreis Wunsiedel bildet.

In großräumlicher geographischer Hinsicht weist die Stadt Marktredwitz eine zentrale Lage mitten in Europa auf. Durch die Öffnung des „Eisernen Vorhangs“ vor rund einem Jahrzehnt hat der früher zum Zonenrandgebiet zählende Raum Marktredwitz aufgrund seiner Nähe zur Tschechischen Republik eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen West und Ost, insbesondere zwischen Franken und Tschechien, erhalten, so dass sich insbesondere durch die Osterweiterung der EU Chancen für eine Belebung der zukünftigen Entwicklung ergeben.

Dennoch befindet sich die Stadt Marktredwitz unter wirtschaftsräumlichen Aspekten sowohl innerhalb der BR Deutschland als auch innerhalb der EU insgesamt in einer Randlage. Die Distanzen zu den wirtschaftsstarken Ballungsräumen sind relativ groß. Als nächstgelegene größere Zentren sind die

Städte Bayreuth und Hof in rund 50 km Entfernung zu nennen. Nächstgelegener Ballungsraum ist der Raum Nürnberg - Fürth - Erlangen in rund 140 km Entfernung.

Mit Fertigstellung der A 93 Hof - Weiden - Regensburg als bedeutender an Marktredwitz vorbeiführender Nord-Süd-Verkehrsachse tritt die Stadt zukünftig stärker aus ihrer wirtschaftsräumlichen Randlage heraus. Weitere wichtige Straßenverkehrsachsen neben der A 93 sind im Raum Marktredwitz die in West-Ost-Richtung verlaufende B 303 (als Querverbindung von der A 9 über Bad Berneck nach Marktredwitz und zum Grenzübergang Schirnding) und die in Nord-Süd-Richtung verlaufende B 15 (als Achse von Hof über Selb, Marktredwitz und Weiden nach Regensburg). Durch den vierspurigen Ausbau der B 303 kann die verkehrliche Lagegunst der Stadt Marktredwitz im Zuge der EU-Osterweiterung zukünftig weiter verbessert werden.

Im Bereich des Schienenverkehrs stellt Marktredwitz einen bedeutenden Verkehrsknotenpunkt dar. So liegt Marktredwitz an der Bahnlinie München - Regensburg - Weiden - Hof - Berlin und an der Bahnlinie Prag - Karlsbad - Eger - Schirnding - Nürnberg. Über die letztgenannte Bahnlinie laufen international bedeutsame Fernverbindungen.

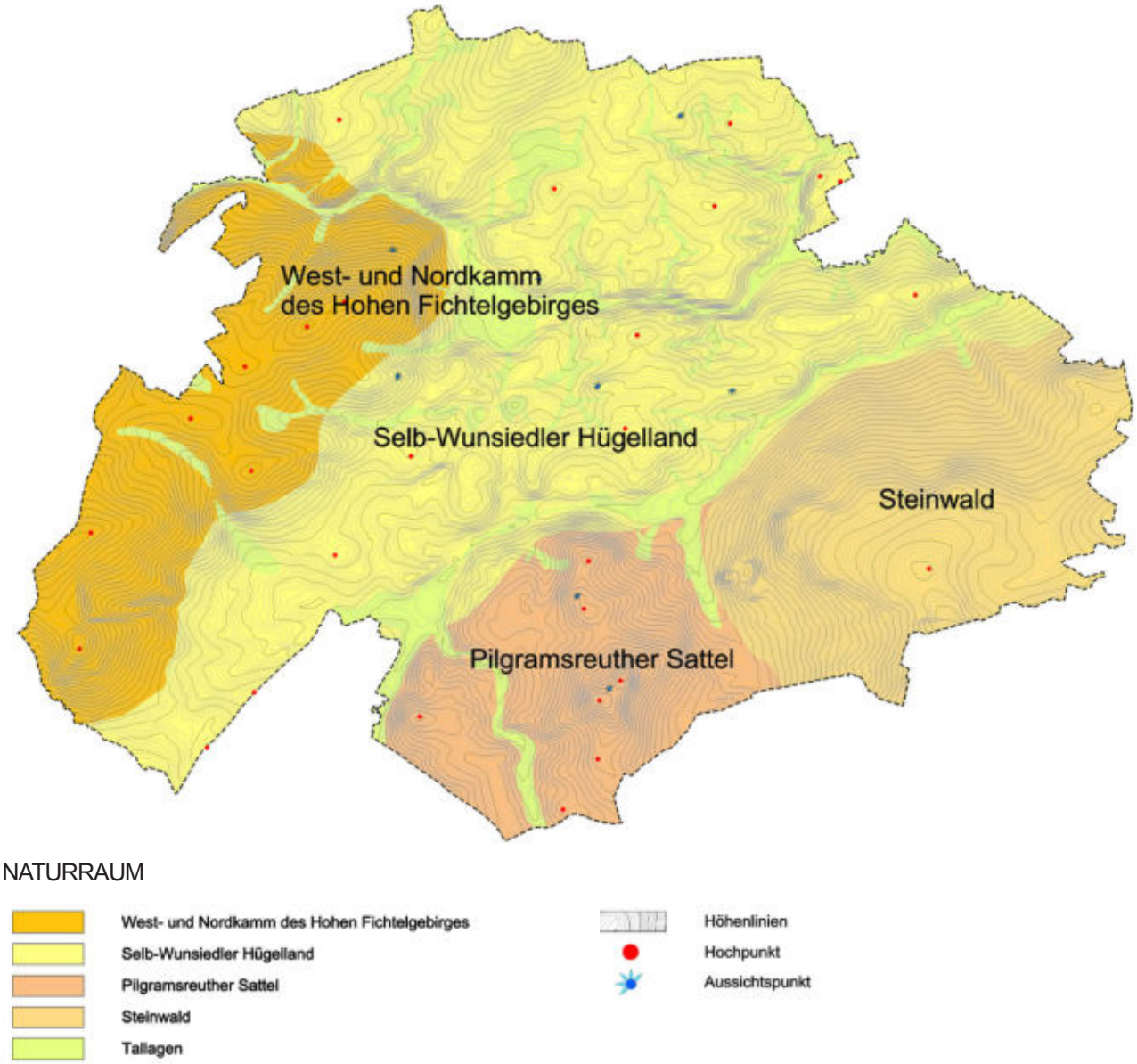
Die Stadt Marktredwitz liegt in einem altindustrialisierten Raum und hat sich frühzeitig zu einem bedeutsamen Gewerbe- und Industriestandort in der Fichtelgebirgsregion entwickelt. Auch heute noch ist Marktredwitz ein wichtiger Standort für Gewerbe und Industrie, sieht sich aber zunehmend strukturellen Problemen sowie einer verstärkten Konkurrenz durch die benachbarten größeren Zentren wie Bayreuth, Hof und Weiden ausgesetzt. In jüngerer Zeit erfüllt Marktredwitz neben seiner gewerblichen Funktion auch verstärkt Funktionen in den Bereichen Bildung, Kultur und Fremdenverkehr. Hervorzuheben ist zudem die Funktion als Einkaufsstadt für ein weites Umland.

Das LEP Bayern aus dem Jahr 2003 weist das Stadtgebiet Marktredwitz zusammen mit dem Stadtgebiet Wunsiedel und einigen benachbarten Gemeindegebieten als Stadt- und Umlandbereich innerhalb eines ländlichen Teilraums aus, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll (siehe Kap. D 1). Als Reaktion auf die seit der Öffnung des „Eisernen Vorhangs“ bestehende West-Ost-Verbindungsfunktion der Stadt Marktredwitz ist diese bereits in der Fortschreibung des LEP 1992 zusammen mit der Stadt Wunsiedel als zentraler Doppelort mit der Funktionsbestimmung „mögliches Oberzentrum“ eingestuft worden. Durch die zentralörtliche Aufstufung ergeben sich zukünftig erhöhte Anforderungen an die Stadt Marktredwitz, gleichzeitig verbessern sich aber auch die zukünftigen Entwicklungschancen.

Als gemeinsames mögliches Oberzentrum sollen die Städte Marktredwitz und Wunsiedel neben ihren mittelzentralen Versorgungsaufgaben bei der Versorgung des ländlichen Raumes und der Bereitstellung hochqualifizierter Arbeitsplätze die umliegenden Oberzentren ergänzen und nötigenfalls entlasten. Sie kommen damit als Standorte für oberzentrale Einrichtungen in Betracht.

Zum engeren Verflechtungsbereich (Stadt- und Umlandbereich) der Städte Marktredwitz und Wunsiedel zählen nach dem LEP (Anhang 5 zu A II 1.2) folgende Städte und Gemeinden mit zusammen rund 50.000 Einwohnern:

- Bad Alexandersbad (Lkr. Wunsiedel i.F.)
- Arzberg (Lkr. Wunsiedel i.F.)
- Marktredwitz (Lkr. Wunsiedel i.F.)
- Nagel (Lkr. Wunsiedel i.F.)
- Röslau (Lkr. Wunsiedel i.F.)
- Tröstau (Lkr. Wunsiedel i.F.)
- Wunsiedel (Lkr. Wunsiedel i.F.)
- Pechbrunn (Lkr. Tirschenreuth)
- Waldershof (Lkr. Tirschenreuth)


West- und Nordkamm
des Hohen Fichtelgebirges
Selb-Wunsiedler Hügelland
Steinwald
Pilgramsreuther Sattel
NATURRAUM
West- und Nordkamm des Hohen Fichtelgebirges
Selb-Wunsiedler Hügelland
Pilgramsreuther Sattel
Steinwald
Tallagen
Höhenlinien
Hochpunkt
Aussichtspunkt

2. Natur und Landschaft

Kulturlandschaft entsteht als Zusammenspiel von natürlichen Ressourcen und menschlichen Nutzungen. Im Folgenden werden die Ergebnisse von Bestandserhebung, Analyse und Bewertung zusammengefasst.

2.1 Der Naturraum

Die Beschreibung des Naturraums fasst inhaltlich die naturräumliche Gliederung, die Morphologie und die Geologie zusammen. Das Stadtgebiet von Marktredwitz gehört innerhalb des Thüringisch-Fränkischen Mittelgebirges zwei naturräumlichen Haupteinheiten an. Ein überwiegender Teil wird zu der Einheit Selb-Wunsiedler Hochfläche gerechnet, nur Randgebiete im südlichen Planungsgebiet befinden sich im Naturraum Hohes Fichtelgebirge.

Hohes Fichtelgebirge

Der Abschnitt fasst folgende Untereinheiten zusammen:

- West- und Nordkamm des Hohen Fichtelgebirges
- Pilgramsreuther Sattel
- Steinwald

Der Landschaftsraum Hohes Fichtelgebirge ist gekennzeichnet durch einen hufeisenförmigen, nach Osten offenen Gebirgszug aus gegen Erosion besonders widerstandsfähigem Granit. Dieser „Ringwall“ trennt die Selb-Wunsiedler Hochfläche von den umliegenden Hügelländern ab und schließt diese ein. Kennzeichnend für den Naturraum sind ein kontinental geprägtes rauhes Klima sowie Niederschläge von bis zu 1.200 mm. Vorherrschend in dieser Region ist die Nutzung der Forstwirtschaft. 80% der Fläche ist mit Wald bestanden, jedoch ist die Fichte entgegen der natürlicherweise vorherrschenden Bergmischwälder die eindeutig dominante Baumart und führt so zu ökologischer Instabilität des Waldökosystems.

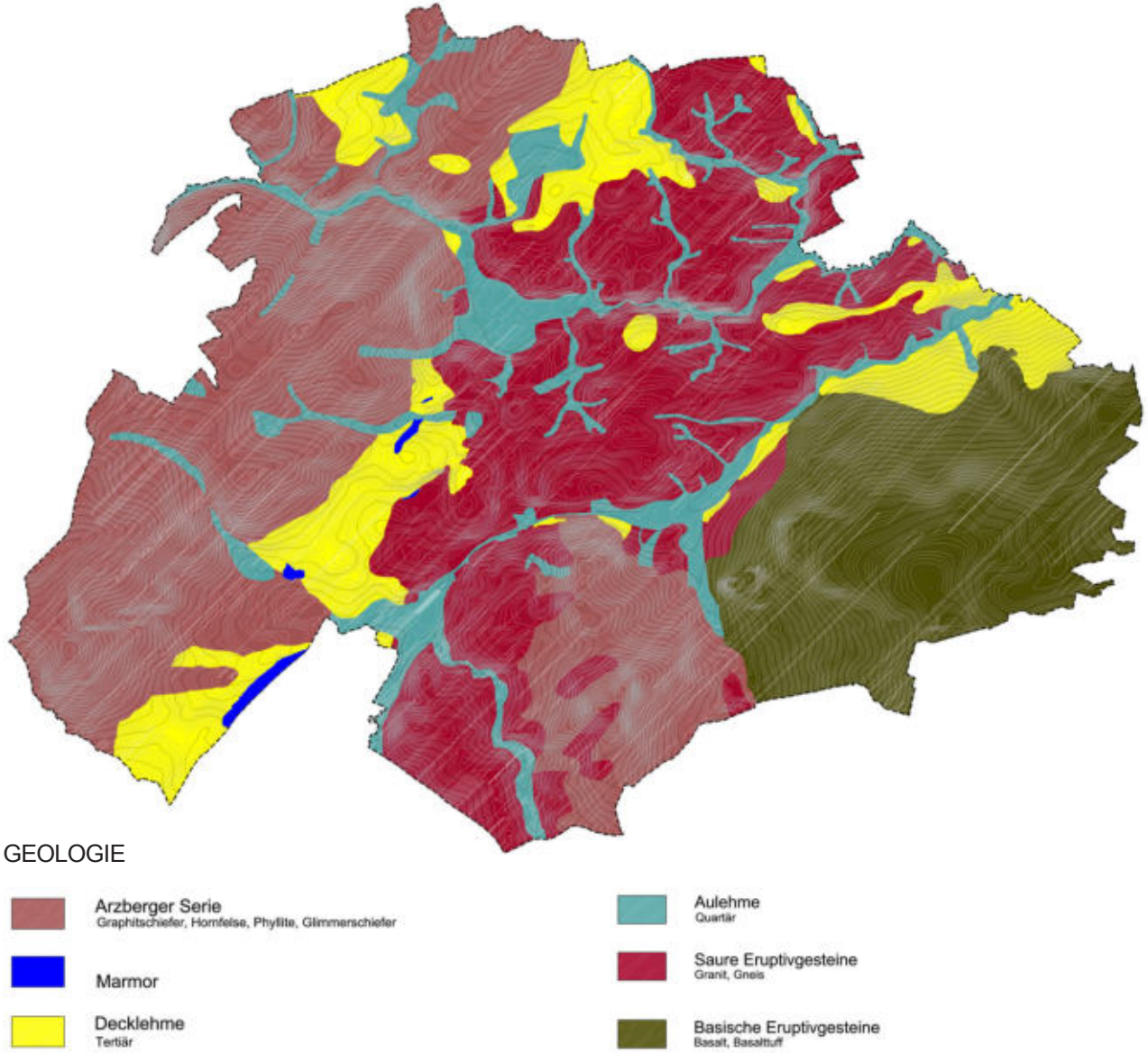
Besonders wertvolle Lebensraumtypen sind die Feuchtbereiche, Reste naturnaher Waldtypen und typische Elemente wie Felsen und magere Wald- und Bergwiesen.

Selb-Wunsiedler Hochfläche

Die Hochfläche wird von höher liegenden bewaldeten Kämmen des Fichtelgebirges an drei Seiten umschlossen. Kennzeichnend für den Naturraum ist ein leicht hügeliges Relief mit waldbedeckten Hügelkuppen, ackerbaulich genutzten mittleren Lagen sowie weiten Talsenken mit überwiegender

Landwirtschaft auf der Selb-Wunsiedler Hochfläche

Grünlandnutzung. Da die Standortbedingungen zwar nicht optimal, aber bei weitem besser sind als im Hohen Fichtelgebirge, setzte schon frühzeitig eine Waldrodung zur Schaffung landwirtschaftlicher Nutzflächen ein. Auch der Bedarf an Brennstoffen für die Erz- und Glasproduktion setzte dem Wald stark zu. Die heute noch vorhandenen Waldbestände sind meist reine Fichtenmonokulturen. In den Talsenken gibt es noch zahlreiche naturnahe Lebensraumtypen wie Au- und Bruchwälder, Feucht- und Nasswiesen sowie Reste von Hoch- und Übergangsmooren.


GEOLOGIE
Arzberger Serie
Graphitschiefer, Hornfelse, Phyllite, Glimmerschiefer
Marmor
Decklehme
Tertiär
Aulehme
Quartär
Saure Eruptivgesteine
Granit, Gneis
Basische Eruptivgesteine
Basalt, Basalttuff

2.2 Geologie und Böden

Geologie

Hauptgesteine der Fichtelgebirgshöhen sind Granite in einer Vielzahl von Formen. Die Granite sind mit der variskischen Gebirgsbildung im Oberkarbon als Schmelzflüsse in mehreren Schüben aus dem Erdinneren emporgestiegen und zu der Erdoberfläche des damaligen Schiefergebirges erstarrt. Nach Abtragung des leichter verwitterbaren Schiefermaterials gelangten die **Granite** an die Oberfläche und bildeten seitdem zusammen mit **Gneisen** die Hauptausgangsgesteine für die Bodenbildung im Hohen Fichtelgebirge. Es herrschen daher extrem basenarme Böden vor (trockene unfruchtbare Sandböden an den Hängen, tonreichere, jedoch ebenfalls unfruchtbare Böden in flacheren Lagen und Mulden sowie über Gneis). In den Gipfellagen verwitterte der Granit zu markanten Felsbildungen und Blockmeeren. Erzhaltige Dämpfe und Lösungen verfestigten sich in den oberen Erdschichten zu Erz- und Mineraliengängen und bildeten die Grundlage des Jahrhunderte währenden Bergbaus im Fichtelgebirge. Erst im Tertiär sammelten sich in Senken geringmächtige Tone, Sande und Braunkohlen an, die nach einer kurzen Abtragungspause von Schottern überlagert wurden. Eine folgende Phase stärkerer Schollenbewegungen war vom basaltischen Vulkanismus begleitet.

In den südlichen Höhenzügen (v.a. Reichsforst) nehmen deshalb **Basalte** und **Basalttuffe** einen wesentlichen Anteil am Aufbau des Gebirges ein. Es handelt sich hierbei um Schlote und Deckenergüsse aus einer jungtertiären Vulkantätigkeit. Die basenreichen Böden der Basaltgesteine weisen in der Vegetation deutliche Unterschiede zu den Granitgebieten auf. So sind hier vor allem die sonst im Landkreis fehlenden artenreichen Laubmischwälder zu finden.

Die widerstandsfähigen Granitzüge, Basaltkegel und schwach metamorphosierten Gneismassen bilden den hochragenden Fichtelgebirgswall und die höher liegenden Bereiche der inneren Hochfläche, während die Senken und Becken der Hochfläche meist im Bereich der leichter verwitterbaren **Phyllite** liegen. Die Verwitterungsböden der Phyllite bieten gleichzeitig die besten Voraussetzungen für ackerbauliche Nutzung im Bereich der Senken. Die Hügelgruppen im Granituntergrund tragen im Gegensatz dazu stets eine Waldbedeckung.

In den südlichen Phyllitmantel sind zwei schmale, von Südwesten nach Nordosten streichende **Urkalkzüge** (Wunsiedler Marmor) eingelagert. Diese lassen sich auf Ablagerungen bzw. Ausscheidungen von Kalkalgen oder Schwämmen während des Kambriums zurückführen. Redwitzit tritt im Raum Marktredwitz - Arzberg auf.

Hochflächenlehme sind außerordentlich verbreitet. Die besten Aufschlüsse finden sich in Ziegeleigruben an der Rathaushütte in Höhen zwischen 350 m bis 450 m.

Terrassenschotter und geröllführende Terrassenlehme begleiten die Flussläufe der Röslau und der Kösseine. Die höheren Terrassen liegen südlich von Lorenzreuth und auf der Höhe nördlich von Brand rund 40 m über der Talaue.

Die breiten wannenförmigen **Talböden** sind meist mit feinsandigen oder tonigen Schwemmprodukten erfüllt. Torfbildung ist in den sumpfigen Wiesenauen verbreitet.

Böden

Als Folge der Verwitterungsprozesse der Gesteine, der Transportfunktion von Wasser und Wind sowie der Einflüsse der biogenen Stoffkreisläufe entstanden folgende Bodentypen:

- Arzberger Serie (im westlichen Stadtgebiet):
  Steinige, grusige, nur wenig bindige Böden, nährstoffarm verbunden mit einer sehr sauren Bodenreaktion, Braunerden mit mittlerer Entwicklungstiefe.
  Häufige Nutzung: Wald

- Gneisverwitterung (z.B. um Pfaffenreuth und Dörflas):
  Schwach durchschlämmte Braunerden mittlerer Entwicklungstiefe, Boden mit nur geringer Basenversorgung, ungenügende Zufuhr an Kernnährstoffen, geringer Standortwert, der jedoch durch reichliche Versorgung mit organischem und mineralischem Dünger, verbunden mit einer vorsichtigen Aufkalkung, leicht verbessert werden kann.
  Nutzung: vorwiegend Ackerbau

- Granitverwitterung, Redwitzit (großflächig zwischen Marktredwitz, Lorenzreuth, Brand und Korbersdorf):
  Braunerden geringer Entwicklungstiefe, vom Nährstoffgehalt gute Ackerböden
  Nutzung: vorwiegend Ackerbau

- Basaltschuttverwitterung (Reichsforst):
  Braunerde geringer Entwicklungstiefe, auf den Basaltschuttdecken haben sich die besten Böden entwickelt
  Nutzung: wegen des hohen Steingehalts nur waldbauliche Nutzung

- Tertiäre Decklehme (z.B. bei Brand, Oberthölau und Rathaushütte):
  Parabraunerden großer Entwicklungstiefe, Einschlämmung von Tonsubstanzen in die unteren Schichten, dadurch staunässegefährdet. Die Dauer der Vernässung wird durch Hanglage, die das Wasser hangabwärts ziehen lässt, verkürzt. Deshalb sind Böden dieser Lage noch ackerfähig. Mit zunehmender Annäherung an die Talniederung werden jedoch die Vernässungsphasen länger, so dass schließlich Grünlandnutzung dem Ackerbau vorzuziehen ist. Im unmittelbaren Bereich der Talsohle gehen diese staunassen Böden, die als Pseudogleye bezeichnet werden, in die grundwasserbeeinflussten Gleye über.
  Nutzung: Ackerbau / Grünland

- Talböden:
  Die bodenartliche Zusammensetzung der holozänen Talböden, die im Grundwasserbereich der Bäche liegen, ist in starkem Maße vom geologischen Substrat des jeweiligen Einzugsgebiets abhängig. In besonders nassen Tallagen ist es zur Bildung von Anmoorböden gekommen.

Die geringen Flächenanteile der besseren Böden führen zu eingeschränkten landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen (Bodengüte bzw. Ertragsmesszahlen von 20 bis 49), die durch kühl-feuchtes Klima und eine verkürzte Vegetationsperiode noch zusätzlich verschlechtert werden. Als Bewirtschaftungstyp überwiegt in weiten Teilen noch der Getreideanbau. Der Versuch, die ungünstigen Produktionsbedingungen durch verstärkte Rationalisierung auszugleichen, führte über intensive flächendeckende Flurbereinigung zu großflächigen Schlägen und einer oftmals ausgeräumten Feldflur.

Als planungsrelevante Funktionen von Böden sind einerseits ihre Eignung für landwirtschaftliche Nutzung (Ertragsfunktion) zu nennen, andererseits ökologische Bodenfunktionen wie das Filtervermögen (Schutz des Grundwassers) oder das Biotopentwicklungspotential.

Flachere Hanglagen mit mäßigen bis guten Nährstoffverhältnissen eignen sich für ackerbauliche Nutzung. Die Filter- und Pufferkapazität, d.h. die Fähigkeit der Aufnahme von Nähr- und Schadstoffen, der Böden in den Niederungen variiert je nach Bodenart. Lehmige Böden sind bessere Filter und Puffer als sandige Ablagerungen. Die Auebereiche sind wegen der Gefahr des Nährstoffeintrags in die Fließgewässer für eine intensive Nutzung ungeeignet.

Das Biotopentwicklungspotential von Böden, d.h. ihre standortbedingte Eignung, aufgrund des Nährstoff- und Wasserhaushalts spezifische Vegetation zu begünstigen, ist insbesondere auf trockenen und feuchten Bodensonderstandorten von Bedeutung. Solche Standorte verdienen aufgrund ihrer Seltenheit besonderen Schutz.

GEWÄSSERGÜTE

- Güteklasse II – mäßig belastet
- Güteklasse II - III – kritisch belastet
- Güteklasse III – stark verschmutzt
- Gewässer verrohrt oder nicht kartiert

2.3 Wasserhaushalt und Gewässer

Grundwasser

Grundwasser wird vorwiegend durch versickernden Niederschlag gebildet. Das Wasser durchwandert die geologische Schicht (Sickerraum), füllt im Falle eines Lockergesteins (quartäre Sedimente) die Poren, im Falle eines Festgesteins (Basalte / Granite / Gneise) die Klüfte auf und wird im Untergrund weitergeleitet. Undurchlässige oder gering durchlässige Schichten (Grundwasserhemmer) begrenzen den Grundwasserleiter.

Das Wasseraufnahmevermögen ist in den verschiedenen Gesteinen sehr unterschiedlich:

- Die jüngeren Deckschichten (Tone, Lehmdecken und Fließerden) haben abdichtenden Charakter. Fließerden und Fließlehmen kommt eine größere hydrologische Bedeutung zu. Niederschläge werden hier oberflächlich abgeführt, Staunässe mit Bodenvergleyung, Anmoorbildung sind die Folge.
- Die sandig-grusigen Verwitterungskrusten auf Graniten und Gneisen sowie die tertiären Schotter und die sandig-kiesigen Ablagerungen sind in erhöhtem Maße wasseraufnahmefähig.
- Bei den Festgesteinen bestimmt die Klüftigkeit das Wasseraufnahmevermögen, wobei die Basalte hier die höchsten Werte erreichen. Die Kluftwasserführung des Granits tritt in seiner Bedeutung u.U. sogar hinter die Porenwasserführung in verkrusteten Graniten zurück. In Graniten kommt das Wasser an Klüften zu Tage und lässt sog. Lohen entstehen.

Naturnaher Verlauf der Röslau

Intensiv genutzter Teich an der Reutlaser Mühle

- Der Phyllit (Arzberger Serie) führt i.A. nur wenig Kluftwasser. Das Wasser sammelt sich hier vor allem in breiten Wiesentälern und Wannen und speist hier zahlreiche Quellteiche. Die Grenzschicht zwischen Graniten und Phylliten ist reich an Quellaustritten.
- Der Marmor stellt aufgrund seiner starken Zerklüftung und der Existenz von Lösungshohlräumen einen hervorragenden Wasserspeicher dar. Der Verlauf des Marmorzugs in der Marktredwitz-Waldershofer Niederung begünstigt den Zulauf von Oberflächenwasser.

Hohe Grundwasserstände sind vor allem in den Tälern von Kösseine und Röslau mit Seitentälern anzutreffen. Der Grundwasserstand in den Tallagen steht in Verbindung mit dem Wasserspiegel des Vorfluters. Die Neubildung von Grundwasser und die Kontaminationsgefahr sind in den verschiedenen ökologischen Raumeinheiten unterschiedlich ausgeprägt:

Hochebenen:	Hoher Grundwasserflurabstand, geringe Empfindlichkeit
Hangbereiche:	Stellenweise Austritt von Grundwasser beim Anschnitt wasserstauender Schichten, Empfindlichkeit der Quellbereiche hoch
Tallagen:	In den Tallagen von Röslau und Kösseine und den Niederungen findet eine erhöhte Grundwasserneubildung statt. Die Gefahr der Grundwasserkontamination, z.B. durch Nitrat oder Pflanzenschutzmittel, ist dort aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands ebenfalls erhöht. Hier ist ressourcenschonende Landbewirtschaftung besonders bedeutsam

Davon unabhängig verlangt die Wasserwegsamkeit im Marmor einen größeren Schutz gegen Verunreinigungen.

Fließgewässer

Hauptvorfluter im Raum Marktredwitz sind die Kösseine und die Röslau, die beide über die Eger in die Elbe entwässern. Die Röslau und die Kösseine ab Mündung des Ödweißenbachs sind als Gewässer zweiter Ordnung eingestuft. Alle anderen Gewässer sind als Gewässer dritter Ordnung anzusehen. Die höchste Abflussspende wird von der Röslau im April erreicht. Wichtigste Nebenfließgewässer der Röslau sind innerhalb des Stadtgebiets der Heubach, der Röthelbach, der Tannenlohgraben, der Geißbach, der Graben bei Korbersdorf und der Breitmühlgraben. Wichtigste Nebenfließgewässer der Kösseine sind der Trebnitzbach, der Ödweißenbach und der Rohrbach. Weiterhin zählt hierzu ein namenloses Gewässer im Bereich Lohe mit nördlicher Fließrichtung, welches in die Kösseine mündet.

Röslau und Kösseine besitzen die Gewässergüteklasse II-III (kritisch belastet), d.h. Fischsterben sind jederzeit möglich und die größeren Organismen (Muscheln, Fische, Krebse) weisen deutlich verarmte Artenspektren auf. Beide Flüsse befinden sich weitgehend in einem natürlichen Beharrungszustand, so dass keine Gewässerausbaumaßnahmen erforderlich sind. Die Fließgewässer III. Ordnung weisen häufig in den oberen Abschnitten (bei Meußelsdorf, Korbersdorf, Reutlas) eine Gewässergüte von III (stark verschmutzt) auf, die sich erst über Verdünnungs- und Selbstreinigungseffekte auf

Gewässergüte II-III (kritisch belastet) oder II (mäßig belastet) verbessert. Gute Wasserqualität der Güteklasse II (mäßig belastet) weisen der Ödweißenbach, der Trebnitzbach im Unterlauf und der Breitmühlbach auf. Beeinträchtigungen der Wassergüte ergeben sich durch mehr oder weniger gut geklärte betriebliche und häusliche Abwässer. Einen Sonderfall stellt die Kösseine dar, die durch Abwässer der ehem. Chemischen Fabrik Marktredwitz (CFM) über einen langen Zeitraum hin belastet wurde. Das ehem. Betriebsgelände und die davor verlaufende Kösseine wurden von den Altlasten gereinigt. Unterhalb des ehemaligen CFM-Standorts, flussabwärts der sog. Mühlbrücke, finden sich die ehemals eingeleiteten Schadstoffe noch in den Flusssedimenten und in den Flussauen.

Röslau, Kösseine und der Ödweißenbach fließen außerhalb des bebauten Stadtgebiets noch weitgehend naturnah. Die Röslau und die Kösseine werden ab Wölsau von weiten Talauen begleitet, in denen noch weitgehend die natürliche Abflussdynamik vorherrscht. Röslau und Kösseine sind Gewässer von landesweiter bzw. überregionaler, der Ödweißenbach von regionaler Bedeutung. Über weite Strecken sind Röslau und Kösseine beidseitig von Gewässerbegleitgehölzen gesäumt, die Talauen sind in hohem Maße noch grünlandgenutzt und somit vor unmittelbarem Schadstoffeintrag aus den angrenzenden Ackerflächen teilweise geschützt. Trotzdem sind begleitende Feuchtwiesen, feuchte Hochstaudenfluren oder sogar auwaldähnliche Bereiche selten. Die Kösseine wurde in Abschnitten innerhalb des Stadtgebiets renaturiert.

Auch in den Tal- und Niederungsbereichen der Seitengewässer herrscht Grünland vor. Der Zustand vieler Fließgewässer III. Ordnung ist im Wesentlichen in ökologischer Hinsicht (Lauf / Profil / Bepflanzung / Pufferbereiche) nicht zufriedenstellend. Ziel für die Fließgewässer muss sein, den oberflächlichen Schad- und Nährstoffeintrag ins Gewässer weitestgehend zu unterbinden, damit wichtige Funktionen (Lebensraum für Tier und Pflanze, biologische Selbstreinigung, Grundwasseranreicherung etc.) optimal wahrgenommen werden können.

Im Zuge der Intensivierung der Landnutzung, aber auch im Zuge der Siedlungserweiterungen wurden Fließgewässer als störende Elemente in der Landschaft verrohrt. Die Fließgewässer gilt es wieder, soweit möglich, in den natürlichen Wasserkreislauf einzubinden. Es sind neue, grünlandgenutzte Retentionsräume zu schaffen, die sowohl dem Hochwasserschutz als auch dem Strukturreichtum der Landschaft zugute kommen.

Stillgewässer

Als stehende Gewässer sind zahlreiche Teiche und Weiher anzutreffen. Die meisten Teiche und Weiher werden intensiv fischereiwirtschaftlich genutzt und besitzen deshalb nur schlechte Biotopqualitäten (fehlende Ufer- und Wasservegetation, übermäßiger Fischbesatz). Die Teiche liegen vor allem im Südwesten des Stadtgebiets in einer durch Fließerde und Fließlehme gefüllten Senke zwischen Ziegelhütte, Leutendorf und Meußelsdorf, wo dem Landschaftsbestandteil ‘Teich bei der Ziegelhütte’ eine besondere Bedeutung zukommt. Ein weiteres Weiher- und Feuchtgebiet findet sich nördlich Oberthölau, ein als Naturdenkmal geschütztes Übergangs- und Flachmoor. Neben diesen durch den geologischen Untergrund bedingten Stillgewässern gibt es noch eine Vielzahl von Gewässern, die Ergebnis der Rohstoffgewinnung sind. Dies trifft insbesondere für die südlich der B 303 von Gewerbeflächen eingeschlossenen Tümpel zu. Hier tritt Grundwasser zu Tage. Naturschutzfachlich bedeutsam ist ein Tonabbaugebiet nördlich von Lorenzreuth, die sog. ‘Jahreißgrube’ bei der Rathaushütte.

2.4 Klimatische Verhältnisse

Marktredwitz liegt ca. 530 m üNN. Die höchsten Erhebungen liegen bei ca. 700 m, der nahegelegene Steinberg außerhalb des Stadtgebiets (südlich von Haingrün) hat eine Höhe von 705 m üNN.

Großklimatisch gehört Marktredwitz zur feucht-warmen, gemäßigten Westwindzone Mitteleuropas. Atlantische, d.h. milde, feuchte und somit wolkenreiche Luftmassen bestimmen das Klima. Die Hauptwindrichtungen sind hier Südwest, West und Nordwest. Die Sommer sind dabei verhältnismäßig kühl, die Winter mild. Bei anhaltender Luftzufuhr aus östlichen Richtungen machen sich kontinentale Klimaeinflüsse bemerkbar. Dann sind die Sommer sonnenscheinreich und warm, die Winter vielfach mit Dauerfrost. Der Wechsel zwischen maritimen und kontinentalen Einflüssen ergibt einen wechselhaften Witterungscharakter.

Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur liegt bei 6,6°C. Hierbei gilt der Januar mit einem mittleren Monatsmittel von -2,4°C als der kälteste, der Juli mit einem mittleren Monatsmittel von 15,7°C als der wärmste Monat.

Die Niederschlagsmenge der letzten 10 Jahre lag im Raum Marktredwitz bei 875 mm im Jahr (Meßstationen: Wunsiedel bzw. Braunersgrün), wobei die meisten Niederschläge auf die Monate Juni und Juli entfallen. Die Niederschläge nehmen in höheren Lagen zu. Die deutlich höheren sommerlichen Niederschläge weisen auf einen überwiegend kontinentalen Klimatyp. Die mittlere jährliche Verdunstung über Gras liegt bei ca. 500 mm. Damit verbleiben nur ca. 33% des Niederschlags im Boden.

Die relative Luftfeuchte beträgt im Stadtgebiet im Jahresmittel 81%, die jährliche mittlere Anzahl der Nebeltage liegt bei 80 (Spitzen Sept. bis Nov.).

Westsüdwestliche und nordöstliche Windrichtungen herrschen vor. Entscheidend für die Windverteilung im Stadtgebiet ist die Leitwirkung der Höhenzüge, die sich zu beiden Seiten an das in etwa Südwest/Nordost-orientierte Talsystem der Kösseine und der Röslau anschließen. Im Bereich Ober- und Unterthölau ist aufgrund der topographischen Verhältnisse und des Verlaufs der Röslau eher eine West/Ost-ausgerichtete Windverteilung zu erwarten. Entscheidend für die Ausbreitung von Luftverunreinigungen sind stabile Wetterlagen, bei denen die Durchmischung der Luft gering oder vollständig unterbunden ist. Entsprechend den vorherrschenden Windrichtungen an diesen Tagen (Westsüdwest, West und Südsüdwest) ist die Hauptausbreitungsrichtung Ost bis Nordnordost.

Klimatische Effekte der Flächennutzung

Durch Relief und Flächennutzung wird das kleinräumliche Klima auf charakteristische Art und Weise modifiziert. Grundsätzlich entstehen in verdichtet bebauten Gebieten lufthygienische und klimatische Belastungen durch Emission von Luftschadstoffen und Erhitzen versiegelter Flächen. Von unbebauten Flächen gehen klimatisch entlastende Wirkungen aus, die unter bestimmten Umständen einen Ausgleich für die belasteten Siedlungen erzielen können. Bei der nächtlichen Abkühlung der Erdoberfläche bildet sich in den erdnahen Luftschichten Kaltluft. Die Kaltluftbildung ist über Acker stark, über Wald schwach ausgeprägt. Bei Flächenneigungen ab 2° beginnt Kaltluft, ähnlich wie Wasser, entsprechend dem Relief zu fließen. Flächen mit einer Neigung ab 2° werden deshalb als klimaaktive Bereiche bezeichnet. Die Kaltluft sammelt sich in Tälern, dort bilden sich Kaltluftströme aus. Gelangen sie in die Siedlungskerne, können sie dort der thermischen Überhitzung entgegen wirken. Da in den Tallagen von Kösseine und Röslau einerseits viele Hindernisse und andererseits eine geringe Neigung des Geländes gegeben sind, kann die eingeflossene Kaltluft in diesem Bereich entweder gar nicht oder nur sehr langsam fließen. An den zahlreich vorhandenen Hindernissen bilden sich Kaltluftstaugebiete. Zu Kaltluftflüssen kommt es wahrscheinlich zwischen Unterthölau und Lorenzreuth im Verlauf der Röslau, zwischen Waldershof und dem Ortsrand von Marktredwitz im Verlauf der Kösseine sowie an manchen Stellen zwischen den Ortsteilen Wölsau, Wölsauerhammer und Brand. Als Kaltluftschneise fungiert darüber hinaus die Meußelsdorfer Senke mit dem Trebnitzbach nordöstlich von Leutendorf.

Die Durchlüftung ist in den Stadtteilen Oberredwitz und Marktredwitz mit dem unmittelbar angrenzenden Ortsteil Dörflas aufgrund der relativ engen Bebauung bzw. wegen des Fehlens von Bebauungsschneisen sehr eingeschränkt. Nur an wenigen Stellen kann in windschwachen Strahlungsnächten Kalt- bzw. Frischluft in die Randbereiche der Bebauung eindringen. Umso wichtiger ist das Freihalten von unmittelbar an diese Gebiete angrenzenden Kaltluftproduktionsgebieten. Auch in Unter- und Oberthölau ist die Durchlüftung aufgrund der jeweiligen Tallage eingeschränkt. Hier kann aber in windschwachen Strahlungsnächten Kalt- bzw. Frischluft von den unmittelbar angrenzenden Anhöhen in

die Ortsbereiche eindringen. Ähnliches gilt für die Ortsteile Lorenzreuth, Wölsau, Wölsauerhammer, Brand und Haag. Etwas günstiger ist die Durchlüftungssituation dagegen in den übrigen Ortsteilen (z.B. Leutendorf, Meußelsdorf, Pfaffenreuth, Manzenberg und Reutlas). Diese Ortschaften liegen teilweise in günstiger Hanglage oder - wie Manzenberg - im Bereich einer Anhöhe. Eventuell entwickeln sich im Bereich des Ödweißenbachtals und des Rohrbachtals in windschwachen Strahlungsnächten schwächere Talwindsysteme. Diese würden den Bereich Wuttigmühle und den Ortsrand von Dörflas bzw. Wölsau von Süden mit Kalt- bzw. Frischluft versorgen.

Für die Innenstadtbereiche ist weniger die Zufuhr von Frischluft von außerhalb ausschlaggebend als vielmehr das eigene Vermögen, mit der Belastung fertig zu werden. Dies bedeutet, dass für das Stadtzentrum ausreichend entlastende Grünflächen zur Verfügung zu stellen sind und dass dem noch vorhandenen, bis ins Stadtgebiet hineinreichenden Grünzug der Kösseine besondere Bedeutung beizumessen ist. Dies gilt auch für die verbliebenen Bereiche des Altbergbaus im nördlichen Stadtgebiet. Zusätzlich sind flankierende Maßnahmen, wie Verringerung versiegelter Flächen bzw. Überstellung größerer Flächen mit Baumschirmen zur Vermeidung übermäßiger Wärmeproduktion, erforderlich.

Von Grünflächen gehen klimatisch entlastende Wirkungen aus, die jedoch i.d.R. auf deren nähere Umgebung beschränkt bleiben. Grünflächen werden daher als ‘Platzhalter’ angesehen, d.h. sie halten die Flächen von Nutzungen mit negativen thermischen Wirkungen frei. Bedeutsam sind Parkanlagen ebenso wie (Rasen-) Sportflächen, Friedhöfe, Kleingärten, Gewässer etc.

Größere Waldflächen wirken klimatisch ausgleichend. Indem sie die Luft reinigen, wirken sie lufthygienischen Belastungen entgegen. Zwar entsteht in Wäldern nicht - wie über Acker- und Grünlandflächen - Kaltluft, aber bei entsprechendem Gefälle entströmt aus dem Stammraum kühle, reine Luft. Dieser Effekt ist im Bereich der zusammenhängenden Waldgebiete südlich von Brand und westlich von Oberredwitz besonders bedeutsam.

Empfehlungen aus klimatologischer Sicht:

- Neue Wohnsiedlungen in Kaltluftbahnen: Bebauung durch Grünflächen auflockern
- Gewährleistung der Durchströmung des Siedlungskörpers mit Kaltluft durch eine geeignete Gebäudestellung
- Freihalten des Talgrunds von Bebauung
- Vermeidung von Dammführung bei Verkehrswegen
- Beachtung lufthygienischer Gesichtspunkte bei der Ausweisung von emittierenden Industrie- und Gewerbestandorten

2.5 Vegetation

Jeder Eingriff des Menschen in den Naturhaushalt hat eine Änderung der Vegetationszusammensetzung zur Folge. Aus dem von Wäldern bedeckten Mitteleuropa wurde durch menschliche Nutzung die vielfältig strukturierte, vorindustrielle Kulturlandschaft, deren kleinräumiger Wechsel in Standort, Struktur und Nutzungsintensität einer großen Anzahl von Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bot.

Im Zuge der Industrialisierung und der 'agrarischen Revolution' vor ca. 150 Jahren fand ein Umbruch in der Landbewirtschaftung statt. Standorte wurden nivelliert, die Nutzung intensiviert, die Strukturvielfalt der Landschaft ging zurück. Immer weniger Pflanzen- und Tierarten bot die Landschaft Lebensraum. Der Rückgang an naturnahen Strukturen und extensiv genutzten Bereichen hält bis heute an. Ziel ist es, diese durch menschlichen Einfluss nivellierten Standorte wieder ihrer natürlichen Vielfalt zuzuführen.

Ausdruck dieser unterschiedlichen Standortbedingungen sind an den Standort angepasste spezifische Vegetationsgesellschaften - die **potentielle natürliche Vegetation** -, die sich einstellen würden, wenn der menschliche Einfluss heute aufhört. Die Kenntnis dieser Vegetationseinheiten gibt entscheidende Hinweise auf die standortgerechte Artenwahl bei Neuanpflanzungen und Biotopentwicklungsmaßnahmen.

Die wichtigsten Klimaxgesellschaften, die in weiten Teilen der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechen, sind (Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Wunsiedel - ABSP):

- Fichtenwälder (boreale Nadelwälder):
  Standorte mit tiefgründiger Verwitterung sowie Nährstoffauslaugung in ebenen Bereichen der tieferen Lagen.
- Hainsimsen-Tannen-Buchenwald:
  300 m - ca.700 m NN auf basenarmen Standorten (Granite, Gneise).
- Waldmeister-Tannen-Buchenwald:
  auf relativ basenreichen Standorten (Basalt) vertreten.
- Zahnwurz-(Tannen-)Buchenwald:
  in höheren Lagen auf Braunerden mit mittlerem bis geringem Basengehalt.
  Subassoziation: Zwiebelzahnwurz-Buchenwald
- Bergahorn-Buchenwald:
  über 600 m NN auf basenreichem bzw. neutralem bis kalkhaltigem Untergrund.
- Eschen-Ahornwälder (Schluchtwälder):
  an verschiedenen Standorten, denen u.a. hohe Luftfeuchtigkeit, dauernd gute Wasserversorgung und eine gewisse Instabilität des Bodens gemeinsam sind.
- Bruch-, Sumpf- und Moorwälder:
  in feuchten Mulden und Auen, je nach Nährstoffgehalt des Torfes unterschiedlich ausgeprägte Erlenbruchwälder,
  in Verbindung mit Hochmoorresten, Flach- und Übergangsmooren sog. Moor-Kiefernwälder.
- Bachauenwälder:
  Waldgesellschaften entlang der Bäche in unterschiedlicher Ausprägung, Sternmieren-Schwarzerlenwald, Schwarzerlen-Eschenwald, Traubenkirschen-Eschen-Auwald.

Der potentiellen natürlichen Vegetation, wie oben geschildert, stehen die heute real existierenden und von der potentiellen natürlichen Vegetation stark abweichenden Pflanzengesellschaften gegenüber. Eine Bestandsaufnahme der naturnahen Relikte bzw. Ersatzgesellschaften der ursprünglichen Waldvegetation erfolgte durch die Flachlandbiotopkartierung.

Große Bereiche der Wälder wurden gerodet. An ihre Stelle traten die intensiven ackerbaulichen Kulturen. Bei den verbliebenen **Wäldern** handelt es sich vorwiegend um Altersklassenbestände von Nadelwäldern. Fichte und Kiefer haben die Laubgehölze fast vollständig zurückgedrängt. Wertvolle Wälder wurden von der Biotopkartierung nicht erfasst. Die Au- und Bruchwälder entlang der Talauen sind i.d.R. Grünländern oder Ackerflächen gewichen. Der ehemalige Auwald ist auf einen Gehölzufersaum entlang von Kösseine, Röslau, Ödweißenbach und Rohrbach reduziert oder gänzlich gerodet. Erlenbrüche sind nur noch kleinflächig bei den Teichen am Trebnitzbach nördlich der Meußelsdorfer Straße und westlich der Monodeponie zu finden. Feuchtgebüsche oder feuchte Feldgehölze sind noch anzutreffen in den Erlohwiesen, um die Teiche in den Zeiglwiesen (Ziegelhütte), westlich Reutlas und in einer feuchten Senke bei Haingrün.

Die unterschiedlichst zusammengesetzten **Gebüsche, Hecken und Feldgehölze** sind noch häufige Biotoptypen. Sie sind durch die Nutzung der Landschaft auf nur schwer bewirtschaftbare und steile Terrassenkanten, flachgründige Standorte, Böschungen, Wegränder, feuchte und trockene Extremstandorte und ehemalige Abbaugebiete zurückgedrängt. Gut ausgeprägte Bestände finden sich an den Rändern des Reichsforstes um Brand und Wölsauerhammer, um den Vierundzwanzig-Örter-Stein und an den Hängen des Ödweißenbachtals westlich von Manzenberg. Vereinzelt treten sie an den Hängen der Röslau bei Thölau und

im Bereich des Altbergbaus auf. Hecken in der ackerbaulich genutzten Flur sind selten.

Hochstaudensäume entlang der Gewässer sind durch intensive Landwirtschaft meist bis zum Uferrand stark beeinträchtigt (eutrophiert). Pufferzonen für die Ufersäume fehlen ganz. Größere Hochstaudenbestände sind am Vierundzwanzig-Örter-Stein, südwestlich der Monodeponie, an Teichketten westlich Reutlas und südlich des Caritas-Erholungsheims anzutreffen. Diese Bestände sind häufig mit weiteren Vegetationstypen vergesellschaftet.

Nass- und Feuchtwiesen finden sich auf nährstoffreichen, ganzjährig relativ nassen Böden. Sie sind die Ersatzgesellschaften für Bruch- und Auwälder. Durch Düngung und Erhöhung der Mahdhäufigkeit verändert sich die Artenzusammensetzung, die Artenzahl geht zurück. Es entstehen die heute häufig anzutreffenden Fettwiesen. Nass- und Feuchtwiesen treten nur sehr kleinflächig u.a. in Waldlichtungen bei den Erlohwiesen und am nördlichen Stadtrand im Bereich der B 303 auf, obwohl die Talbereiche, ursprüngliche Vorkommen nasser und wechselfeuchter Standorte, einen großen Flächenanteil im Untersuchungsraum einnahmen.

Röhrichte treten entlang von Bach- und Flussufern oder im Verlandungsbereich von Seen auf und können Wassertiefen von bis zu 2 m besiedeln. In Marktredwitz kommen sie nennenswert nur an den Weihern bei der Ziegelhütte vor.

Großseggenriede stellen sowohl ein Glied in der räumlichen Verlandungsreihe eines Stillgewässers dar als auch ein Sukzessionsstadium brachfallender Nasswiesen. Sie sind deswegen mit anderen Vegetationsbeständen vergesellschaftet. Da in Marktredwitz die Auenbereiche weitgehend trockengelegt sind, finden sich nur noch wenige Großseggenriede am Vierundzwanzig-Örter-Stein und an aufgelassenen Teichen im nördlichen Stadtgebiet, so in Lorenzreuth und nördlich und nordwestlich des Friedhofs.

Eine Besonderheit stellen die noch unter Einfluss des Grundwassers stehenden **Übergangsmoore** dar, nährstoffarme, komplexe Nasslebensräume. In Marktredwitz reicht das Übergangs- und Flachmoor ‘Öd’ nördlich Oberthölau am Röthelbach ins Stadtgebiet hinein. Streuwiesenreste finden sich noch bei den Teichen bei der Ziegelhütte und in den Lichtungen des Reichsforstes in den Erlohwiesen.

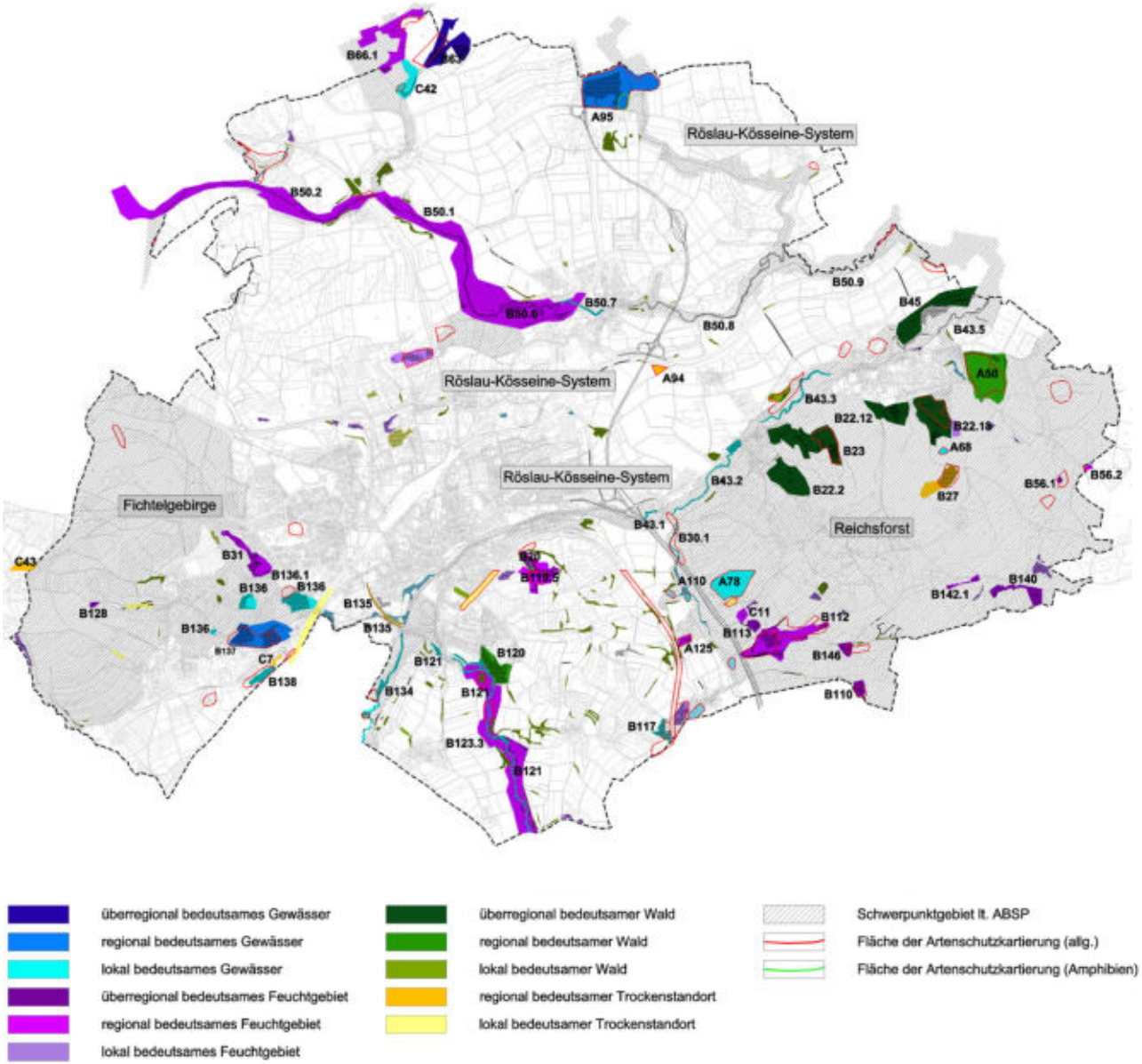
Vegetationsgesellschaften auf Trockenstandorten wie **Magerrasen** kommen nur sehr kleinflächig vor. Kalkmagerrasen besiedeln überwiegend nährstoffarme, trocken-warme Standorte über Kalkverwitterungsböden. Diese sind in Marktredwitz selten. Sonderstandorte bilden der Aufschluss des Marmorzugs in einem ehemaligen Steinbruch südlich von Ziegelhütte sowie der ehemalige Basaltsteinbruch im ‘Schlosswald’ mit Kalkmagerrasenarten. Bodensaure Magerrasen sind extensiv genutzte Grünlandgesellschaften auf saurem Bodensubstrat, meist entstanden durch Rodung bodensaurer Waldgesellschaften. Sie treten nur noch als Begleitstruktur als magere Ranken und Raine an den Talhängen der Röslau bei Lorenzreuth und am Bahndamm westlich Dörflas auf. Trockenstandorte wie Zwergstrauch- und Felsheiden sind ebenfalls nur vereinzelt in Lichtungen kleinflächig anzutreffen.

Extensive Wiesen finden sich noch an den Talhängen des Ödweißenbachtals südlich Dörflas und des Kösseinetals südlich Brand.

Werden Wiesen nicht mehr gemäht, Weiden nicht mehr beweidet oder Grasbestände entlang von Wegen und Böschungen nicht mehr geschnitten, entwickeln sich **Altgrasbestände**. Häufig wechseln sich Ruderalfluren und Altgrasbestände kleinflächig ab. Da der Gehölzaufwuchs durch Mahd bzw. Beweidung nicht mehr behindert ist, können Gehölze innerhalb von Ruderalfluren bzw. Altgrasbeständen leicht Fuß fassen. Altgrasbestände sind häufig zu kleinflächig, um von der Biotopkartierung erfasst zu werden. Markant zeichnen sie als Raine die Feldflur um Meußelsdorf und östlich des Berghofs nach.

Werden bisher vom Menschen beeinflusste Bereiche sich selbst überlassen, entwickeln sich spontan **Ruderalfluren**, die entsprechend der Standortvariabilität (trocken bis feucht, nährstoffarm bis nährstoffreich) ein vielseitiges Artenspektrum aufweisen. Ruderalfluren kommen entlang der Bahnböschungen, Abbruchflächen und Industriebrachen vor und sind somit ein typisch städtisches Element, das mit der Veränderung der städtischen Nutzung ‘wandert’.

Abbaugebiete sind vom Menschen geschaffene Standorte und können je nach Ausgangsmaterial, Abbauart, Relief, Flächenausdehnung, Tiefe, Habitatausstattung, Alter und menschlicher Beeinflussung erheblich variieren. Sie können eine zentrale Funktion im Naturhaushalt als Ersatz für vom Menschen beseitigte Lebensräume übernehmen. Altbergbau ist im Stadtgebiet verbreitet, auch aktive Abbauflächen sind anzutreffen. Naturschutzfachlich bedeutende Abbaustellen sind die Lehmgrube bei der Rathaushütte und der ehemalige Marmorsteinbruch bei der Ziegelhütte.



2.6 Tierwelt

Die genannten naturnahen Vegetationsbestände, aber auch andere Strukturen, sind von hoher Bedeutung als Tierlebensräume. Erhebungen artenschutzrelevanter Tiergruppen wurden im Rahmen der Biotopkartierung und der Artenschutzkartierung vorgenommen. Lebensräume können hierbei

- großflächiger, homogener Natur sein wie z.B. Wälder, Wiesen, Äcker, Gewässer,
- kleinflächig sein wie Schilfbestände, Tümpel, Erdaufschlüsse,
- punktuell sein wie Fledermauswochenstuben
- oder linear sein wie Hecken oder Fließgewässer.

Viele Tierarten sind zwar an bestimmte Lebensraumtypen gebunden, nutzen aber nur einen bestimmten Teil davon, z.B. Baumstümpfe oder Totholz im Wald oder Blüten auf der Wiese. Somit ist nicht nur der Lebensraumtyp entscheidend für das Vorkommen einer Art, sondern auch seine Struktur bzw. Ausstattung. Andere Tierarten nutzen unterschiedliche Biotoptypen, die sich in enger räumlicher Nachbarschaft befinden. D.h. die Betrachtung einzelner Lebensräume reicht oft nicht aus. Es müssen Lebensraumkomplexe abgegrenzt werden. Eine Besonderheit stellen Ökotone dar, Grenzbereiche zwischen zwei Landschaftsräumen (Waldrand, Flussufer). Diese Übergangsbereiche bieten durch ihre Vielgestaltigkeit vielen Arten Platz.

Seit einigen Jahren gelang der Nachweis einer kleinen **Fischotterpopulation** an der Eger. Spurenfunde gelangen inzwischen auch an der Röslau bis zur

Feisnitzmündung. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch die Nebenbäche aufgesucht werden.

Die reichstrukturierten Waldbuchten zwischen Wölsau und Brand sind Jagdgebiet der bayernweit vom Aussterben bedrohten Mops**fledermaus** (gem. FFH-Richtlinie streng zu schützende Art, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen). Zu den Jagdgebieten gehört auch der anschließende Reichsforst.

Im Landkreis bemerkenswerte **Vogelarten** wie Sperlingskauz, Rauhfußkauz und Hohltaube haben im Reichsforst ihren Lebensraum. Sie sind höhlenbrütende Vogelarten und somit auf einen gewissen Altholzanteil in den Wäldern angewiesen. Die in Waldershof brütenden Weißstörche nutzen die Meußelsdorfer Senke als Nahrungsgebiet. In Brand bestehen Ansiedelungstendenzen. Röslau und Kösseine böten ein relativ weitläufiges Nahrungsangebot. Der Lebensraum wiesenbrütender Vogelarten (Bekassine, Braunkehlchen, Wiesenpieper) sind große zusammenhängende Feuchtwiesen. Das Vorkommen der Bekassine konnte für die Meußelsdorfer Senke nachgewiesen werden. Vielfältige, kleinteilige Kulturlandschaften mit lockerem Baumbestand, Hecken und extensiven Wiesen sind der Lebensraum von gebüschbewohnenden Vogelarten (Neuntöter, Dorngrasmücke). Besonders durch die Intensivierung der Landwirtschaft ist dieser Lebensraum stark zurückgegangen. In Marktredwitz sind diese Lebensräume im südlichen Stadtgebiet bei Meußelsdorf und Manzenberg, um den Vierundzwanzig-Örter-Stein und bei Brand anzutreffen. Auch für die Arten der Feldflur, wie Rebhuhn und Wachtel, die auf Raine, Ranken und Heckenlebensräume angewiesen sind, wurde der Lebensraum stark eingeschränkt. Rebhuhn und Wachtel kommen im Stadtgebiet nur vereinzelt vor, die Landschaft um Meußelsdorf bietet aber Ansätze, entsprechende Lebensräume zu entwickeln. Steinbrüche und alte Abbaugebiete sind häufig Ersatz für verloren gegangene Brutplätze. Sie sind sog. Ersatzlebensräume. Der ehemalige Basaltsteinbruch ‘Schlosswald’ bietet dem Uhu Lebensraum. Röhrichtbrüter wie Teich-, Schilf-, Drosselrohrsänger und Wasserralle sind auf Röhrichte, Großseggenriede und Verlandungszonen als Brutplätze angewiesen. Das Kösseinetal bei Wölsauerhammer und die Senke bei Ziegelhütte bieten die entsprechenden Lebensraumbedingungen. Schnellfließende, naturnahe Fließgewässer mit natürlicher Gewässerdynamik sind Lebensraum von Wasseramsel, Gebirgsstelze und Eisvogel. Alle drei Arten konnten in Kösseine und Ödweißenbach nachgewiesen werden.

Unter den **Reptilien** ist das Vorkommen der gefährdeten Art der Kreuzotter besonders wertvoll. Sie konnte am Bahndamm bei Dörflas und in den Randlagen zum Reichsforst nachgewiesen werden.

Die Vielzahl an Feuchtstandorten und Sekundärlebensräumen durch den Altbergbau bietet ein hohes Lebensraumpotential für **Amphibien** im Stadtgebiet. Diese benötigen aufgrund ihres Wanderungsverhaltens im Frühjahr und im Sommer zwischen Feuchtgebieten, Hecken, Wäldern und Brachen intakte großflächige Lebensräume. Im Stadtgebiet sind neun Amphibienarten nachgewiesen. Hierunter sind der Moorfrosch, der Laubfrosch, die Knoblauchskröte und der Kammmolch als landkreisbedeutsam eingestuft. Der Moorfrosch ist in Bayern vom Aussterben bedroht. Vorkommensschwerpunkte sind die Teichlandschaft bei Ziegelhütte, das Feuchtgebiet Vierundzwanzig-Örter-Stein, die Ausgleichsfläche bei der Monodeponie, die Sandgrube Haag, das Naherholungsgebiet Weidersberg, das Ziegelwerk Rathaushütte, das Feuchtgebiet Wölsauerhammer, das Feuchtgebiet westlich der Mindelmühle, die ehem. Kläranlage, der ehem. Badeteich in Lorenzreuth sowie das Vorwärmbecken im Naturfreibad. Aufgrund intensiver teichwirtschaftlicher Nutzung bietet eine Vielzahl der Stillgewässer keinen geeigneten Lebensraum für Amphibien.

Libellen kommen im Stadtgebiet vor allem bei den Teichen an der Ziegelhütte und entlang des Ödweißenbachs vor.

Durch den Ausbau der Gewässer, Gewässerverunreinigungen und die fischereiwirtschaftliche Bewirtschaftung ist bei wildlebenden **Fisch**arten allgemein ein starker Rückgang feststellbar. Kösseine und Ödweißenbach südlich des Stadtgebietes bieten noch Lebensbedingungen für überregional bis landesweit bedeutsame Arten wie das Bachneunauge und die Koppe. Die Elritze konnte in der Röslau zwischen Lorenzreuth und Seußen nachgewiesen werden.

Darüber hinaus liegen Kartierungen noch für Heuschrecken, Käfer, Tagfalter, Köcherfliegen, Krebse, Spinnen und Weichtiere vor.

In der Zusammenschau erweisen sich folgende Landschaftstypen als naturschutzfachlich wertvoll und damit als Schwerpunktgebiete des Naturschutzes:

- Fichtelgebirge
- Reichsforst
- Röslau-Kösseine-System

Überregional bedeutsame Flächen		
ABSP-Nr.	Bezeichnung	Bemerkung
A 95	Lehmgrube der Ziegelei Jahreiss bei Rathaushütte	Bedeutendstes Amphibienvorkommen im Landkreis (Kammmolch, Moorfrosch, Laubfrosch, Kreuzkröte, Knoblauchskröte)
B 22.2 B 23 B 22.12 B 22.18	Heckengebiet mit Feuchtflächen an den Hängen oberhalb Brand und Wölsauerhammer	Jagdgebiet einer vom Aussterben bedrohten Fledermausart (Mopsfledermaus)
B 43.5	Kösseine zwischen Wölsau und Mündung in die Röslau	Naturnahes Bachtal mit einer weitgehend intakten Überschwemmungsdynamik
B 45	Heckengebiet mit Feuchtflächen	Jagdgebiet der Mopsfledermaus, Nachweis der Dorngrasmücke
B 50.9	Röslautal zwischen Lorenzreuth und Seußen	Vorkommen seltener Fischarten (unter anderem Elritze); Vorkommen der Wasseramsel
B 63	Naturdenkmal Öd	Weitgehend unberührtes Übergangs- und Flachmoor mit hochwertigen Artvorkommen (unter anderem Moorfrosch); Schutzgebiet vergrößern und mit B 67 verbinden
B 137	Landschaftsbestandteil 'Teiche bei der Ziegelhütte'	Eines der besten Amphibienbiotope im Landkreis; große und stabile Populationen von Laubfrosch, Moorfrosch, Knoblauchskröte, Kammmolch; Vorkommen gefährdeter Libellen und Heuschrecken; Bekassine (möglicherweise brütend), Wasserralle; Vorkommen überregional bedeutsamer Pflanzen

Regional bedeutsame Flächen		
ABSP-Nr.	Bezeichnung	Bemerkung
A 50	Teil des Naherholungsgebiets 'Weidersberg' östlich von Brand	---
A 68	Teich auf Schlagfläche südöstlich Brand	Vorkommen von Dichtem Fischkraut
A 78	Basaltwerk Wölsau - Marktredwitz mit stillgelegtem Steinbruch	Vorkommen der Kreuzkröte
A 94	Aufgelassene Sandgrube bei Haag an der Bahnlinie	Vorkommen von Grauammer, Kreuzkröte
A 110	Fischteich im Rohrbachtal	Vorkommen gefährdeter Arten
A 125	Feuchtbrache nördlich Reutlas	Vorkommen seltener Feuchtgebietsarten
B 20 B 11-9.5	Feuchtgebiet am 24-Örter-Stein ('in der Lohe')	Moorfrosch, Braunkehlchen und Wiesenpieper
B 27	Basaltsteinbruch im 'Schlosswald' mit anschließender Basaltblockhalde	Vorkommen des Uhu
B 30.1	Rohrbach südlich Wölsau	Fortsetzung von B 43
B 31	Feuchtflächen im Umgriff von Teichen	Vorkommen von Kammmolch und Laubfrosch, Braunkehlchen und Wiesenpieper, möglicherweise brütend, Neuntöter und Rebhuhn, wahrscheinlich brütend
B 43.1-3	Kösseine zwischen Wölsau und Mündung in die Röslau	Naturnaher Bachlauf; Vorkommen der Wasseramsel und Gebirgsstelze
B 50.1	Röslauaue zwischen Schletzenmühle und Lorenzreuth	Unverbautes Fließgewässer

Regional bedeutsame Flächen		
ABSP-Nr.	Bezeichnung	Bemerkung
B 50.2	Röslauaue zwischen Juliushammer und Schletzenmühle	Naturnaher Bachlauf mit Überschwemmungsaue, regelmäßige Vorkommen von Eisvogel, Wasseramsel, Sumpfschrecke
B 50.7-8	Röslauaue zwischen Lorenzreuth und dem geplanten Naturschutzgebiet	---
B 66.1 B 56.2	Feuchtflächen auf Waldwiesen um Ruh- und Breisberg	Vorkommen seltener Niedermoorarten
B 66.1	Feuchtflächen bei Hauenreuth	Feuchtgebietskomplex
B 110	Große Nasswiese an der Landkreisgrenze auf Waldlichtung	Vorkommen von Moorklee
B 112	Strukturreiches Feuchtgebiet am Hang des Rohrbachtales	Bewertungsrelevant sind die Größe des strukturreichen Feuchtgebiets und die Vorkommen seltener Nasswiesenarten
B 113	Hangbruchwald mit Feuchtgebüsch und Hochstaudenflur	Bruchwald in naturnahem Zustand mit Vorkommen von Arten der Roten Liste
B 117	Teichanlage mit aufgelassenen und extensiven Teichen westlich der Bahnlinie, östlich Reutlas	Optimales Laich- und Nahrungshabitat für Amphibien mit gutem Bestand an Teichfrosch, Grasfrosch und Erdkröte; großer Reichtum an Libellen
B 120	Biotopkomplex am Hang des Ödweißenbachtals	Vielfältig strukturierter Hang; Vorkommen seltener Arten
B 121	Ödweißenbach südlich von Marktredwitz	Regelmäßiges Vorkommen von Wasseramsel, Eisvogel und Gebirgsstelze
B 123.3	Aue des Ödweißenbachs	Naturnahe Bachaue

Regional bedeutsame Flächen		
ABSP-Nr.	Bezeichnung	Bemerkung
B 128	Streuwiese aus Flachmoor und Magerrasen am Waldrand südwestlich Meußelsdorf	Weitgehend nährstoffarmer Standort mit schönen Beständen von gefährdeten Pflanzenarten
B 134	Gehölz- und Hochstaudensaum an der Kösseine und einem Nebenbach	---
B 135	Initialvegetation und Altgrasbestände am Bahndamm	Vorkommen seltener Arten
B 136	Fläche, mesotrophe Teiche und benachbarte Feuchtflächen zwischen Meußelsdorf und Ziegelhütte	---
B 138	Ehemaliger Marmorsteinbruch in Ziegelhütte	Im Landkreis seltener Standort auf Kalksilikat; Vorkommen seltener Arten der Magerrasen; wichtiger Ergänzungslebensraum zum LB 'Teich an der Ziegelhütte'
B 140	Extensive und nasse Teile der 'Erlohwiesen'	---
B 142.1	Nasswiesenreste südöstlich Haingrün	Gut ausgeprägter Nasswiesenrest mit Vorkommen von Moorklee
B 146	Nasse und wenig gedüngte Waldwiese	Reiches Vorkommen von Pflanzenarten der Roten Liste
C 7	Kalkmagerrasen bei Marmorsteinbruch Ziegelhütte	---
C 42	Teichgruppe nördlich Oberthölau	Vorkommen von Walzen-Segge, Elliförmige Sumpfbinse, Kurzflüglige Beißschrecke
C 111	Extensive Feuchtwiese mit Tümpeln im Rohrbachtal	---

Landschaftsbildprägende Kirche bei Brand

2.7 Landschaftsbild

Der Begriff ‘Landschaftsbild’ ist im Bayerischen Naturschutzgesetz mit den Attributen Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft umschrieben. Das Erscheinungsbild eines Raumes wird wesentlich durch sein Relief, die vorherrschenden Landnutzungen, vorhandene naturnahe Elemente sowie den Charakter der Siedlungen geprägt. Hinzu tritt der Reiz seiner kulturhistorischen Entstehungsgeschichte.

Prägende Landschaftselemente sind die zwei von Südwest nach Südost verlaufenden Höhenzüge, die durch die flachwellige Hügellandschaft des Selb-Wunsiedler Hügellandes getrennt sind. Die dem Fichtelgebirge entspringenden Gewässer Röslau und Kösseine folgen der durch die Höhenzüge vorgegebenen Topographie nach Nordosten bzw. Osten.

Typisch für das Selb-Wunsiedler Hügelland ist der offene Landschaftscharakter. Ein fein verzweigtes Netz von Seitenbächen, Tälern und Auen bildet das Grundgerüst der Landschaft. Die Bäche sind häufig noch unverbaut, mäandrierend und von einem Gehölzsaum begleitet. Verebnungen führen zu weitläufigen feuchten Senken, in die häufig Weiherketten, ein typisches Kulturlandschaftselement, eingeschlossen sind. In den Tälern herrscht Grünlandnutzung vor. Die anschließenden, häufig lehmüberdeckten flacheren Hänge sind intensiv ackerbaulich genutzt. Kleinstrukturen fehlen hier insbesondere im nördlichen Stadtgebiet fast vollständig. Wälder finden sich nur selten auf steinig-grusigen Verwitterungsböden der Kuppen. Prägend für den Land-

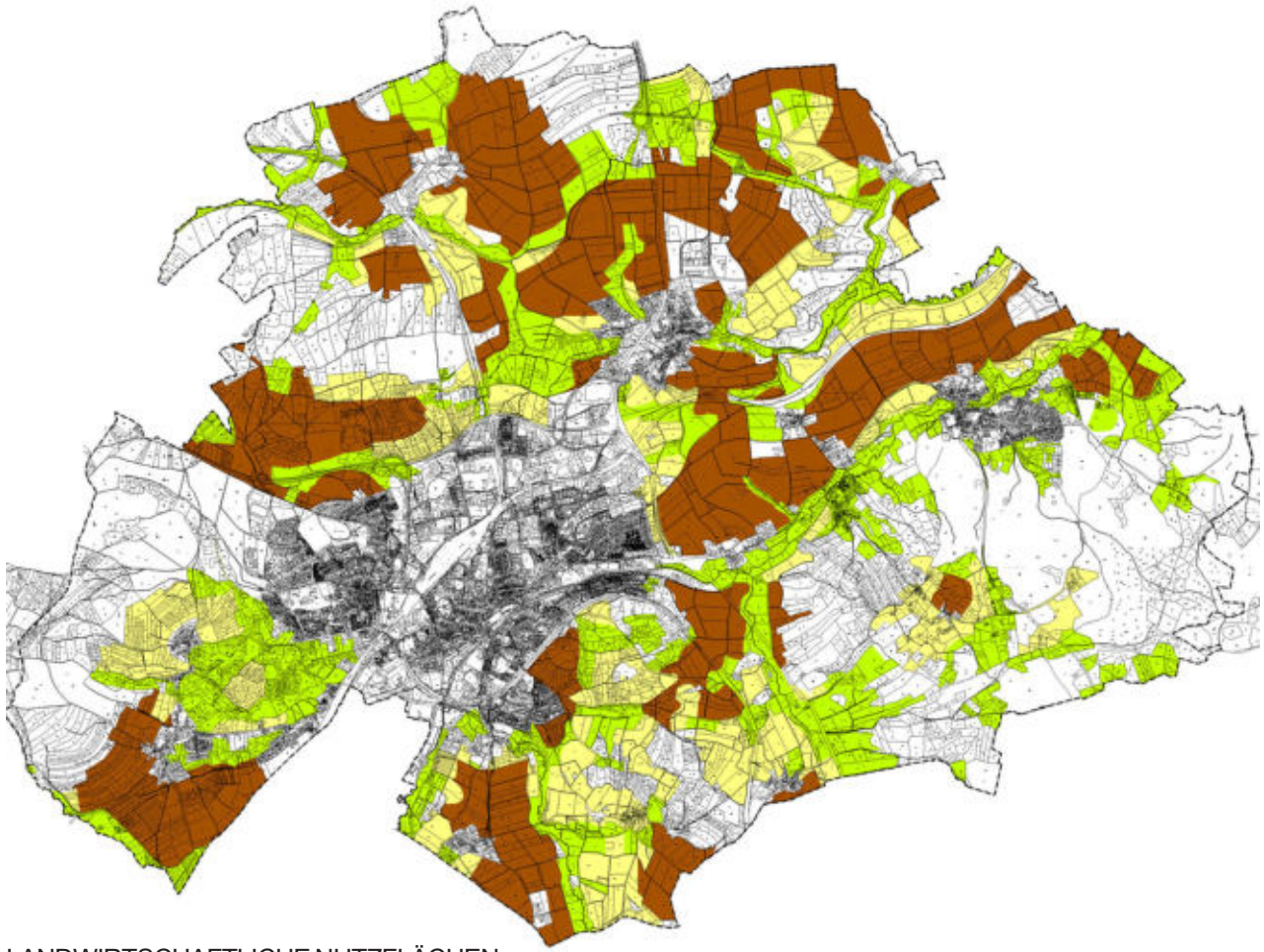
schaftsraum sind die z.T. steil eingeschnittenen, gehölzbestandenen Hangleiten. Diese sind entlang der Röslau bei Thölau und südlich Korbersdorf sowie entlang der Kösseine zwischen Waldershof und Dörflas noch gut ausgeprägt. Die Siedlungen befinden sich meistens an flachen Hängen mit Quellaustritten oder an den Talrändern der Fließgewässer. Trotz des rauhen Klimas sind es häufig Obstgärten, die die Siedlungen in die Landschaft einbinden. Obwohl nur wenige Kleinstrukturen an den steilen Kanten das Landschaftsbild bereichern, wird die Landschaft nicht als 'ausgeräumt' empfunden. Das Landschaftsbild wird im Wesentlichen von einem abwechslungsreichen Relief und der Siedlungsstruktur geprägt. Die zahlreichen Wechsel von Geländeform und -neigung bedingen eine hohe Empfindlichkeit des Landschaftsbildes.

Das besiedelte, von Bächen und Gräben durchzogene und landwirtschaftlich genutzte Hügelland bildet einen Gegensatz zu dem Anstieg des Hohen Fichtelgebirges. Deutlich begrenzen der Höhenzug des West- und Nordkamms im Westen sowie der Pilgramsreuther Sattel und der Steinwald im Südosten das Hügelland. Die Gipfellagen von Kösseine, Rosskopf und Steinberg befinden sich allerdings außerhalb des Stadtgebietes. Granite, Gneise und Basalte haben sich hier zu markanten Höhenzügen aufgetürmt. Rauhes, niederschlagsreiches Klima sowie ungünstige Bodeneigenschaften bedingen eine bis auf wenige Inseln geschlossene Waldlandschaft, in die Siedlungen nur innerhalb von Rodungsinseln eingestreut vorkommen. Einzige Siedlung innerhalb einer Rodungsinsel ist Haingrün. Während die Waldübergangsbereiche am Pilgramsreuther Sattel und Steinberg durch Gehölze, Hecken und Wiesen äußerst vielfältig sind, sind die Übergänge zum Hohen Fichtelgebirge hart. Hier grenzt Wald i.d.R. mit nur schmalen Randzonen an Acker an.

Die Nutzung der Landschaft durch den Menschen ließ über die geologische Grundform hinaus neue Elemente entstehen, die heute unter dem Gesichtspunkt der Kulturgeschichte von Bedeutung sind. Hierzu zählen historische Wegeverläufe wie der Kirchenweg bei Pfaffenreuth oder die historische Straße zwischen Pechbrunn - Wölsau - Lorenzreuth - Marktleuthen. Im steilen Gelände und auf erosionsgefährdeten Böden entstanden durch die Benutzung in das Gelände eingetiefte Hohlwege. In Siedlungsnähe nutzte man diese häufig für die Anlage von Erd- bzw. Felsenkellern, wie z.B. in Wölsau und Lorenzreuth. Straßen und Wege wurden z.T. mit Alleebäumen bepflanzt, ein ausdrucksstarkes und landschaftsbildprägendes Element, das heute nur noch in Rudimenten, so z.B. bei Manzenberg oder Pfaffenreuth, anzutreffen ist. Sie sind als ein kulturhistorisch und ästhetisch bedeutsames Erbe zu erhalten und weiterzuentwickeln. Eine Vielzahl von aufgelassenen Steinbrüchen und Erzgruben verweist auf den Reichtum des Fichtelgebirges an Bodenschätzen und zeugt von einer vergangenen Bergbautradition.

In diese Landschaft eingebunden liegt die Stadt Marktredwitz mit einem kompakten Siedlungskern, begrenzt weniger durch die Topographie als vielmehr durch eine Vielzahl an Verkehrswegen wie die B 303 im Norden, die BAB A 93 im Osten und die Bahnlinie nach Weiden im Süden. Die Bahnlinien, seit Mitte des 19. Jahrhunderts Bestandteil der Landschaft, erforderten in stark bewegtem Gelände eine Vielzahl technischer Bauwerke wie Brücken, Dämme und Einschnitte. Diese haben heute oftmals kulturhistorischen Charakter und sind teilweise bereits als Baudenkmal geschützt, wie etwa die Eisenbahnbrücke bei Brand. Anders hingegen die Verkehrswege der neuen Zeit, die aufgrund von Lärm, Undurchlässigkeit und großen Fahrbahnbreiten das Landschaftserlebnis beeinträchtigen und vorhandenen Freiraum zerschneiden.

Im Norden von Marktredwitz durchdringen sich Hinterlassenschaften des Altbergbaus mit neuen Gewerbeflächen, Wohnbausplittern und Resten verbliebener Landschaft. Ausgehend von der B 303 entwickelt sich ein Gewerbeband von Marktredwitz über Lorenzreuth zur Rathaushütte. Einzig verbliebene Zäsur stellt die Röslau mit ihrer Tallage dar.



LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN

Flächen mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen

Flächen mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen

Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen

3. Nutzungen im Landschaftsraum

Es werden die Nutzungen im Stadtgebiet und auftretende Konflikte mit anderen Nutzungen beschrieben. Aufgrund der zukünftig zu erwartenden städtebaulichen und infrastrukturellen Entwicklungen der Stadt Marktredwitz kommt es zu Überlagerungen unterschiedlicher Nutzungsinteressen im Stadtgebiet.

Augenfällige Konflikte ergeben sich hierbei aus dem weiter fortschreitenden Flächenanspruch für Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur und dem anerkannten Erfordernis des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Erhalt des Bodens als Erwerbsgrundlage für die Land- und Forstwirtschaft.

3.1 Landwirtschaft

Mit insgesamt 2.531 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche beträgt der Anteil an der Gesamtfläche von Marktredwitz ca. 51%. Davon wird über die Hälfte (59%) ackerbaulich genutzt. Der Ackeranteil liegt damit niedriger als im Landkreisdurchschnitt (65%). Grünlandnutzung ist vor allem auf die nicht ackerfähigen Zwangsstandorte wie Tallagen und steile Hangbereiche begrenzt.

In Marktredwitz waren im Jahr 2001 noch 56 landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt bei 37,8 ha. Hierbei sind Betriebsgrößen zwischen 30 und 50 ha und über 50 ha mit einer durchschnittlichen Flächenausstattung von 38 ha bzw. 69 ha besonders ausgeprägt (vgl. Kap. C 6.6).

Günstige Erzeugungsbedingungen, wie sie zwischen Marktredwitz, Lorenzreuth, Brand und Korbersdorf oder um Pfaffenreuth und Dörflas vorkommen, haben einen geringen Flächenanteil. Das Klima verschlechtert darüber hinaus die Produktionsbedingungen. Deshalb sind in Marktredwitz ausschließlich Gemischtbetriebe angesiedelt mit dem Schwerpunkt Ackerbau und Milchviehhaltung. Wegen der extremen Standortbedingungen ist die Sommergerste mit ca. 500 ha die Hauptfeldfrucht. Weitere wichtige Feldfrüchte sind Wintergerste, Silomais und Kleegras.

Ein Betriebszweig, der sich zur Zeit sehr stark entwickelt, ist Pferdezucht und -haltung. Zentren dieser Entwicklung sind Wölsau und Haag.

Die Entwicklung, dass im gesamten Landkreis die Betriebsgrößen zu- und die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe im Gegenzug hierzu abnehmen, gilt auch für den Stadtbereich von Marktredwitz (vgl. Kap. C 6.6). In der Folge steigt die Flächengröße der verbleibenden Betriebe an. Flächen werden derzeit nicht aus der Nutzung entlassen, sondern von verbleibenden Betrieben zugepachtet. Dauerbrachen sind daher nicht zu erwarten. Die Zukunft für die Landwirtschaft ist somit in dieser Mischung aus Ackerbau auf den besseren Böden der Hänge und Kuppen und Grünlandwirtschaft in den Tälern und Steilbereichen zu sehen.

Die knapp 60 Betriebe werden jeweils zu 50% im Haupt- und Nebenerwerb bewirtschaftet. Entgegen den früheren kleinteiligen Nutzungsstrukturen bestehen heute auf den Hochflächen und an den flachen, langgezogenen Hängen großflächige Schläge, die eine rationelle Bewirtschaftung erlauben, jedoch eine Verarmung der Feldflur an naturnahen Strukturen bedingen. Extensive landwirtschaftliche Nutzungsformen (kleinteilige Feldfluren, durchsetzt mit Ranken und Rainen, Obstwiesen etc.) sind auf die steilen Hanglagen begrenzt, wie z.B. um Meußelsdorf, westlich des Berghofs und westlich Dörflas. Diese typischen Elemente bäuerlicher Kulturlandschaft sind sowohl aus Gründen des Ressourcenschutzes als auch aus ästhetischen Gründen besonders wertvoll.

Um das Ziel der Sanierung, Erhaltung, Pflege und Gestaltung der Kulturlandschaft zu gewährleisten, werden extensive Bewirtschaftungsweisen durch das Bayerische Kulturlandschaftsprogramm gefördert. Aufgrund der extremen landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen beteiligen sich alle Landwirte an Förderprogrammen wie dem Kulturlandschaftsprogramm, um ihre Existenz weiterhin zu sichern.

Betriebsgrößenstruktur

Betriebsgrößenklasse	Anzahl der Betriebe	Anteil in %	Fläche in ha	Durchschnittliche Betriebsgröße in ha
unter 5 ha	6	10,5	17,11	2,85
5 - < 10 ha	1	1,7	5,64	5,64
10 - < 20 ha	7	12,3	118,52	16,93
20 - < 30 ha	9	15,9	238,63	26,51
30 - < 50 ha	18	31,6	675,70	37,54
über 50 ha	16	28,0	1.098,96	68,69
Summe	57	100	2.154,56	37,80

Flurbereinigung

Im Gebiet der Stadt Marktredwitz wurden nachstehende Verfahren der Ländlichen Entwicklung durchgeführt und sind bereits abgeschlossen. Derzeit laufen keine Verfahren der Ländlichen Entwicklung im Gebiet der Stadt Marktredwitz. Es sind derzeit auch keine geplant.

Flurneuordnungsverfahren

Verfahren	Anordnung	Schluss-feststellung	Fläche
Brand b. Marktredwitz	1962	1971	223 ha
Haag	1959	1968	154 ha
Korbersdorf	1967	1984	197 ha
Lorenzreuth	1967	1987	607 ha
Thölau	1963	1981	654 ha
Wölsau	1959	1968	247 ha

Freiwilliger Landtausch

Verfahren	Anordnung	Schluss-feststellung	Fläche
Pfaffenreuth	1986	1988	9 ha

Nutzungskonflikte Landwirtschaft - Ressourcenschutz - Siedlung

- Intensive ackerbauliche Nutzung innerhalb der Trinkwasserschutzgebiete bei Meußelsdorf und nördlich des Berghofs (Nähr- und Schadstoffeintrag in Boden und Wasser)
- Ackerbauliche Nutzung an steilen Hängen (Gefahr des Bodenabtrags)
- Intensive Grünlandnutzung auf Feuchtstandorten
- Großflächige Gewerbeflächenerweiterungen bei der Rathaushütte auf Flächen mit günstigen landwirtschaftlichen Erzeugungsbedingungen
- Großflächige Wohngebietserweiterungen am Berghof auf Flächen mit günstigen landwirtschaftlichen Erzeugungsbedingungen

Folgen der Landwirtschaft für den Naturhaushalt

Klima / Luft:

- Verringerung der Kaltluftproduktion bei Umwandlung von Grünland in Acker

Boden:

- Beeinflussung des Bodenwasserhaushaltes durch Drainage
- Schadstoffanreicherung bei unsachgerechtem Düngemittel- und Biozideinsatz
- Wassererosion durch vegetationslose Oberflächen
- Verdichtung von Böden
- Winderosion bei leichten, vegetationslosen Böden (Niedermoor)

Wasser:

- Allgemeine Verunreinigung des Grundwassers durch Dünger und Biozideinsatz
- Beschleunigung des Abflusses durch Drainage

Flora / Fauna:

- Reduktion der Standortvielfalt durch Nivellierung mittels technischer Maßnahmen
- Dezimierung von Arten zugunsten weniger Nutzarten
- Beseitigung feuchter, nährstoffarmer Standorte und Kleinstrukturen als Lebensraum
- Unmittelbarer Einfluss auf das Artenspektrum durch Biozideinsatz und mittelbarer Einfluss über die Nahrungskette

Erholung / Landschaftsbild:

- Verantwortungsträger für die Gestalt weiter Teile der offenen Flur, die in ihrer Summe mehr als eine Produktionsstätte für Lebensmittel darstellt, sondern einen für den Menschen prägenden und erlebbaren Erholungsraum (Kulturlandschaft)

3.2 Forstwirtschaft

Mit einer Gesamtfläche von 1.366 ha sind ca. 28% des Stadtgebiets mit Wald bedeckt. Der Waldanteil liegt damit deutlich unter dem Landkreisdurchschnitt (45%). Die Stadt Marktredwitz besitzt 44 ha Wald. Hinzu kommen 15 ha Ortsgemeindewald von Meußelsdorf (Anteil Stadtwald 4,3%). Hier ist die Stadt zwar Grundeigentümer, die Nutzungsrechte liegen jedoch bei den Meußelsdorfer Bauern. Der Freistaat Bayern, und damit die Staatsforstverwaltung, bewirtschaftet 116,5 ha ehem. Stadtwald im Westen sowie 368 ha im Osten des Stadtgebiets, aufgeteilt auf die 3 Gemarkungen Brand (168 ha), Haid/Stadt Marktredwitz (196 ha) und Wölsau (4 ha) (Anteil Staatsforst 35,5%). Der Rest Waldfläche von 822,5 ha ist kleinparzellierter Privatwald (60,2%). Aufgrund der standörtlich unterschiedlichen Verhältnisse kommen im Stadtgebiet zwei Bestandstypen vor:

- Im Westen und Norden der Stadt wachsen auf nährstoffarmen Glimmerschiefern meistens Fichten-Kiefern-Mischbestände. Langfristig geht der Kiefernanteil deutlich zurück (Verzicht auf Kahlschläge, Bodenverbesserung). Fichtenreichere Bestände werden entstehen. Die bedeutendste und landschaftsprägende Laubbaumart ist die Birke. Anteile der Baumarten (geschätzt): 45% Fichte, 50% Kiefer, 5% Birke/Espe/Weide
- Im Osten und Südosten der Stadt stocken heute auf nährstoffreichen Basaltböden hauptsächlich labile Fichtenreinbestände. Naturnahe Laubmischwälder aus Buche und Edellaubbäumen sind nur noch in kleinen Relikten vorhanden.

Die heute im Stadtgebiet vorherrschenden, naturfernen, nadelholzreichen Wälder sind das Ergebnis von jahrhundertlangen Übernutzungen durch den Menschen. Die Hammerwerke entlang von Kösseine und Röslau sowie die Glashütten benötigten enorme Holzmengen für ihren Betrieb.

Ziel der Forstwirtschaft ist es, die Nadelwälder mit ca. 30% Laubholz und Tanne anzureichern. Vor allem das Einbringen der Buche wird als sehr bedeutsam eingeschätzt, um eine langfristige und nachhaltige Waldbewirtschaftung zu sichern. Im Privatwald sind diese Ziele bisher nur in bescheidenem Umfang umzusetzen. Hier wird eine Verbesserung der Waldstruktur und der Ertragssituation der bäuerlichen Familienbetriebe durch Durchforstung und ankommende Naturverjüngung angestrebt.

Im Kommunalwald wurden auf nennenswerten Flächen im Schutze des alten Waldes Buchen und Tannen unterpflanzt. Die Staatswaldflächen, aber auch Teile des Privatwaldes im Basaltgebiet, wurden durch einen Sturm im Herbst 1984 schwer geschädigt. Die Staatsforstverwaltung hat ihre Windwurfflächen zum Großteil mit reinem Laubholz wiederaufgeforstet (Eiche, Ahorn, Esche). Im Privatwald wurden mit staatlicher Förderung Mischbestände mit mindestens 30% Laubholz begründet.

Erstaufforstung:
Die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe sind bemüht, Flächen zuzupachten, um die Existenz der Betriebe langfristig zu sichern. Landwirtschaftliche Flächen werden deshalb kaum aufgeforstet.

Förderprogramme:
Für förderfähige waldbauliche Maßnahmen kommt die Waldbauliche Förderprogramm-Richtlinie 1995 (WaldFöP-RL) zum Einsatz. Wegebau und forstwirtschaftliche Zusammenschlüsse werden auf Grundlage der ForstFÖP-Richtlinie gefördert.

Wälder haben generell hohe Bedeutung für den Schutz der abiotischen und biotischen Ressourcen Boden, Wasser, Klima, Flora, Fauna und Landschaftsbild. Die großen, zusammenhängenden Waldflächen westlich Oberredwitz und der Reichsforst südlich Brand und Wölsauerhammer stellen bedeutende Naherholungsräume dar.

Nutzungskonflikte Forstwirtschaft

- Minderung der Biotopqualität von Wäldern durch geringen Laubholzanteil und mangelnde Schichtung
- Überhöhte Schalenwildbestände im Osten des Stadtgebiets (Reutlas, Wölsau, Brand, Lorenzreuth) machen eine Verjüngung der meisten Baumarten ohne Zaunschutz unmöglich. Eine langsame Umgestaltung der Wälder über Naturverjüngung wird so verhindert.

Folgen der Forstwirtschaft für den Naturhaushalt

Boden:

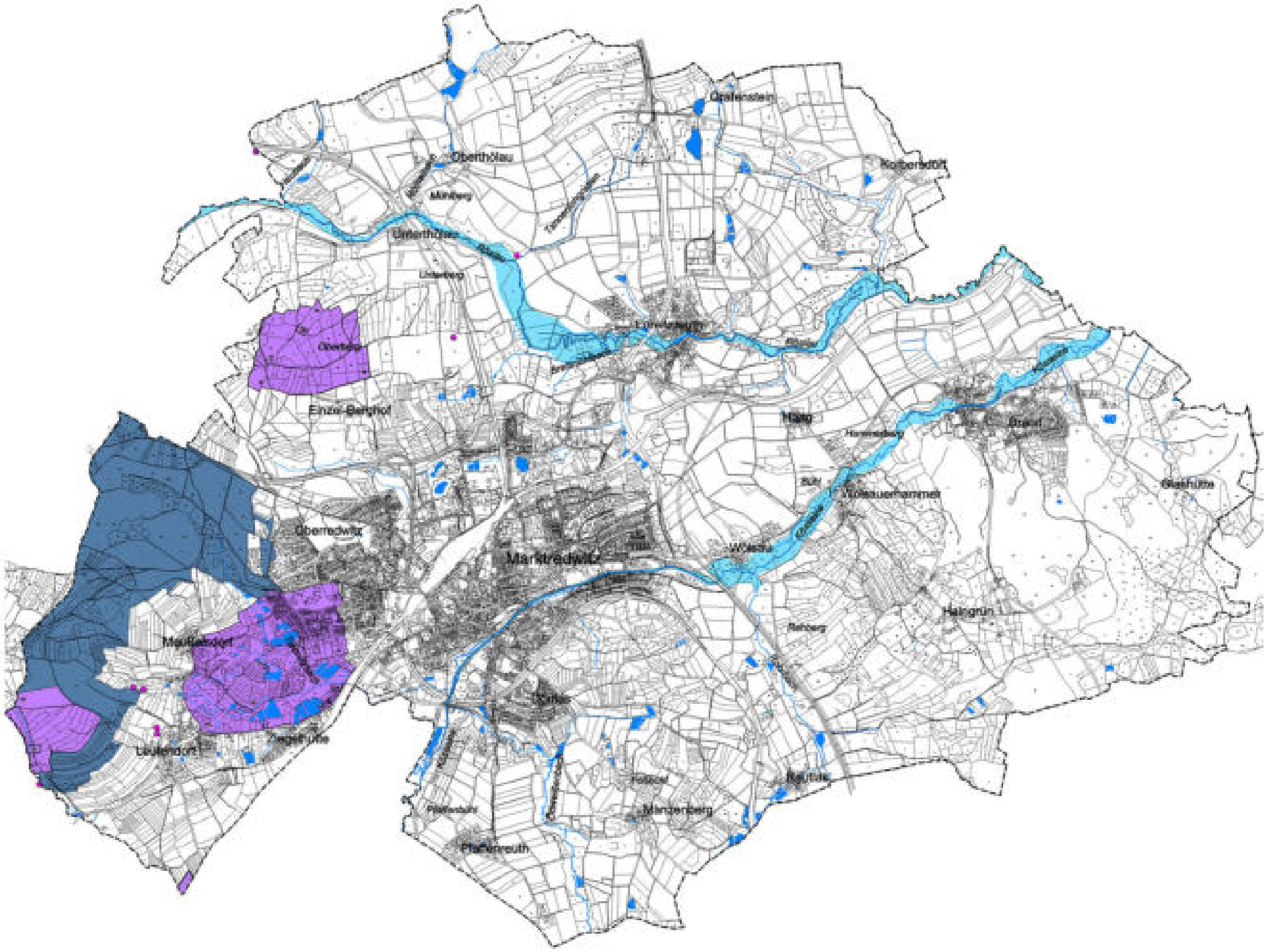
- Versauerung bei hohem Nadelholzanteil, sekundäre Podsolierung

Flora / Fauna:

- Verdrängung standortgerechter Artenvielfalt zugunsten weniger Arten

Erholung / Landschaftsbild:

- Beeinträchtigung durch fehlende Waldränder und wenig Abwechslungsreichtum in der Baumartenzusammensetzung



WASSERHAUSHALT

Fließgewässer

Stillgewässer

Überschwemmungsbereich

Wasserschutzgebiet

Wald mit besonderer Bedeutung für den Wasserschutz

Quellstandort

3.3 Wasserwirtschaft

Trinkwasserschutz

Trinkwasser ist eine entscheidende Lebensgrundlage. Zum Schutz der regional für die Trinkwasserversorgung bedeutsamen Grundwasservorkommen wurde im Waldfunktionsplan 'Wald mit besonderer Bedeutung für den Wasserschutz' dargestellt. Diese Wälder sollen so bewirtschaftet und funktionsgerecht gepflegt werden, dass die Reinheit des Grund- und Oberflächenwassers nicht beeinträchtigt, die abflussregulierende Wirkung des Waldes gesichert und der Beitrag des Waldes zur Grundwassererneuerung erhalten und nach Möglichkeit gesteigert werden. Im Plan sind die Abgrenzungen folgender vier Trinkwassergewinnungsgebiete dargestellt:

- Quellgebiet für den Stadtteil Thölau, Schutzgebiet ausgewiesen
- Schutzgebiet Brunnen II an der Meußelsdorfer Straße, Schutzgebiet ausgewiesen, geändert Januar 2001, gültig ab Februar 2001
- Brunnen III und IV der Städte Marktredwitz und Waldershof, Schutzgebiet für Brunnen III ausgewiesen. Antragstellung auf Festsetzung eines gemeinsamen Wasserschutzgebietes für die Brunnen III und IV im 2. Halbjahr 2002.
- Quellgebiet für den Stadtteil Leutendorf, Schutzgebiet ausgewiesen, Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung des Stadtgebiets 2004 geplant. Nach Abschluss der Maßnahmen wird dem Stadtrat vorgeschlagen, das Quellgebiet sowie das Schutzgebiet aufzulassen.

Für die Röslau ist 2003 die Erstellung eines Gewässerentwicklungsplans vorgesehen.

Überschwemmungsgebiet

Hauptvorfluter im Stadtgebiet sind die Röslau und die Kösseine (Gewässer II. Ordnung). Das Überschwemmungsgebiet der Kösseine ist ab der Mündung des Ödweißenbachs im gesamten Gebiet der Stadt mit Verordnung des Landratsamtes Wunsiedel vom 04.08.1994 festgesetzt. Das Überschwemmungsgebiet der Röslau ist, ebenfalls im gesamten Stadtgebiet, mit Verordnung des Landratsamtes Wunsiedel vom 08.08.1994 festgesetzt.

Die Kösseine wurde bereits in frühen Jahren im Bereich der Innenstadt ausgebaut. Zwischen Dörflaser Brücke und Mühlbrücke wurde die Kösseine 1999/2000 auf HQ_{100} ausgebaut. Für die Kösseine liegen Gewässerpflegepläne vor. Für die Röslau ist 2003 die Erstellung eines Gewässerentwicklungsplans vorgesehen. Darüber hinaus sind Hochwasserprobleme am Breitmühlbach, Gewässer II. Ordnung, im Bereich Breitmühle bekannt.

Für die weiteren kleinen Fließgewässer III. Ordnung liegen keine Aufzeichnungen zu den Überschwemmungsgebieten vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Täler hohe Grundwasserstände aufweisen und überschwemmungsgefährdet sind. Die Talbereiche eignen sich daher grundsätzlich nicht für eine Bebauung und sind von allen Abflusshindernissen freizuhalten.

Nach den strengen Maßstäben des Bayerischen Wasserhaushaltsgesetzes wird bei Verlust an Retentionsraum, z.B. verursacht durch eine Baumaßnahme, die Neuschaffung von Retentionsraum an anderer Stelle gefordert.

Nutzungskonflikte Wasserwirtschaft

- Überdüngung der Stillgewässer durch Fischfütterung
- Ackernutzung innerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und in erosionsgefährdeten Bereichen

Folgen für den Naturhaushalt

Boden:

- Erosion bei Hochwässern und Starkniederschlägen

Wasser:

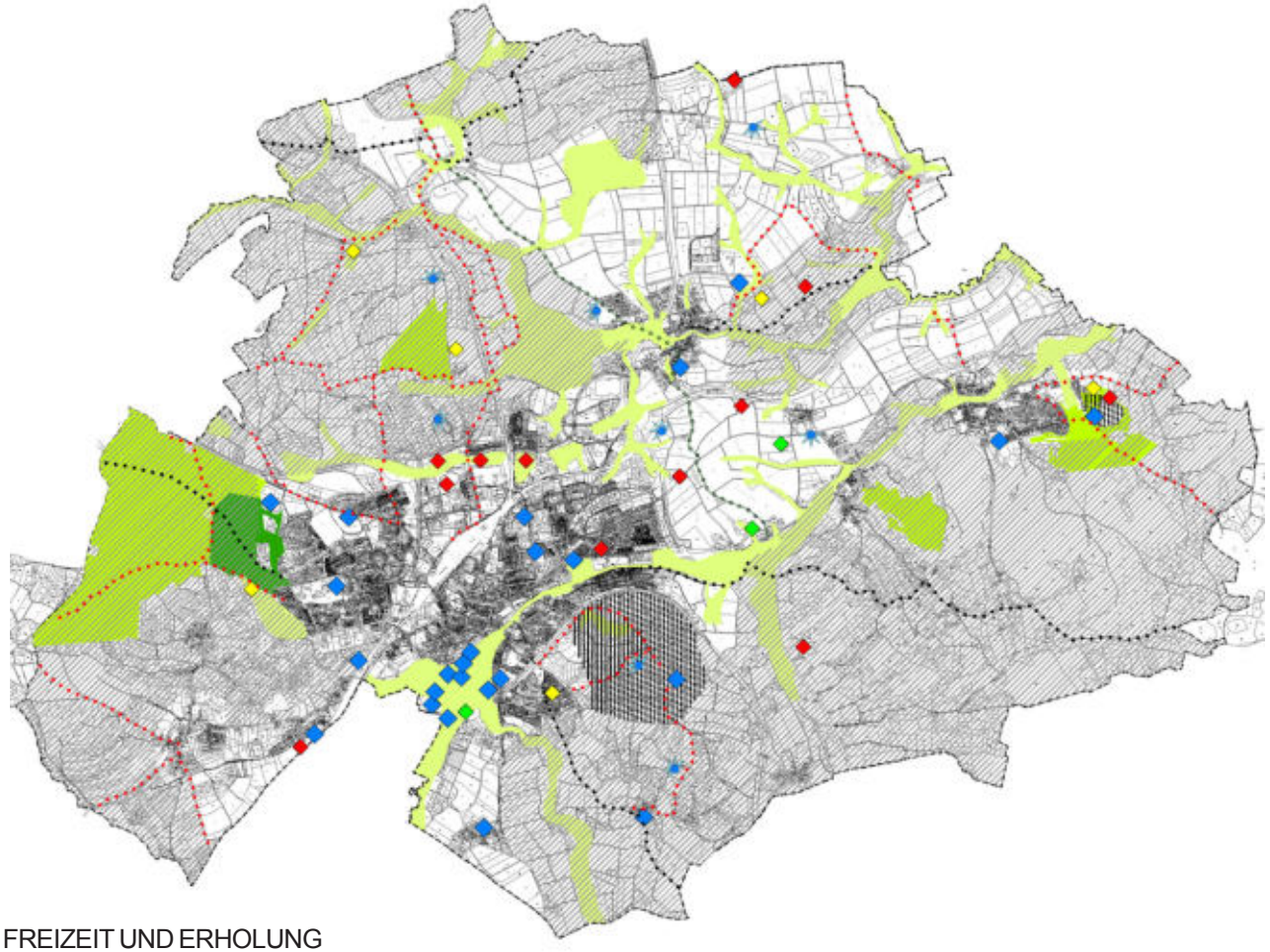
- Abflussbeschleunigung durch Begradigung der Gräben und Fließgewässer und durch Verkleinerung der natürlichen Retentionsräume
- Verminderung der Wasserqualität durch eingeschwemmte Biozide und Düngerstoffe
- Verringerung des natürlichen Selbstreinigungsvermögens

Flora / Fauna:

- Verdrängung feuchter Vegetationsgesellschaften entlang von Fließgewässern oder in feuchten Mulden
- Verringerung der Biotopvielfalt

Erholung / Landschaftsbild:

- 'Monotonisierung' des Landschaftsbildes durch Entfernen von Strukturen entlang von Fließgewässern, Verlust an landschaftlichen Leitlinien


FREIZEIT UND ERHOLUNG
örtlicher Wanderweg
überörtlicher Wanderweg
historische Wegeverbindung
Wanderparkplatz
Erholungs-/ Sport-Kultureinrichtung
Altbergbau
Reiterhof
Aussichtspunkt
Erholungswald nach Waldfunktionsplan Intensitätsstufe 1 / Intensitätsstufe 2
Tallagen
Naherholungsgebiet
LSG Naturpark Fichtelgebirge

3.4 Freizeit und Erholung

Das Bedürfnis nach Erholung in Natur und Landschaft stellt ebenso einen gesellschaftlichen Anspruch an die Landschaft dar wie andere, konkurrierende Flächennutzungen. Als Naherholungsräume für die ansässige Bevölkerung sind sowohl Freiräume in der Stadt als auch Nutzungsmöglichkeiten in attraktiver Landschaft von Bedeutung. Landschaftliche Qualitäten spielen aber auch bei der Förderung des Tourismus bzw. der Ansiedlung neuer Arbeitsstätten eine wesentliche Rolle.

Marktredwitz liegt im Naturpark Fichtelgebirge. Deshalb kommt hier den Belangen der Erholung ein besonderes Gewicht zu. Das Stadtgebiet gehört zwar nicht zu den von Urlaubern länger aufgesuchten Gebieten im Fichtelgebirge, da in unmittelbarer Umgebung landschaftlich äußerst attraktive Gebiete wie Wunsiedel mit der Luisenburg, Bad Alexandersbad, Kösseine und der Steinwald konkurrieren. Weite Teile des Stadtgebiets sind aber für die Erholung, insbesondere für Wandern und Radfahren, besonders geeignet.

Eine besondere Bedeutung für die Naherholung kommt den stadtnahen Wäldern im Westen von Oberredwitz und dem Reichsforst südlich von Wölsauerhammer und Brand zu. Sie wurden deshalb im Waldfunktionsplan zu Erholungswäldern Stufe I und II erklärt. Für die Erholung besonders geeignet sind aber auch die noch durchgängig erlebbaren Täler von Kösseine und Röslau und deren Nebengewässern, die reizvolle und vielfältige Landschaftsteile verbinden. Über sie sind die steilen, bachbegleitenden Leiten der Röslau bei Thölau und Lorenzreuth sowie die reichstrukturierten Nordhänge bei Wölsauerhammer und Brand erlebbar.

Unmittelbar an die Kernstadt angrenzend liegt das Naherholungsgebiet 'Vierundzwanzig-Örter-Stein'. Hierbei handelt es sich um eine abwechslungsreiche Landschaft mit einer unscheinbaren Felsgruppe mit eigentlich guter Aussicht über das Kösseinetal, die heute aber weitgehend zugewachsen ist.

Ergänzt wird dieses Kapital an 'natürlicher' Landschaft durch die Landschaft aus zweiter Hand als Folge des Bergbaus. Diese reizvollen Gebiete sind in der Regel nur sehr kleinflächige Steinbrüche. Der Basaltsteinbruch bei Brand wurde als attraktives Naherholungsgebiet 'Weidersberg' mit Spiel- und Grillmöglichkeit gestaltet.

Wanderwege

Die attraktiven Landschaftsteile des Stadtgebiets werden durch ein großes Angebot an Rund-, Strecken- und Fernwanderwegen erschlossen:

- 'Zum Wenderner Stein' durch den Stadtwald
- 'Rund um den Berghof'
- 'Rund um den Oberberg'
- 'Zum 24-Örter-Stein und zum Foßbühl'
- 'Ins Lorenzreuther Röslautal'
- 'Glashütte und Haingrün'

Das Stadtgebiet wird durchquert von den Europäischen Fernwanderwegen E 3 Atlantik - Ardennen - Böhmerwald und E 6 Ostsee - Wachau - Adria. Als thematische Wege führen der Röslauweg, der die

Naherholungsgebiet '24-Örter-Stein'

Naherholungsgebiet ‘Weidersberg’

Röslau von der Quelle bis zur Landesgrenze begleitet, und der Quellenweg durch das Stadtgebiet. In Marktredwitz beginnt außerdem der Burgenweg, der nach Furth i. Wald führt. Als Besonderheit durchquert eine historische Wegeverbindung, eine sog. Altstraße von Pechbrunn über Wölsau / Lorenzreuth nach Marktleuthen, das Stadtgebiet. Diese Straße ist heute noch weitgehend nachvollziehbar. 7 Wanderparkplätze ermöglichen den Zugang zu den Rundwanderwegen. Anzahl und Lage werden als hinreichend erachtet. Laut Naturparkeinrichtungsplan besteht im Rahmen des Gesamtnetzes des Naturparks kein Bedarf an neu anzulegenden Wanderwegen.

Deutlich zugenommen hat in den letzten Jahren das Radwegenetz, so daß Marktredwitz inzwischen von einem dichten Radwegenetz von örtlicher und großräumiger Bedeutung durchzogen ist:

Kurztouren innerhalb der Stadtgrenzen
- Die Hammer-Runde 11 km
- Die Lengenfeld-Runde 11 km
- Entlang des 24-Örtersteins 11 km
- Die Walderhof-Runde 11 km
- Wendener Stein 12 km
- Oberes Röslautal 15 km
- Unteres Röslautal 15 km
- Oberberg-Runde 17 km
- Haingrün-Wappenstein 21 km

Halbtagstouren in die Oberpfalz
- Nach Großbüchelberg rund um den Hirschentanz 27 km
- Zu den Hankerln - rund um den Teilchelberg 32 km
- Am Steinwaldhang zum Marktredwitzer Haus 30 km
- Europäische Wasserscheide 25 km

Landkreisradwege
- WUN 9
- WUN 11
- TIR 9

Fernradwege
- Euregio-Egrensis-Radweg - Rundweg durch Bayern, Böhmen, Sachsen und Thüringen
- Siebenstern-Radweg - Rundweg durch das innere Fichtelgebirge
- Radweg Kösseine-Röslau-Eger (in Verbindung mit der Grenzüberschreitenden Gartenschau 2006)

Alle Radwege beginnen bzw. passieren den Marktplatz von Marktredwitz. Im Zuge dieses touristischen Angebotes haben sich verschiedene Beherbungsstätten zu radfahrerfreundlichen Betrieben entwickelt. Zusätzlicher Bedarf besteht hingegen noch an der Ausweisung einiger Routen für Mountain-Biker.

Zunehmender Beliebtheit erfreut sich das Wanderreiten, eine naturerlebnisorientierte Freizeitbeschäftigung bzw. -sportart. Das Wanderreiten in der Natur- bzw. Kulturlandschaft ist weitgehend unabhängig von spezieller Infrastruktur und mit den Zielen des Naturparks grundsätzlich gut vereinbar. Wichtig sind innerhalb zumutbarer Tagesetappen Unterkunftsmöglichkeiten für Reiter und Pferd, üblicherweise Reiterhöfe mit Gästebetten. Diese ‘Punktinfrastruktur’ wird über EU-Mittel gefördert.

In Marktredwitz bestehen hierzu mit den Reiterhöfen bei Dörflas, Wölsau und Haag bereits Ansätze. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Pferdepension auch in Verbindung mit Urlaub auf dem Bauernhof eine sinnvolle und wirtschaftlich tragfähige Weiternutzung von Bauernhöfen darstellen kann.

Kinderspielplätze

Kinderspielplätze innerhalb des Netzes des Naturparks werden als ausreichend erachtet. Angeregt wird das Einbeziehen vorhandener Spielplätze in ein thematisches Gesamtkonzept, sog. themenbezogene Kinderspielplätze, deren Themen mit dem Standort korrespondieren und einen Ausschnitt aus dem Fichtelgebirge vermitteln wie 'Steinbruch', 'Mühle/Bach' oder 'Wald'.

Innerstädtische Grünflächen / Gartenschaugelände

Marktredwitz verfügt darüber hinaus über eine Vielzahl von Kultur-, Erholungs- und Sporteinrichtungen. Vor allem in den Kösseineauen im Süden des Stadtgebiets sind zahlreiche Einrichtungen wie Freibad, Sport-/Tennisplätze, Skateranlage und Reitsportanlage konzentriert. Indoor-Einrichtungen, wie Sporthallen und eine Kletterwand runden das Angebot ab. Es fehlt leider eine längere Strecke für das Inline-Skating.

Die Kösseine zieht sich durch die Stadt hindurch und leitet damit zu den innerstädtischen Freiräumen und Kultureinrichtungen über, wie den Stadtpark, den Festplatz und das Egerland-Kulturhaus.

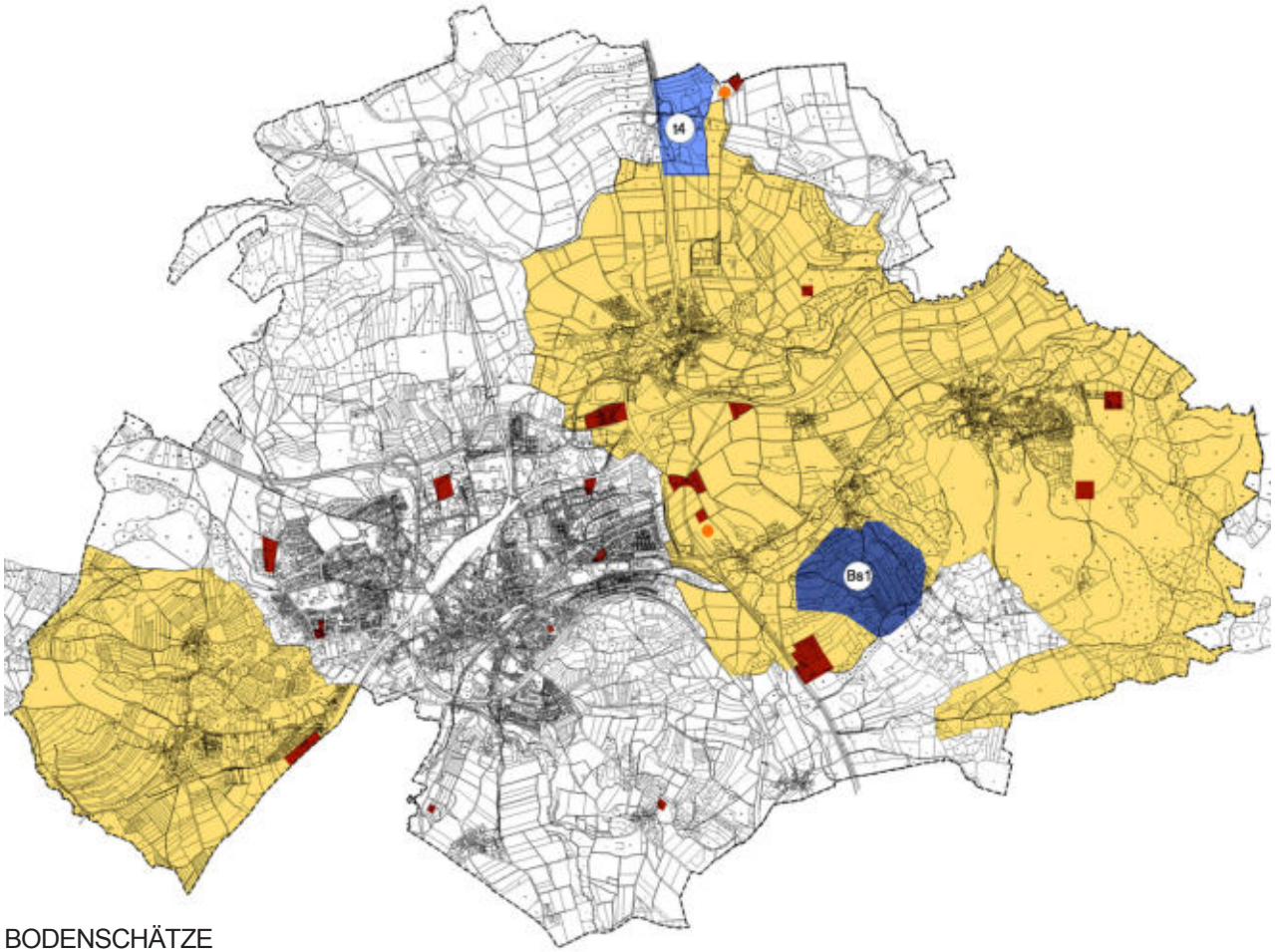
Nach der Sanierung der Kösseine und des Geländes der ehemaligen Chemischen Fabrik Marktredwitz wird die Gewässerlandschaft in unmittelbarer Stadtnähe als Chance verstanden, die Stadt um ein altstadtnahes Areal für Erholung und Freizeit zu ergänzen. Bis 2006 wird im Rahmen der „Grenzüberschreitenden Gartenschau Marktredwitz - Cheb/Eger" zwischen 'Dörflaser Brücke' und 'Drei-Bogen-Brücke' mit dem Auenpark und dem Auensee ein Kernstück des entsprechenden Konzepts realisiert. Ziel ist es, langfristig die gesamten Flächen zwischen südlicher Stadtgrenze und dem neuen Ortseingang an der BAB A 93 als stadtnahen Erholungsraum zu entwickeln (siehe Kapitel F7, S.148). Ergänzend sollen die Verbindungen zwischen Bahnhof und Innenstadt auch hinsichtlich der Freiraumqualität verbessert werden.

Für die Stadt sind eine Vielzahl von innerstädtischen Grünflächen von Bedeutung wie z.B. Kleingärten, Schul- und Vereinssportanlagen. Sie sind häufig nur für eine Nutzungsart angelegt und werden deshalb auch als monofunktionale Freiräume bezeichnet. I.d.R. stehen diese Freiräume nur einem bestimmten Kreis von Nutzern zur Verfügung. Sie sollten deshalb eine gewisse Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer aufweisen.

Darüber hinaus gibt es Bereiche in der Stadt, die ökologische, gestalterische und Nutzungsfunktionen von Freiflächen übernehmen, ohne als öffentliche Grünfläche ausgewiesen zu sein. Auch innerhalb bebauter Bereiche bestehen verschiedene Ausprägungen von 'Stadtgrün', vom begrünten Innenhof über den baumbestandenen Platz bis hin zum einzelnen Straßenbaum. Dieses Stadtgrün trägt maßgeblich zur Wohn- und Aufenthaltsqualität einer Stadt und zu ihrer städtebaulichen Gliederung bei.

Die o.g. Freiräume stellen punktuelle Grünflächen innerhalb des Stadtgebiets dar. Diese Freiräume müssen räumlich so miteinander verbunden sein, dass möglichst jeder Stadtbewohner auf bequemem, ungefährlichem und interessantem Weg zu Fuß oder mit dem Fahrrad bis in die entlegensten Teile der Stadt gelangen kann. Bedeutende Grünzüge, die zur freien Landschaft vermitteln, sind das Tal der Kösseine, das Ödweißenbachtal im Süden sowie das Röslautal im Norden.

Eine Sonderstellung unter den städtischen Grünflächen nimmt der historische Garten des Schlosses Brand ein. Er sollte unter denkmalpflegerischen Aspekten restauriert und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.



BODENSCHÄTZE

stillgelegte Abbaufläche

t4 Vorranggebiet für den Abbau von
t4 Spezialton Lorenzreuth

Bs1 Vorbehaltsfläche für den Abbau von
Bs1 Basalt Marktredwitz-Ost

bestehende Rechte von Granitverleihungen

Geotop

3.5 Gewinnung von Bodenschätzen

Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist das Fichtelgebirge reich an unterschiedlichsten abbauwürdigen Bodenschätzen. In erster Linie sind dies Granite, Basalt, Marmor, Phyllit und Quarzit, in früheren Zeiten wurden auch Erze wie z.B. Eisenerz oder Spezialerden wie Kaolin abgebaut. Diese Abbautätigkeit ist heute eingestellt und es sind nur noch Spuren des Altbergbaus in Form von aufgelassenen Abbaustellen und Steinbrüchen erhalten. Heute werden nur noch im nördlichen Stadtgebiet Spezialtone an der Rathaushütte abgebaut. Sie werden vorwiegend für die Ziegelindustrie verwendet. Die ‘Lehmgrube im sog. Rathausacker bei Lorenzreuth’ ist ein Bergwerk im Sinne des Bergrechts. Zur Sicherung der Versorgung mit Rohstoffen werden im Regionalplan folgende das Bearbeitungsgebiet betreffende Gebiete zur Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen festgelegt:

Übersicht Gewinnung/Sicherung von Bodenschätzen

Gebietsstatus	Bodenschatz	Nr.	Name	Folgenutzung
Vorranggebiet	Ton	t 4	'Lorenzreuth'	Wiederherstellung der vorherigen Nutzung mit sog. Einzelbiotopen. Es ist geplant, regelmäßige Begehungen mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
Vorbehaltsgebiet	Basalt	Bs 1	'Marktredwitz-Ost'	---

Als Vorrangflächen werden Rohstoffflächen ausgewiesen, in denen andere Nutzungen gegenüber der Gewinnung von Bodenschätzen zurücktreten müssen. Für die Gewinnung von Bodenschätzen in Vorrangflächen werden in der Regel Raumordnungsverfahren nicht erforderlich sein.

Als Vorbehaltsflächen werden Rohstoffflächen ausgewiesen, in denen unter Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen der Gewinnung von Bodenschätzen besonderes Gewicht beizumessen ist. Für Maßnahmen zur Gewinnung von Bodenschätzen in einer Vorbehaltsfläche werden in der Regel Raumordnungsverfahren erforderlich sein.

Des Weiteren bestehen auf dem Stadtgebiet sogenannte 'Granitverleihungen'. Hierbei handelt es sich um Bergwerkseigentum. Bergwerkseigentümerin ist die Fa. Grasyma Steinbruch GmbH & Co. KG Wunsiedel. Bezüglich dieser bestehenden Verleihungen sind die §§ 149 und 151 Bundesberggesetz einschlägig, die den Rechtsinhabern das nicht befristete ausschließliche Gewinnungsrecht gewähren. Wird dieses Recht eingeschränkt oder gänzlich verhindert, so erwächst möglicherweise ein Entschädigungsanspruch des Rechtsinhabers.

Der Abbau von Bodenschätzen ist mit einem Eingriff in den Naturhaushalt verbunden. Eine Rekultivierung hat die Aufgabe, dauerhafte ökologische Schäden zu verhindern. Bei der Festlegung der Folgenutzung ist sowohl auf den ökologischen Zusammenhang als auch auf die städtebauliche Situation Rücksicht zu nehmen.

Nutzungskonflikte Gewinnung von Bodenschätzen - Ressourcenschutz, Landschaftsbild

- Vorrangfläche Tonabbau innerhalb oder in räumlicher Nähe naturschutzfachlich wertvoller Bereiche
- Vorbehaltsflächen Tonabbau innerhalb von Waldflächen

Folgen der Gewinnung von Bodenschätzen für den Naturhaushalt

Boden:

- Verlust gewachsener Böden, Zerstörung der Bodenstruktur

Wasser:

- Eingriff in den Grundwasserkörper
- Absenkung des Grundwasserspiegels bei Nassabbau
- Offenlegung des Grundwassers und dadurch Verschmutzungsgefahr

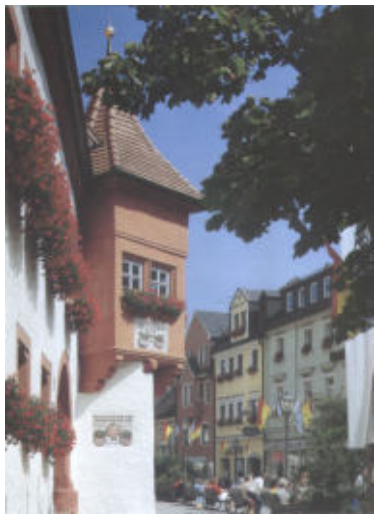
Flora / Fauna:

- Vernichtung von Lebensraum

Erholung / Landschaftsbild:

- Veränderung der Eigenart einer Landschaft
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen

'Lehmgrube im sog. Rathausacker bei Lorenzreuth'



4. Siedlungswesen

4.1 Siedlungsgeschichte

Marktredwitz liegt im Tal der Kösseine, eingebettet in eine reizvolle Mittelgebirgslandschaft zwischen Höhenzügen des Fichtelgebirges und des Steinwaldes, nur wenige Kilometer von der Grenze zur Tschechischen Republik entfernt. Die geographische und politische Lage der Stadt, die immer durch Grenzen bestimmt war, hat ihre Geschichte geprägt. Fast fünf Jahrhunderte lang war Marktredwitz eng verbunden mit der Stadt Eger, genoss den Status einer Enklave im umliegenden Territorium des Sechsämterlandes.

Erste Siedlungsnachweise im Stadtgebiet Marktredwitz stammen aus dem 11. und 12. Jahrhundert. Als überörtlicher „Verbindungsweg“ zwischen den beiden frühgeschichtlichen Siedlungsräumen des Maintales im Westen und des Egertales im Osten tritt innerhalb des heutigen Stadtgebietes zuerst die Kulmain-Röslau-Senke hervor. An markanten Punkten dieses Durchgangs- und Verbindungsweges bildeten sich um 1061 zunächst kleinere Rodungssiedlungen am Oberlauf der Naab und an der Trebnitz, einem Nebengewässer der Kösseine, heraus.

Um das Jahr 1140 konkretisieren sich Angaben über den Ort Redwitz als Sitz eines größeren Kirchspieles, dessen Geltungsbereich sich über die gesamte Innenfläche des nach Osten offenen „Fichtelgebirgs-Hufeisens“ erstreckt. Die Lage von Redwitz an der bedeutenden Handelsstraße von Nürnberg nach Eger begünstigt anfänglich die Entwicklung des Ortes, später jedoch scheint der Markt Redwitz wohl zugunsten der inzwischen

zur Reichsstadt angewachsenen Stadt Eger an Bedeutung verloren zu haben.

Zu Beginn des 14. Jahrhunderts gerät Redwitz in den Einflussbereich des Klosters Waldsassen, dem es Kaiser Ludwig der Bayer im Jahr 1339 mit allen Rechten übereignet. Nur ein Jahr später jedoch verkauft man Redwitz an die Reichsstadt Eger, eine Verbindung, die bis zum Jahr 1816 bestehen bleiben sollte.

Der Markt profitiert von seinem neuen Status. Im Jahre 1384 erhalten die Redwitzer eine Magistratsverfassung nach Egerer Vorbild und weitgehende Selbstverwaltungsrechte. Auch die zwischen Nürnberg und Eger bestehenden Zollvorteile werden auf Redwitz übertragen. Dadurch entwickelt sich ein blühendes Gemeinwesen.

Allerdings bleibt Redwitz durch die zahlreichen Kriege, die sich im bayerisch-böhmischen Grenzbereich abspielen, nicht ungeschoren. Besonders einschneidend sind die Verwüstungen des Dreißigjährigen Krieges, der Redwitz nicht nur äußerlich prägt. 1560 war der Markt wie die Reichsstadt Eger zur evangelischen Konfession gewechselt. Als nun die Reichsstadt 1627 unter dem Druck der Gegenreformation zum Katholizismus zurückkehrt, versucht man auch Redwitz mit einzubeziehen. Nur durch den Schutz des Bayreuther Markgrafen kann sich Redwitz gegen die Obrigkeit der Reichsstadt durchsetzen - das Band nach Eger lockert sich.

Das 18. Jahrhundert ist gekennzeichnet durch Wiederaufbau und eine späte wirtschaftliche Blüte, vor allem im Bereich des Bergbaus und der Eisenverarbeitung. Mit Gründung der Chemischen Fabrik Marktredwitz im Jahre 1788 zeichnen sich erste Spuren einer beginnenden Industrialisierung ab.

Im Jahre 1816 kommt Redwitz an das Königreich Bayern, als Ergebnis einer der letzten Folgeverträge des Wiener Kongresses. Das bedeutet für das Städtchen den Verlust aller angestammten Bindungen und Vorteile sowie extreme Randlage innerhalb Bayerns. Handel, Gewerbe und Industrie stagnieren.

Diesen Zustand verändert erst die Eisenbahn, die um 1875 durch eine für Redwitz günstige Trassenführung den Markt an die wichtigsten Verkehrslinien anschließt. Zahlreiche Industrieansiedlungen um die Jahrhundertwende sowie der Ausbau ansässiger Unternehmen lassen das bis dahin kleine, bescheidene „Ackerbürgerstädtchen“ zu einer bedeutsamen Industriestadt werden und die Redwitzer Einwohnerschaft innerhalb weniger Jahre um das Doppelte anwachsen. Geprägt wird die Industriestadt vor allem durch Porzellanfabriken, metallverarbeitende Betriebe und Textilbetriebe.

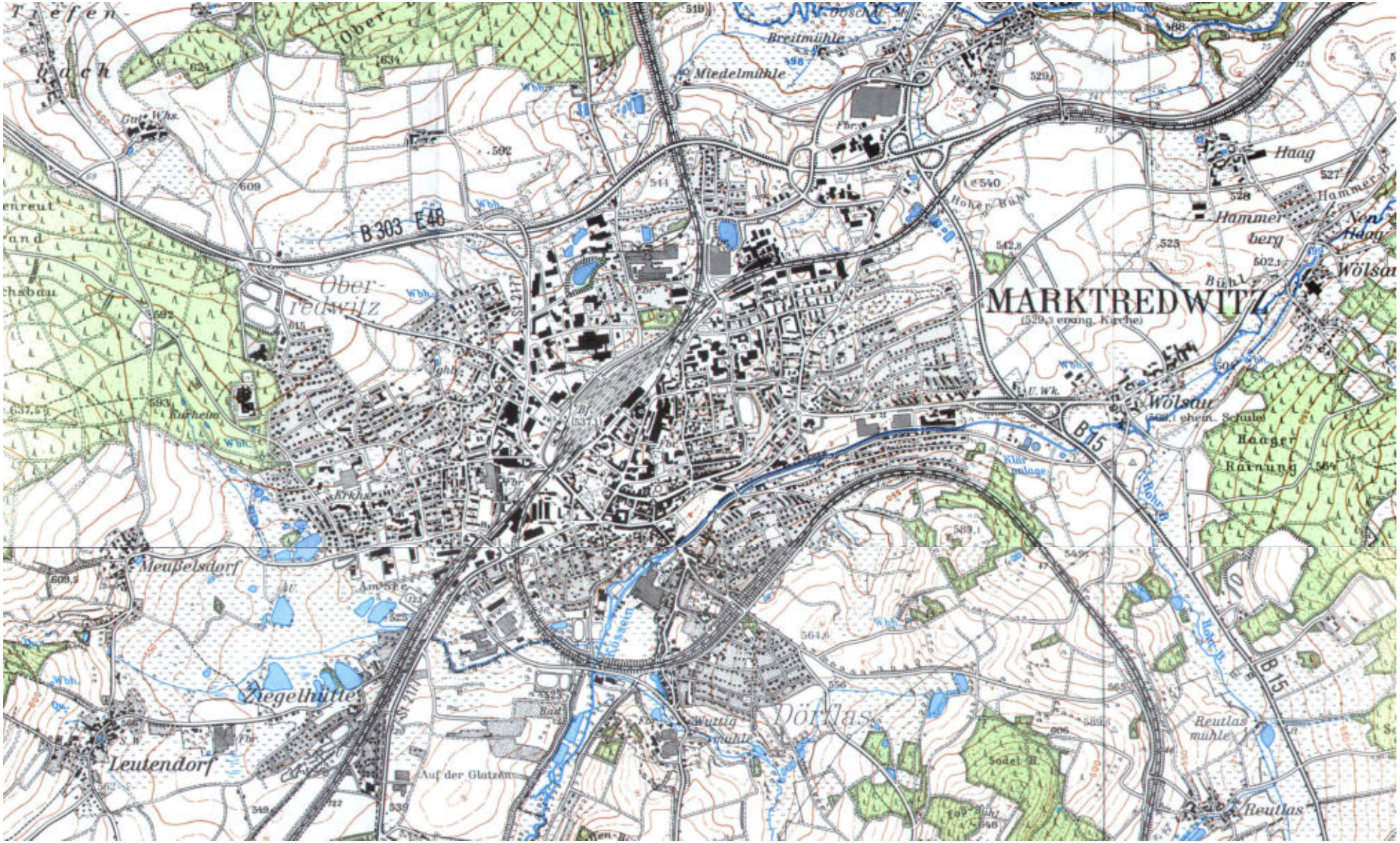
Im Jahre 1907 wird Redwitz zur Stadt erhoben, der über Jahrhunderte hinweg geführte „Markt“-Titel wird Bestandteil des Ortsnamens. 1919 erreicht Marktredwitz die Kreisfreiheit. Ein weiterer Aufschwung drückt sich in der Errichtung neuer öffentlicher Bauwerke aus, unter denen vor allem die Sozialeinrichtungen, wie das städt. Krankenhaus und das städt. Altenheim sowie zahlreiche z.T. von Unternehmerseite initiierte Wohnbauten, erwähnenswert sind.

Einen entscheidenden Einschnitt in der Geschichte der Stadt bedeutet das Ende des Zweiten Weltkrieges. Der „Eiserne Vorhang“ an der Grenze zur damaligen Tschechoslowakei und die Zonengrenze versetzen Marktredwitz ebenso wie die gesamte Region Nordostoberfranken in einen toten Winkel am Rande der westlichen Welt. Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt wird dadurch erheblich behindert.

Zahlreiche Heimatvertriebene, die in Marktredwitz ein neues Zuhause finden, geben der Stadt neue Impulse und Strukturen. Die Bevölkerungszahl wächst um einige Tausend, vor allem im Osten der Stadt entstehen daher in den Nachkriegsjahren neue Wohngebiete.

Durch die Gebietsreform 1972 wird Marktredwitz in den Landkreis Wunsiedel eingegliedert und erhält den Status einer Großen Kreisstadt. Bis 1978 erfolgt eine Erweiterung des Stadtgebietes um sieben bis dahin eigenständige Gemeinden sowie einige Gemeindeteile.

Die Öffnung der Grenzen nach Osten hat neue Perspektiven für Marktredwitz geschaffen. Bereits in kurzer Zeit sind zahlreiche Kontakte über die Grenzen hinweg entstanden, konnten alte Bindungen, insbesondere zur Stadt Eger, neu belebt werden. Als Sitz der EUREGIO EGRENSIS Arbeitsgemeinschaft Bayern e.V. ist Marktredwitz ein Zentrum der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit in der Region Westböhmen (Egerland), südliches Sachsen und Thüringen sowie Nordostbayern.



Auszug aus der topographischen Karte 1 : 25.000 (5938 Marktredwitz, 6038 Waldershof)

4.2 Siedlungsstruktur

In Marktredwitz ergeben sich durch das relativ kleine Stadtgebiet, die teils schwierigen topographischen Verhältnisse sowie mehrere das Stadtgebiet durchschneidende Verkehrsachsen (Bahntrassen, Straßenverkehrsachsen) deutliche Erschwernisse für die Siedlungsentwicklung. Die heutige Siedlungsstruktur im Stadtgebiet Marktredwitz ist gekennzeichnet durch eine kompakte Kernstadt, die neben dem eigentlichen Siedlungsgebiet der Stadt Marktredwitz auch die Stadtteile Dörflas und Oberredwitz umfasst und den eindeutigen Siedlungsschwerpunkt im Stadtgebiet darstellt. Weitere nennenswerte Siedlungskonzentrationen finden sich in den Stadtteilen Lorenzreuth und Brand, während die übrigen Stadtteile hinsichtlich der baulichen Entwicklung von untergeordneter Bedeutung sind. Meist handelt es sich bei diesen Stadtteilen um landwirtschaftlich geprägte Dörfer, die ebenso wie die vereinzelt anzutreffenden Weiler und Einzelgehöfte überwiegend in Seitentälern des Kösseinetals oder auf den höher gelegenen Flächen der Ausläufer des Steinwaldes gelegen sind.

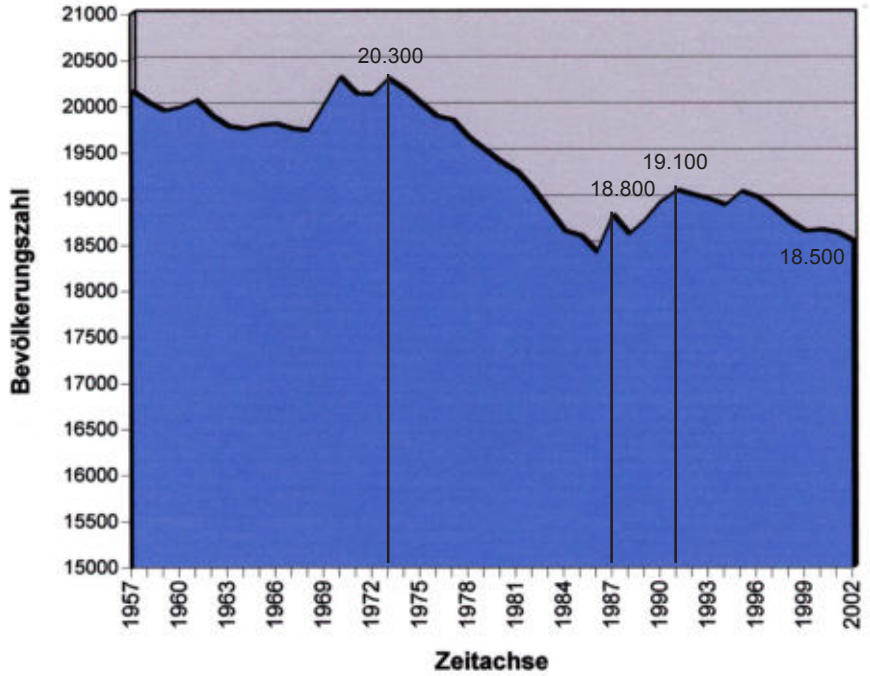
Gemeinsam mit der unmittelbar benachbarten Stadt Waldershof bildet die Kernstadt von Marktredwitz eine Siedlungsachse entlang der Kösseine. Dementsprechend wurden auch die zwischen Marktredwitz und Waldershof gelegenen Stadtteile Leutendorf und Ziegelhütte in die bauliche Entwicklung der Stadt Marktredwitz mit einbezogen. Hinsichtlich ihrer Nutzungen gliedert sich die Kernstadt in folgende Bereiche:

- Den Innenstadtbereich mit seinen zentralen Nutzungen (Einzelhandel, Schulen, Verwaltungs- und Kultureinrichtungen) im Bereich des historischen Stadtzentrums und der unmittelbaren Umgebung. Dieser Bereich liegt innerhalb der Schleife der Bahnstrecke Regensburg - Hof. Im Zuge der Umnutzung des Geländes der ehemaligen Chemischen Fabrik und der Errichtung des Kösseine-Einkaufs-Centrums KEC wurde die Innenstadt und damit der zentrale Einkaufsbereich erweitert.
- Die größeren Wohngebiete, die vor allem östlich des Stadtkerns, im Bereich Dörflas und in Oberredwitz gelegen sind.
- Die großflächigen Gewerbegebiete, die nördlich des Bahnhofs und entlang der B 303 gelegen sind. Ein weiteres Gewerbegebiet liegt im Stadtteil Lorenzreuth (Gewerbegebiet Rathaushütte).
- Die außerhalb des Stadtzentrums gelegenen Gebiete mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die sich an der Wölsauer Straße konzentrieren.

Die Kernstadt weist als besonderen Vorzug eine attraktive und verkehrsberuhigte, meist fußläufig erreichbare Altstadt auf, in der sich mehrere ensemblegeschützte Profan- und Kirchbauten befinden. Hervorzuheben sind etwa die klassizistischen Villen und repräsentativen Bürgerhäuser, die um die Jahrhundertwende entstanden sind und heute Teile der Altstadt prägen. Zukünftig sind die Hauptgeschäftszone am Markt und das Altstadtgebiet verstärkt den funktionalen und städtebaulichen Ansprüchen an ein Zentrum für die Gesamtstadt und den Verflechtungsbereich anzupassen. In diesem Zusammenhang sind die laufenden Sanierungs- und Stadtentwicklungsmaßnahmen von ausschlaggebender Bedeutung. Zukünftig sollte auch über die Schaffung zusätzlicher Attraktionen in der Innenstadt nachgedacht werden (vgl. Kap. E 1).

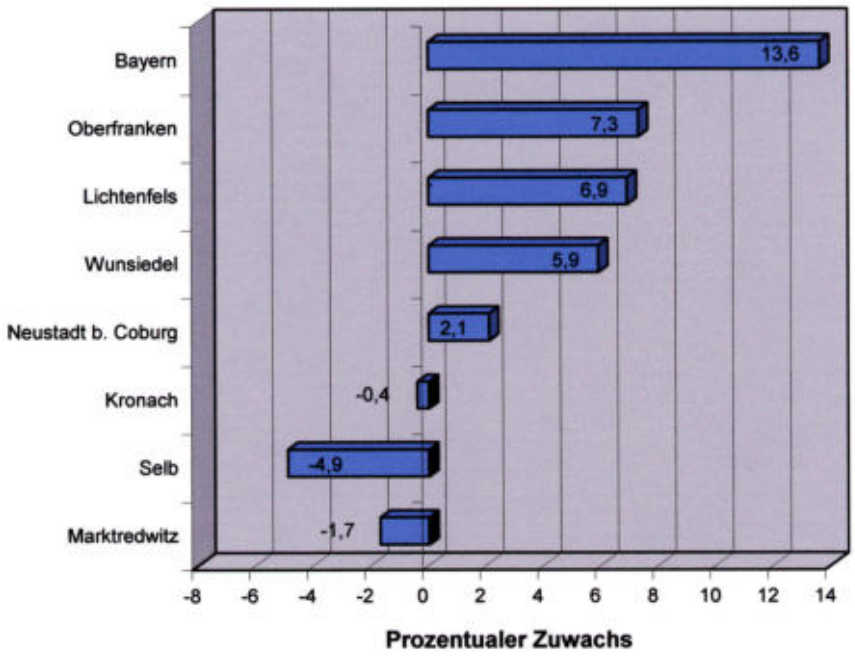
Insgesamt ist die Siedlungsstruktur im Stadtgebiet Marktredwitz im Hinblick auf die zukünftige Flächennutzungsplanung als relativ günstig anzusehen, da sich die Funktionen Wohnen und Gewerbe im Wesentlichen auf die Kernstadt konzentrieren und insofern kaum Zersiedlungstendenzen in den weiteren, meist ländlich geprägten Stadtteilen ausgelöst haben. Auch in Zukunft sollten Baugebietsausweisungen für Wohnen und Gewerbe vornehmlich in kernstadtnahen Bereichen erfolgen (vgl. Kap. E 2), was nicht nur aus wirtschaftlicher und verkehrlicher Sicht zweckmäßig ist, sondern auch der Kulturlandschaftserhaltung im Stadtgebiet Marktredwitz dient. Insbesondere bei den gewerblichen Flächenausweisungen sollte die Stadt Marktredwitz wie bisher auf eine effiziente Flächennutzung, d.h. auf ein möglichst günstiges Verhältnis von Flächeninanspruchnahme und neu geschaffenen Arbeitsplätzen, bedacht sein. Auch bei den neu auszuweisenden Wohnbauflächen sollte auf möglichst flächensparende Bauweisen hingewirkt werden, was allerdings angesichts des hauptsächlichen Bedarfs an freistehenden Einfamilienhäusern keine leichte Aufgabe darstellt.

Bevölkerungsentwicklung in Marktredwitz (1958-2002)



Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2003

Bevölkerungszunahme / -abnahme (1987-2002)



Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2003

5. Bevölkerung

5.1 Bevölkerungsentwicklung

Ende des Jahres 2002 lebten in der Stadt Marktredwitz rund 18.500 Einwohner auf einer Fläche von etwa 49,5 qkm. Das entspricht einer mittleren Bevölkerungsdichte von 374 Einwohnern pro qkm. Dieser Wert erscheint im Vergleich zu anderen oberfränkischen Städten gleicher Größenordnung wie z.B. Selb (283 Einw. pro qkm) oder Kronach (274 Einw. pro qkm) relativ hoch, ist aber im Wesentlichen auf die relativ geringe Stadtgebietsgröße von Marktredwitz zurückzuführen. Der relativ hohen Bevölkerungsdichte in Marktredwitz entspricht der überdurchschnittlich hohe Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche im Stadtgebiet von annähernd 20% (Selb: 16%, Kronach: 15%).

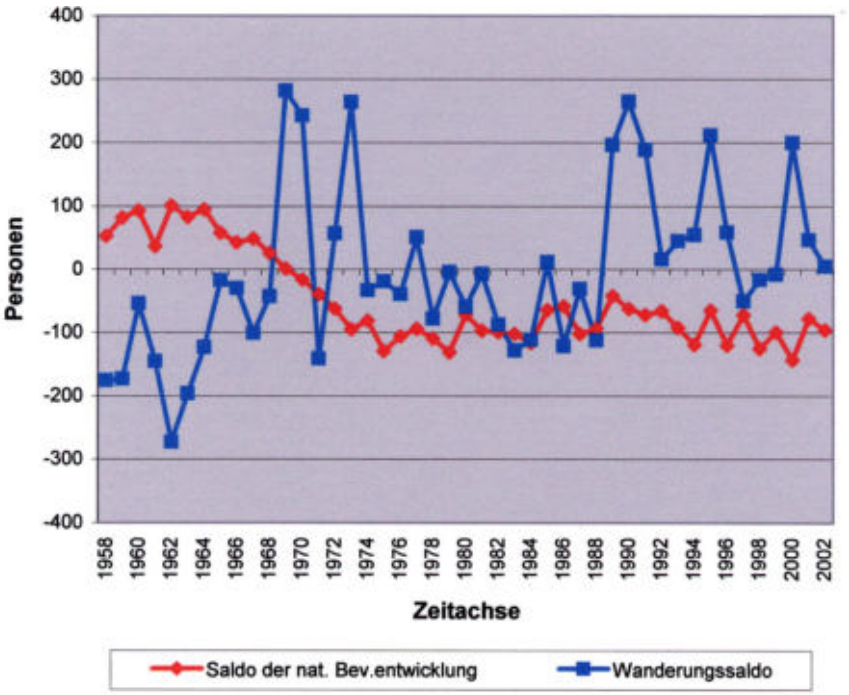
Von den derzeit rund 18.500 im Stadtgebiet Marktredwitz registrierten Einwohnern leben fast 78% in der Kernstadt Marktredwitz. Jeweils etwa 6% der registrierten Einwohner leben in den Stadtteilen Brand und Lorenzreuth. Auf die übrigen Stadtteile verteilen sich lediglich etwa 10% der im Stadtgebiet Marktredwitz lebenden Einwohner. Zukünftig erscheint im engeren Kernstadtbereich aufgrund der bereits intensiven Flächennutzung kaum noch eine nennenswerte Erhöhung der Einwohnerzahl möglich. Als sinnvolle Schwerpunkte der weiteren Einwohnerentwicklung sollten zukünftig Bereiche in günstiger Zuordnung zum engeren Kernstadtbereich ins Auge gefasst werden (vgl. Kap. E 2).

Die Bevölkerungsentwicklung in Marktredwitz verlief in den letzten drei Jahrzehnten, wie in den meisten grenznahen oberfränkischen Städten, insgesamt rückläufig. Insbesondere in den 70er und 80er Jahren waren in diesem Raum und damit auch in Marktredwitz auf Grund der Stagnation der Grenzräume am ehemaligen ‚Eisernen Vorhang' deutliche bis dramatische Bevölkerungsverluste zu verzeichnen. Die Entwicklung verlief damti genau gegenteilig zu der der allermeisten anderen bayerischen Städte in diesem Zeitraum: Während die Bevölkerung im bayerischen Durchschnitt um 4,0 % zunahm, ging sie in Marktredwitz um 6,9 % zurück. Doch verlief dieser Rückgang in der Stadt weit weniger drastisch als in vielen vergleichbaren Städten und Orten der Region, die wesentlich stärkere Verluste hinnehmen mussten (Arzberg: - 30,2 %, Selb: - 19,5 %, Wunsiedel: - 13,6 %, Hof: - 10,1 %).
Hierbei machte sich in Marktredwitz die heterogenere Wirtschaftsstruktur mit einem überdurchschnittlich starken tertiären Sektor und einem breiten Dienstleistungs- und Infrastrukturangebot als stabilisierendes Element bemerkbar.

Eine gegenteilige, positive Einwohnerentwicklung trat in Marktredwitz erst im Zuge der Deutschen Einheit ein, die der Stadt, wie den allermeisten anderen auch, kurzfristig deutliche Einwohnerzuwächse beschert hat. Diese fielen in Marktredwitz mit 3,7 % zwischen 1987 und 1995 allerdings recht moderat aus und sind inzwischen einer stagnierenden bis leicht rückläufigen Entwicklung gewichen: So hat sich seit Mitte der 90er Jahre die Zahl der Abwanderer gegenüber derjenigen der Zuwanderer wieder deutlich erhöht. Gleichzeitig ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung nach wie vor negativ. Somit war in der zweiten Hälfte der 90er Jahre die Bevölkerungsentwicklung in Marktredwitz wieder rückläufig. Trotz einzelner Jahre mit einer positiven Einwohnerentwicklung (z.B. 2000) hat seit 1987 die Bevölkerung um insgesamt 1,5 % abgenommen.
Neben der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung und Ernüchterung nach dem Vereinigungsboom ist diese Entwicklung auch eng verknüpft mit einem begrenzten Flächenpotential im Stadtgebiet und dem großzügigen Angebot im Umland: So konnte beispielsweise die Kreisstadt Wunsiedel trotz der deutlich negativeren Entwicklung vor der Deutschen Einheit zwischen 1987 und 2002 ihre Einwohnzahl deutlich steigern (+ 5,9 %), ähnlich auch etwa Bad Alexandersbad (+ 4,7 %). Eine noch stärkere Zunahme erfuhr die Marktredwitz unmittelbar benachbarte Stadt Waldershof im Landkreis Tirschenreuth (+ 9,5 %).

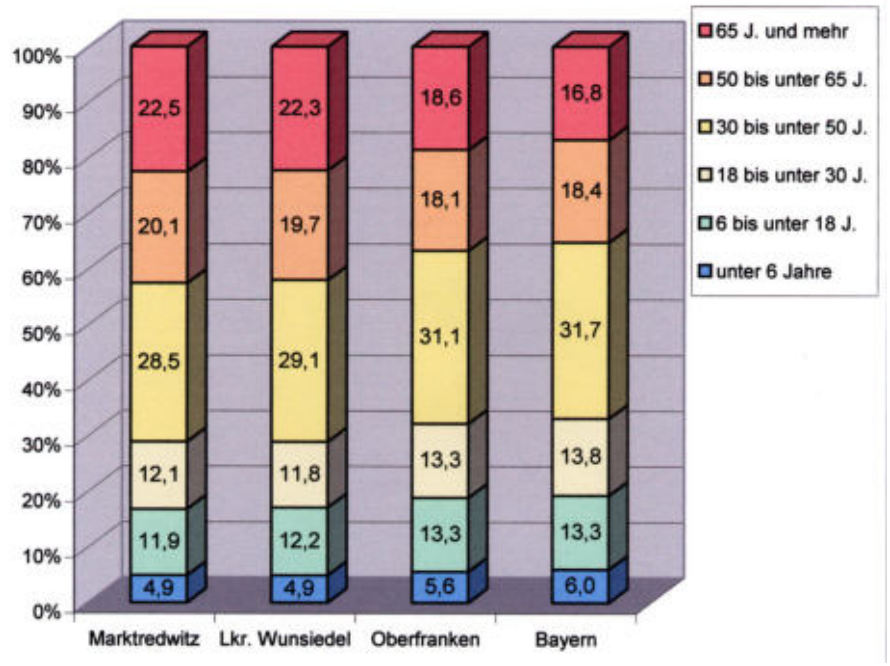
Innerhalb dieser sehr heterogenen Entwicklung im östlichen Oberfranken von extremen Schrumpfungen bis zu deutlichem Wachstum hat sich die Stadt Marktredwitz recht gut behauptet und bildet heute die einwohnerstärkste Stadt im Landkreis Wunsiedel. Entsprechend dieser insgesamt recht positiven Entwicklung auch in den vergangenen Krisenzeiten ist es das Ziel der Stadt Marktredwitz, die in der Region nach wie vor vorhandenen Entwicklungspotentiale zu aktivieren und ihre Einwohnerzahl zu stabilisieren. Damit strebt sie auch den Erhalt und Stärkung ihrer Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen an und die Stabilisierung ihrer zentralörtlichen Funktion für das ländliche Umland im östlichen Oberfranken.

Bevölkerungsbewegung in Marktredwitz (1958-2002)



Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2003

Altersstruktur der Bevölkerung in Marktredwitz (2002)



Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2003

5.2 Altersstruktur

In der Stadt Marktredwitz besteht - wie in weiten Teilen des Landkreises Wunsiedel auch - eine Tendenz zur Überalterung der Bevölkerung. So lag 2002 in Marktredwitz der Anteil der Unter-18-jährigen an der Gesamtbevölkerung bei nur 16,8% (Lkr. Wunsiedel: 17,2%), während dieser Anteil im oberfränkischen Durchschnitt bei immerhin 18,9% und im bayerischen Durchschnitt bei 19,3% lag. Gleichzeitig betrug 2002 in Marktredwitz der Anteil der Über-65-jährigen an der Gesamtbevölkerung 22,5% (Lkr. Wunsiedel: 22,3%), während dieser Anteil im oberfränkischen Durchschnitt nur 18,6% und im bayerischen Durchschnitt nur 16,8% ausmachte.

Bedingt ist die Überalterung der Marktredwitzer Bevölkerung zum einen dadurch, dass Marktredwitz einen Schwerpunkt der Altenhilfe im Landkreis Wunsiedel bildet. Zum anderen stellt aber auch die Abwanderung jüngerer Bevölkerungsgruppen, die zwischen 18 und 30 Jahren alt sind, einen entscheidenden Faktor für die Überalterung der Marktredwitzer Bevölkerung dar. Lag der Anteil dieser Bevölkerungsgruppen 1987 noch bei fast 18% (= 3.340 Personen), so betrug dieser Anteil 2002 nur noch 12,1% (= 2.251 Personen) der Marktredwitzer Gesamtbevölkerung. Zur Reduzierung des Anteils der 18- bis 30-jährigen hat neben der Abwanderung auch beigetragen, dass in dieser Altersgruppe die geburtenstarken Jahrgänge (Babyboom der 60er Jahre) seit einigen Jahren nicht mehr vertreten sind.

Die Reduzierung des Anteils der 18- bis 30-jährigen erhöht nicht nur relativ den Anteil der älteren Bevölkerungsgruppen, sie wirkt sich auch nachteilig auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung aus. Durch das Fehlen einer ausreichenden Zahl junger Menschen im heiratsfähigen Alter bleibt die Geburtenrate (sie lag in Marktredwitz im Durchschnitt der letzten 10 Jahre bei nur 9 Lebendgeburten je 1.000 Einwohnern) und damit der Anteil von Kindern und Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung auf einem vergleichsweise niedrigen Stand.

Vielfach erfolgt die Abwanderung der 18- bis 30-jährigen in Richtung der größeren Zentren wie Bayreuth oder Nürnberg, wo verbesserte Studien-, Ausbildungs- und Arbeitsbedingungen anzutreffen sind. Diese Abwanderung in entferntere Zielorte ist insofern negativ zu bewerten, als sie zu einer Verminderung des Potentials an leistungsfähigen Arbeitskräften und damit zu einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Standortbedingungen im Raum Marktredwitz beiträgt. Um einen weiteren Rückgang des Anteils jüngerer Bevölkerungsgruppen in der Stadt Marktredwitz zu verhindern, muss zukünftig das Arbeits- und Ausbildungsangebot weiter verbessert werden. Auch das Kultur- und Freizeitangebot sollte weiter ausgebaut und stärker auf die Bedürfnisse junger Menschen zugeschnitten werden.

Der Abwanderung jüngerer, meist lediger erwerbsfähiger Menschen steht seit einigen Jahren eine Zuwanderung von Familien mit Kindern gegenüber. Dies spricht für eine recht hohe Attraktivität der Stadt Marktredwitz als Wohnstandort. Insgesamt hat der Zuzug von Familien im Jahr 2000 erstmals seit 1995 wieder zu einem Bevölkerungsanstieg in Marktredwitz geführt. Insgesamt konnte die Bevölkerungszahl seitdem knapp gehalten werden. Gleichzeitig hat sich seit 1987 der Bevölkerungsanteil der 30- bis 50-jährigen von 27% auf heute 28,5% erhöht, während der Bevölkerungsanteil der 6- bis 18-jährigen gegenüber heute bei 11,9% stagniert. Zukünftig ist - auch aufgrund der EU-Osterweiterung - mit einer weiteren Zuwanderung zu rechnen, der mit entsprechenden Wohnbauflächenausweisungen zu begegnen ist.

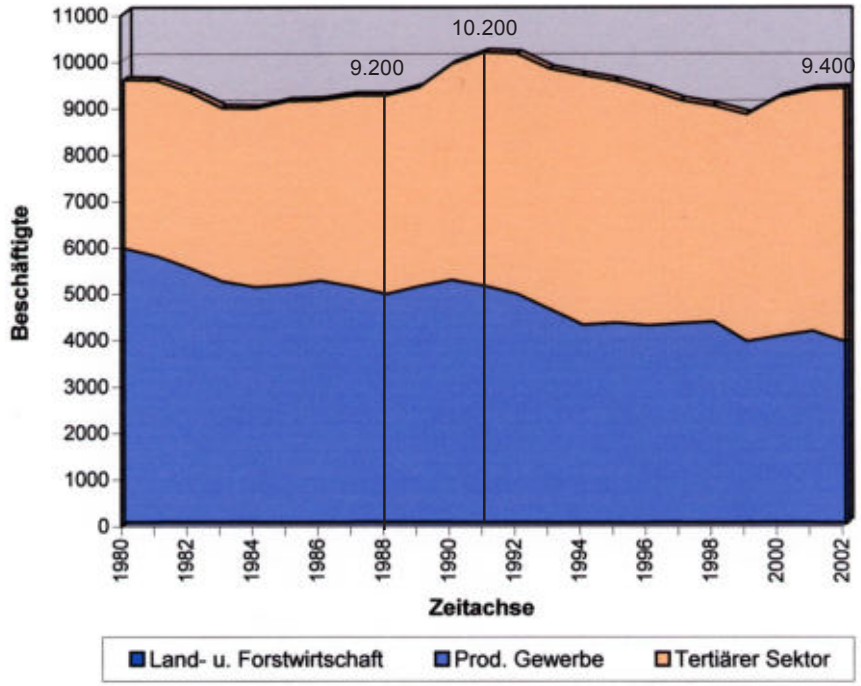
5.3 Pendlerverflechtungen

In Marktredwitz als Arbeitsort wurden 2002 unter den rund 9.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten rund 5.680 Einpendler registriert. Die Einpendlerquote belief sich somit auf den relativ hohen Wert von 60%. Der Einzugsbereich der Stadt Marktredwitz erstreckt sich bezüglich der Einpendler vor allem auf den südlichen Teil des Landkreises Wunsiedel sowie auf den nördlichen Teil des Landkreises Tirschenreuth. Vereinzelt pendeln nach Marktredwitz auch Arbeitnehmer aus entfernteren Regionen, so auch aus Tschechien und den neuen Bundesländern, ein.

Am Wohnort Marktredwitz wurden im Jahre 2002 rund 6.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte registriert. Von diesen gingen rund 3.700 Beschäftigte einer Tätigkeit in der Stadt Marktredwitz nach, rund 2.430 Beschäftigte pendelten in andere Arbeitsorte aus. Die Auspendlerquote belief sich somit auf rund 40%. Die stärksten Verflechtungen weist die Stadt Marktredwitz bezüglich der Auspendler zu den Nachbarorten Wunsiedel, Arzberg und Waldershof auf. Daneben sind auch Selb und die größeren Arbeitsmarktzentren Bayreuth und Hof erwähnenswerte Zielorte für die Marktredwitzer Auspendler.

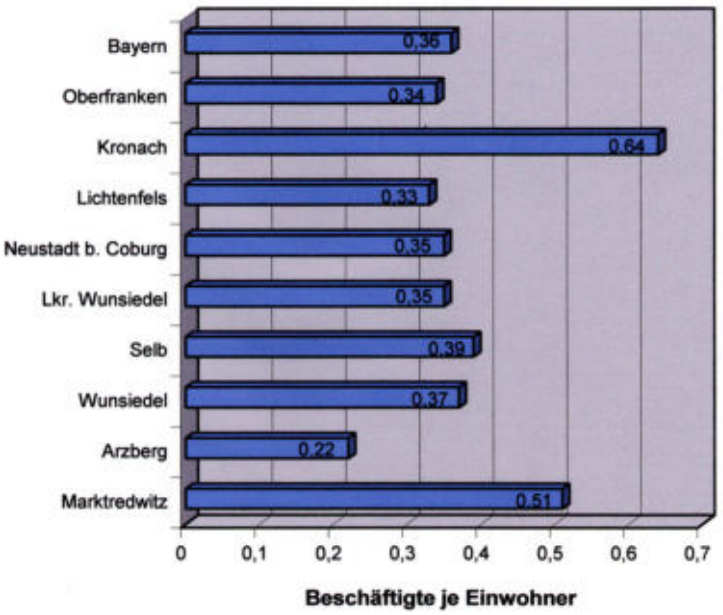
Vergleicht man die Zahl der Marktredwitzer Einpendler mit derjenigen der Marktredwitzer Auspendler, so zeigt sich, dass im Jahre 2002 ein Einpendlerüberschuss von rund 3.250 Personen bestand. Die Stadt Marktredwitz stellt folglich ein Einpendlerzentrum mit relativ hoher Arbeitsplatzzentralität innerhalb des Landkreises Wunsiedel dar. Weitere wichtige Arbeitsmarktzentren im Landkreis Wunsiedel mit Einpendlerüberschüssen sind neben Marktredwitz auch die Städte Wunsiedel und Selb.

Beschäftigtenentwicklung in Marktredwitz (1980-2002)



Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2003

Beschäftigtenquote: Beschäftigte / Einwohner (2002)



Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2003

6. Wirtschaft

6.1 Wirtschaftsentwicklung

Weite Teile Oberfrankens, so auch der Raum Marktredwitz, wurden schon frühzeitig industrialisiert. Wichtige Grundlagen für die gewerblich-industrielle Entwicklung in Marktredwitz wurden durch die Gründung der ersten chemischen Fabrik Deutschlands im Jahre 1788 und durch die Inbetriebnahme der Textilfabrik Benker im Jahre 1812 gelegt. Ein weiteres wichtiges Standbein für die industrielle Entwicklung erwuchs mit der Gründung der ersten Porzellanmanufaktur durch die Firma Jaeger & Thomas Ende des 19. Jahrhunderts.

In der Nachkriegszeit machten sich zunehmende strukturelle Probleme in den altindustrialisierten Gebieten Oberfrankens bemerkbar, so dass hier die wirtschaftliche Entwicklung hinter derjenigen in anderen Räumen der BR Deutschland zurückblieb. Auch in Marktredwitz waren die strukturellen Probleme deutlich zu verspüren. Sie führten zu einem Arbeitsplatzabbau und innerhalb der Wirtschaftssektoren zu einer verstärkten Umschichtung vom ehemals dominanten produzierenden Gewerbe zum tertiären Sektor. Rund 52% der in Marktredwitz sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind heute im tertiären Sektor tätig. Der Anteil der im produzierenden Gewerbe Beschäftigten liegt bei nur noch 48% und damit unter dem oberfränkischen Durchschnitt (52%), aber immer noch deutlich über dem bayerischen Durchschnitt (43%). Nahezu bedeutungslos ist heute die Land- und Forstwirtschaft als Beschäftigungsgrundlage.

Zur Zeit der Deutschen Wiedervereinigung, die einen konjunkturellen Aufschwung mit sich brachte, konnte in Marktredwitz ein vorübergehender Anstieg der Beschäftigtenzahl registriert werden. Waren 1989 nur rund 9.400 sozialversicherungspflichtige Arbeitskräfte in Marktredwitz beschäftigt, so konnte zu Beginn der 90er Jahre ein Spitzenwert von fast 10.200 Beschäftigten registriert werden. Mit nachlassender Konjunktur sank jedoch in den nachfolgenden Jahren die Beschäftigtenzahl wieder deutlich ab. Sie lag 2002 wieder bei rund 9.400 Beschäftigten.

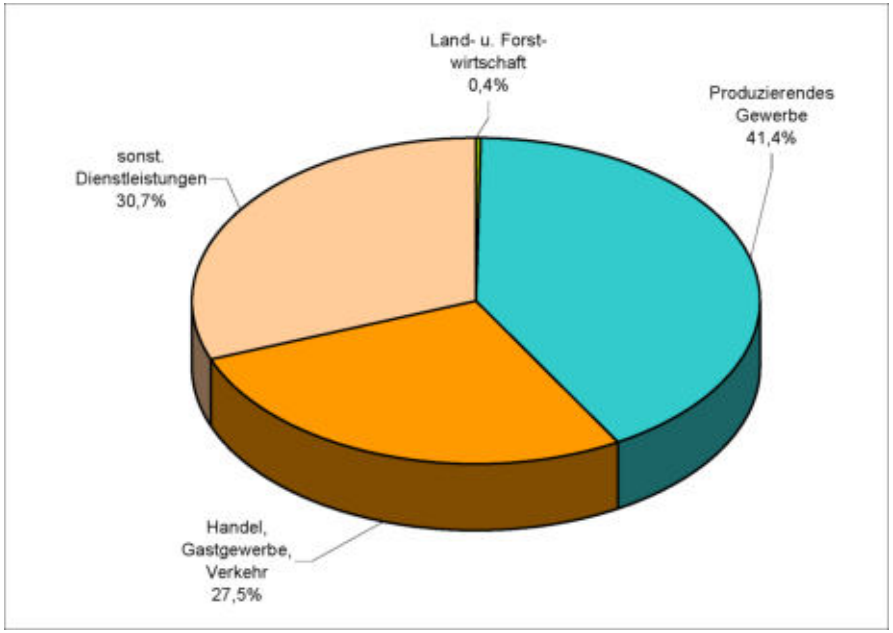
Angesichts der insgesamt unbefriedigenden Beschäftigtenentwicklung in Marktredwitz in den letzten Jahren ist hier die Arbeitslosenquote immer noch verhältnismäßig hoch. So lag im Durchschnitt des Jahres 2002 die Arbeitslosenquote im Arbeitsamt-Dienststellenbezirk Marktredwitz bei rund 10,5%, während sie im bayerischen Durchschnitt nur etwa 6% betrug.

Etwas freundlicher stellt sich die Beschäftigtensituation in Marktredwitz dar, wenn man sie mit derjenigen in anderen oberfränkischen Städten gleicher Größenordnung vergleicht. So lag 2002 die Beschäftigtenquote (Verhältnis der Beschäftigten zu den Einwohnern) in Marktredwitz immerhin bei 0,51, während sie etwa in Selb (0,39), Neustadt b. Coburg (0,35) oder Lichtenfels (0,33) deutlich niedriger lag. Diese Zahlen zeigen, dass Marktredwitz eine relativ große Arbeitsplatzzentralität besitzt.

Insgesamt stellt Marktredwitz heute das wichtigste Arbeitsmarktzentrum innerhalb des Landkreises Wunsiedel i. Fichtelgebirge dar. Marktredwitz gehört darüber hinaus zu den wenigen Arbeitsmärkten im östlichen Oberfranken mit einem relativ breit gefächerten Arbeitsplatzangebot im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich. Die ehemals sehr beherrschende Stellung der Porzellan- und Textilindustrie, die den Differenzierungsgrad des Arbeitsplatzangebots deutlich verminderte, konnte in den letzten Jahren durch eine stärkere Differenzierung des Arbeitsplatzangebots abgeschwächt werden.

Als bedeutender wirtschaftlicher Standortvorteil dürfte sich zukünftig für den Raum Marktredwitz die Nähe zu den Wirtschaftsräumen in Osteuropa erweisen. Die Öffnung der Wirtschaftsräume im Osten bringt weitreichende Chancen und Möglichkeiten der Kooperation, die Zusammenarbeit mit tschechischen und ungarischen Partnern erschließt neue Märkte und Absatzgebiete. Ein weiterer wichtiger Faktor zur Förderung der Wirtschaft ist der nunmehr erfolgte Anschluss der Stadt Marktredwitz an die A 93. Probleme für die wirtschaftliche Entwicklung in Marktredwitz ergeben sich allerdings durch das Fördergefälle zu den neuen Bundesländern und das Lohngefälle zur Tschechischen Republik.

Beschäftigte in Marktredwitz nach Wirtschaftssektoren (2002)



Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2003

6.2 Produzierendes Gewerbe

Das produzierende Gewerbe in Marktredwitz hat in den letzten Jahren aufgrund notwendiger Rationalisierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen sowie der Ausweitung des tertiären Sektors relativ an Bedeutung verloren. Es stellt aber nach wie vor einen wichtigen Wirtschaftsfaktor innerhalb der Stadt Marktredwitz dar, der bei den Wirtschaftsförderungsaktivitäten der Stadt Marktredwitz besonders berücksichtigt werden muss.

Innerhalb des produzierenden Gewerbes der Stadt Marktredwitz kommt dem verarbeitenden Gewerbe eine überragende Bedeutung zu. Immerhin waren 2002 über 41% der in Marktredwitz registrierten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Betrieben des verarbeitenden Gewerbes tätig. Im Einzelnen können zur Stellung des verarbeitenden Gewerbes folgende Zahlen genannt werden (2002):

- Betriebe des verarbeitenden Gewerbes mit mehr als 20 Beschäftigten: 18
- Beschäftigte in den o.g. Betrieben des verarbeitenden Gewerbes: 2.668
- Durchschnittliche Beschäftigtenzahl in den o.g. Betrieben des verarbeitenden Gewerbes: 148

Das produzierende Gewerbe in Marktredwitz setzt sich überwiegend aus kleinen und mittelständischen Unternehmen zusammen. Neben den oben bereits genannten Betrieben des verarbeitenden Gewerbes sind in Marktredwitz auch zahlreiche Familienbetriebe mit nur wenigen Beschäftigten anzutreffen.

Insgesamt sind heute in Marktredwitz rund 160 Betriebe des produzierenden Gewerbes angesiedelt. Mehr als 30 davon sind der Industrie zuzurechnen. Als wichtigste Branchen sind im Bereich des produzierenden Gewerbes die Porzellanindustrie, die elektrotechnische Industrie, die Textilindustrie und der Maschinenbau zu nennen. In jüngster Zeit haben sich in Marktredwitz auch namhafte, im High-Tech-Bereich führende Unternehmen der Investitionsgüterindustrie angesiedelt.

Als größte Arbeitgeber im Raum Marktredwitz sind im Bereich des produzierenden Gewerbes vier Betriebe mit über 400 Beschäftigten anzutreffen. Daneben gibt es in Marktredwitz weitere vier Betriebe des produzierenden Gewerbes mit jeweils mehr als 100 Beschäftigten.

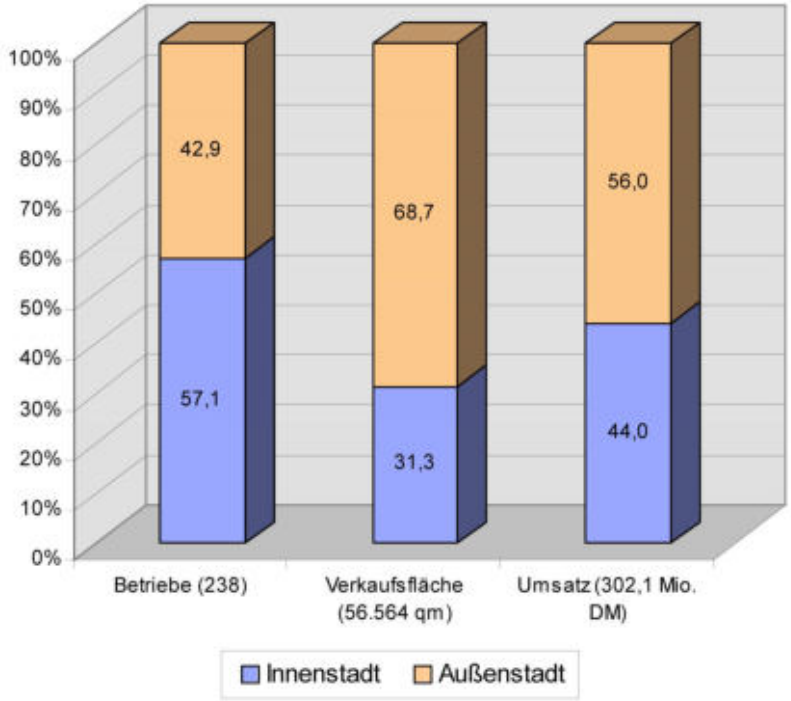
6.3 Dienstleistungen

Der Dienstleistungssektor, zu dem der Handel, das Banken- und Versicherungsgewerbe, das Verkehrsgewerbe, die Gastronomie, die freien Berufe und der öffentliche Dienst zählen, hat heute in der Stadt Marktredwitz gegenüber dem produzierenden Gewerbe zwar an Bedeutung gewonnen, ist aber gemessen an der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Marktredwitz noch nicht ausreichend entwickelt.

In der bundesdeutschen Gesamtschau weist derzeit der Dienstleistungssektor deutliche Expansionsraten auf. Daher sollte der Dienstleistungssektor in Marktredwitz weiter gefördert und ausgeweitet werden. Ohne eine Ausweitung des Dienstleistungssektors wird in Marktredwitz langfristig kein ausreichendes Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen vorgehalten werden können, was die Abhängigkeit von den benachbarten größeren Arbeitsmarktzentren verstärken und die Gefahr der Abwanderung junger Bevölkerungsteile erhöhen dürfte.

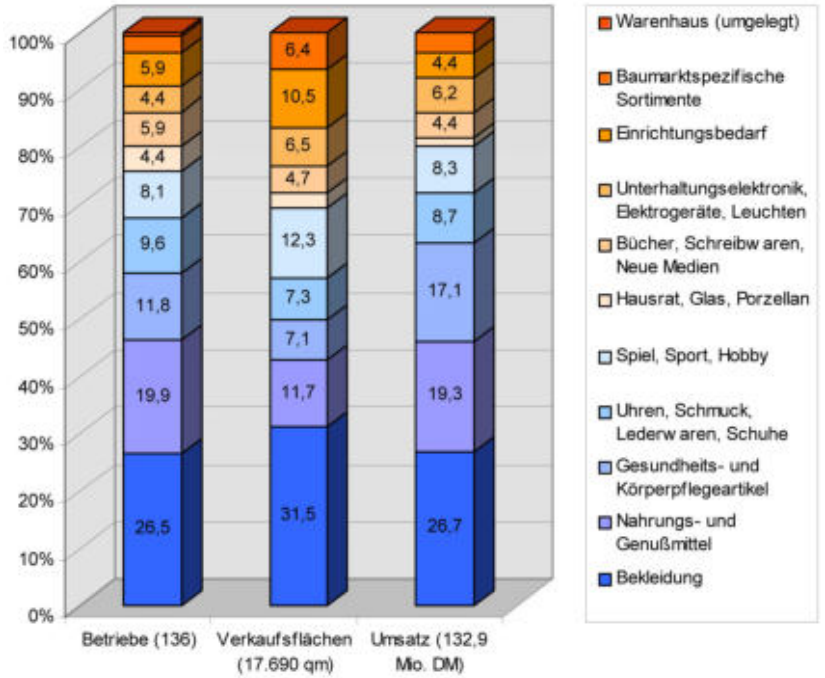
Generell werden die Grenzen des Dienstleistungsbereichs zum produzierenden Gewerbe immer fließender, da im modernen Wirtschaftsgefüge die wirtschaftsnahen Dienstleistungen eine immer wichtigere Rolle spielen. Auch in Marktredwitz gewinnen die wirtschaftsnahen Dienstleistungen in Anbetracht der traditionellen industriellen Prägung des umgebenden Raumes eine immer größere Bedeutung. Dies ist bei den zukünftigen Wirtschaftsförderungsaktivitäten der Stadt Marktredwitz hinreichend zu berücksichtigen.

Einzelhandelsverteilung im Stadtgebiet Marktredwitz (1999)



Datenquelle: GfK Marktforschung AG, Markt- und Standortgutachten für die Stadt Marktredwitz, 1999

Einzelhandelsstruktur in der Marktredwitzer Innenstadt (1999)



Datenquelle: GfK Marktforschung AG, Markt- und Standortgutachten für die Stadt Marktredwitz, 1999

6.4 Einzelhandel

Das Marktgebiet für den in Marktredwitz ansässigen Einzelhandel gliedert sich in ein engeres Marktgebiet, das die Kernstadt und ihre Stadtteile umfasst, und in ein weiteres Marktgebiet, das sich in das ländlich geprägte Umland mit den Bevölkerungsschwerpunkten Arzberg, Mitterteich, Waldershof, Waldsassen und Wunsiedel erstreckt. Im Norden reicht das weitere Marktgebiet bis an Selb heran, im Osten bis zur Landesgrenze, im Süden bis Friedenfels und im Westen etwa bis zur Gemeinde Nagel. In den äußeren Bereichen des Marktgebiets werden in stärkerem Maße bereits die Einflüsse benachbarter Konkurrenzzentren wirksam. Die Verflechtungen nach Marktredwitz sind daher dort weniger intensiv.

Wegen der guten Ausstattung der größeren Gemeinden im Marktgebiet mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs kann der Einzelhandel in Marktredwitz vor allem Versorgungsfunktionen für den periodischen Bedarf der Umlandgemeinden übernehmen. Durch die relativ große Distanz (rund 50 km) zu den nächstgelegenen Oberzentren Bayreuth, Weiden und Hof sowie den erweiterten diffusen Bereich nach Osten bestehen für den Einzelhandel in Marktredwitz grundsätzlich gute Chancen zur Erschließung neuer Potentiale sowie zur Profilierung als stärkste Einkaufsstadt im Landkreis Wunsiedel und im nördlichen Landkreis Tirschenreuth. Bereits heute weist Marktredwitz eine hohe Einzelhandelszentralität auf, die durch die Eröffnung des Kösseine-Einkaufs-Centrums (KEC) noch weiter gestärkt worden ist.

Durch das innenstadtnahe Kösseine-Einkaufs-Centrum hat sich die Angebotssituation in der Innenstadt deutlich verbessert. Ansonsten haben sich beim innerstädtischen Einzelhandel in den letzten Jahren keine gravierenden Änderungen ergeben. Die Zahl der Betriebe ist leicht zurückgegangen, Verkaufsflächen und Gesamtumsatz der verbliebenen Betriebe sind weitgehend gleichgeblieben. Insgesamt waren 1999 (Stand 19.03.) in der Innenstadt 136 Einzelhandelsbetriebe ansässig, die auf 17.700 qm einen Umsatz von rund 133 Mio. DM realisierten.

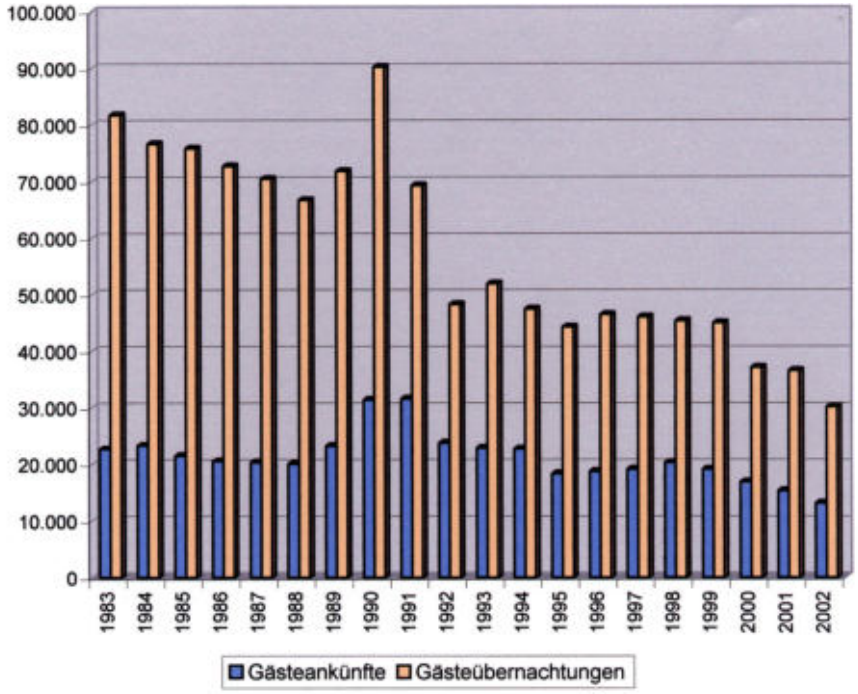
Den höchsten Flächen- und Umsatzanteil erreichte 1999 beim innerstädtischen Einzelhandel die Branchengruppe „Bekleidung“. Bedeutend waren zudem die Branchengruppen „Nahrungs- und Genussmittel“, „Gesundheits- und Körperpflegeartikel“ sowie „Spiel, Sport, Hobby“. Nahezu drei Viertel der in der Innenstadt ansässigen Betriebe verfügten 1999 über Verkaufsflächen von weniger als 100 qm. Betriebe mit mehr als 500 qm, die als Magnetbetriebe fungieren, waren dagegen nur sehr spärlich anzutreffen und sollten zukünftig häufiger vertreten sein. Mit der Errichtung des KEC ist in dieser Hinsicht bereits ein entscheidender Schritt getan worden.

In den Außenstadtbereichen von Marktredwitz war in den letzten Jahren ein deutlicher Verkaufsflächenzuwachs zu verzeichnen. Auch die Umsätze der in der Außenstadt gelegenen Einzelhandelsbetriebe stiegen in den letzten Jahren deutlich an. Insgesamt waren 1999 (Stand 19.03.) in der Außenstadt 102 Betriebe anzutreffen, die auf 39.000 qm Verkaufsfläche rund 169 Mio. DM Umsatz erzielten. Diese Zahlen unterstreichen die Bedeutung des in der Außenstadt ansässigen Einzelhandels für die Versorgung der Bevölkerung von Marktredwitz und des Umlandes.

Die Betriebe der Branchengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ belegten 1999 in der Außenstadt rund 19% der Verkaufsfläche und erzielten 40% des Außenstadtumsatzes. Diese relativ hohen Anteile verweisen darauf, dass sich im Rahmen der Funktionsteilung mit der Innenstadt die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in den letzten Jahren immer stärker in die Außenstadt verlagert hat. Neben der Branchengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ sind in der Außenstadt auch die Branchengruppen „Einrichtungsbedarf“ mit 34% Flächen- und 17% Umsatzanteil und „Baumarktspezifische Sortimente“ mit 31% Flächen- und 23% Umsatzanteil von größerer Bedeutung.

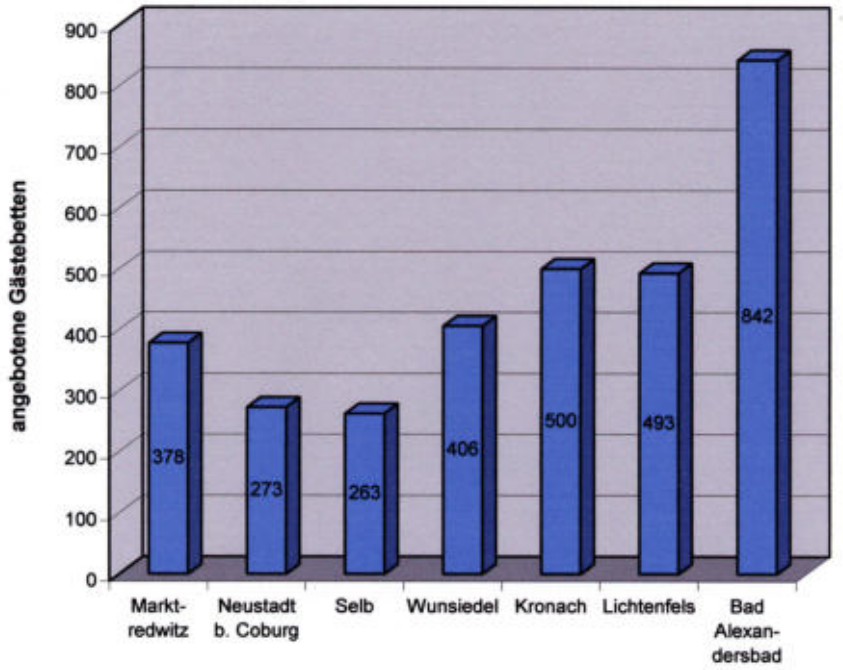
Das Angebot in der Außenstadt ist in den letzten Jahren vor allem in den Sortimenten Bau- und Heimwerkerbedarf sowie bei Bodenbelägen deutlich verbessert worden. An der Wölsauer Straße hat sich eine Fachmarktkonzentration gebildet. Dort haben sich der größte örtliche Baumarkt, ein Verbrauchermarkt und einige kleinere Fachmärkte angesiedelt. Innenstadtrelevante Sortimente haben sich in der Außenstadt in den letzten Jahren nicht allzu stark ausgeweitet. Insgesamt sind heute in der Außenstadt vor allem nicht-innenstadtrelevante Sortimente anzutreffen, so dass für das Zentrum gute Entwicklungschancen im Hinblick auf die zentrumsrelevanten Branchen verbleiben. Gefördert werden soll die Entwicklung im Zentrum u.a. durch das Entwicklungskonzept „Vitale Innenstadt Marktredwitz“.

Fremdenverkehrsentwicklung in Marktredwitz (1983-2002)



Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2003

Gästebettenangebot (2002)



Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2003

6.5 Tourismus

Aufgrund des landschaftlichen Potentials und des relativ hohen Bekanntheitsgrades des Fichtelgebirgsraumes hat die Stadt Marktredwitz, ebenso wie ihre Nachbarstadt Wunsiedel, eine frühe Bedeutung im Bereich des Tourismus erlangt. Begünstigender Faktor für die Entwicklung des Tourismus im Raum Marktredwitz / Wunsiedel ist zudem dessen Lage in der Nähe des böhmischen Bäderdreiecks mit den Bädern Karlsbad, Marienbad und Franzensbad (vgl. Kap. C 3.4).

Heute wird die touristische Entwicklung in Marktredwitz durch ein erweitertes Angebot an attraktiven Kultur- und Freizeiteinrichtungen (z.B. Egerland-Kulturhaus, zahlreiche Fest-, Konzert- und Theaterveranstaltungen, Natur-Freibad, Hallenbad, Reitanlagen; siehe hierzu Kap. C 7.3) zusätzlich begünstigt. Zudem profitiert Marktredwitz vom Kulturtourismus in der Nachbarstadt Wunsiedel, in der alljährlich die Luisenburg-Festspiele stattfinden. Schließlich tragen zur touristischen Attraktivität von Marktredwitz auch zahlreiche interessante Ausflugsziele in der Umgebung (z.B. Felsenlabyrinth auf der Luisenburg, Kösseine mit Aussichtsturm), das heute sehr umfangreiche Wanderwegenetz in den Naturparken Fichtelgebirge und Steinwald und mehrere Sehenswürdigkeiten der Stadt (z.B. Historisches Rathaus, romanischer Schlossturm „Luginsland“, St. Bartholomäus-Kirche und Theresienkirche) bei. Der Geschäftsreiseverkehr spielt inzwischen eine dominierende Rolle für die örtlich Hotelerie. Einen besonderen Stellenwert nimmt dabei der Einkaufstourismus ein: Sowohl zum Porzellaneinkauf als auch für günstige Besorgungen im benachbarten Eger übernachten zahlreiche Gäste in Marktredwitz.

Trotz der insgesamt hohen touristischen Attraktivität der Stadt Marktredwitz hat sich der hier stattfindende Tourismus seit Anfang der 90er Jahre, als es einen durch die Deutsche Wiedervereinigung bedingten kurzzeitigen Tourismusboom gab, merklich abgeschwächt. Insgesamt liegt heute in Marktredwitz die Zahl der Gästeankünfte und -übernachtungen etwas niedriger als in den 80er Jahren, wenn auch im Vergleich zu anderen oberfränkischen Städten gleicher Größenordnung immer noch relativ hoch. Den aktuellen Stand der Tourismussentwicklung in Marktredwitz kennzeichnen folgende statistische Eckdaten für fas Jahr 2002:

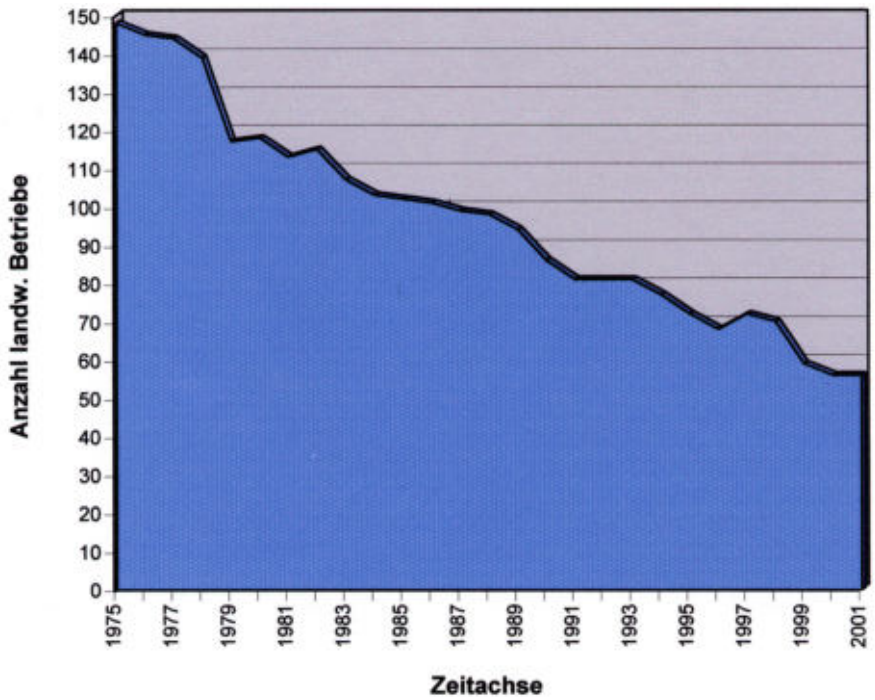
- Gästeankünfte: ca. 14.100 (Wunsiedel: ca. 15.500, Bad Alexandersbad: ca. 23.500)
- Gästeübernachtungen: ca. 30.000 (Wunsiedel: ca. 39.000, Bad Alexandersbad: ca. 83.500)
- Angebotene Betten und sonstige Schlafgelegenheiten in Beherbergungsbetrieben mit mehr als 8 Gästebetten: ca. 380 (Wunsiedel: ca. 390, Bad Alexandersbad: ca. 790)
- Auslastung der angebotenen Betten: 22% (Wunsiedel: 22%, Bad Alexandersbad: 29%, Oberfranken: 30%, Bayern: 36%)
- Durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste: 2,3 Tage (Wunsiedel: 2,5 Tage, Bad Alexandersbad: 3,5 Tage, Oberfranken: 2,9 Tage, Bayern: 3,3 Tage)

Insgesamt dominiert in Marktredwitz der Tagesausflugsverkehr, während der übernachtende Tourismus weniger ausgeprägt ist. Als problematisch für die Marktredwitzer Fremdenverkehrswirtschaft erweist sich insbesondere die nur geringe Bettenauslastungsquote von rund 22% im Jahresdurchschnitt. Diese Quote liegt weit unterhalb der Rentabilitätsschwelle, die ab einer Auslastung von etwa 40% erreicht wird. Größtenteils ist die nur geringe Bettenauslastung in den Marktredwitzer Beherbergungsbetrieben auf die saisonalen Schwankungen des Gästeaufkommens und des Geschäftsverkehrs zurückzuführen. In den Wintermonaten ist das Gästeaufkommen wegen des begrenzten Wintersportangebots im Fichtelgebirgsraum deutlich geringer als in den Sommermonaten.

Zukünftig erscheint der Tourismus in Marktredwitz wieder stärker ausbaufähig. Hierfür spricht u.a. die mit Fertigstellung der A 93 deutlich verbesserte Anbindung von Marktredwitz an das Fernverkehrsnetz und die damit verbundene bessere Erreichbarkeit der Stadt für Touristen. Insbesondere die Nähe zum böhmischen Bäderdreieck eröffnet zukünftig Chancen auf eine Ausweitung des Tourismus, wenn es der Stadt Marktredwitz gelingt, einen eigenen Beitrag zur Bäderlandschaft zu leisten und ihren Bekanntheitsgrad zu steigern. Auch die Durchführung der Grenzüberschreitenden Gartenschau 2006 sowie besonderer Events (z.B. Egerlandtag) kann zur Stärkung des Tourismus in Marktredwitz beitragen (vgl. Kap. E 1).

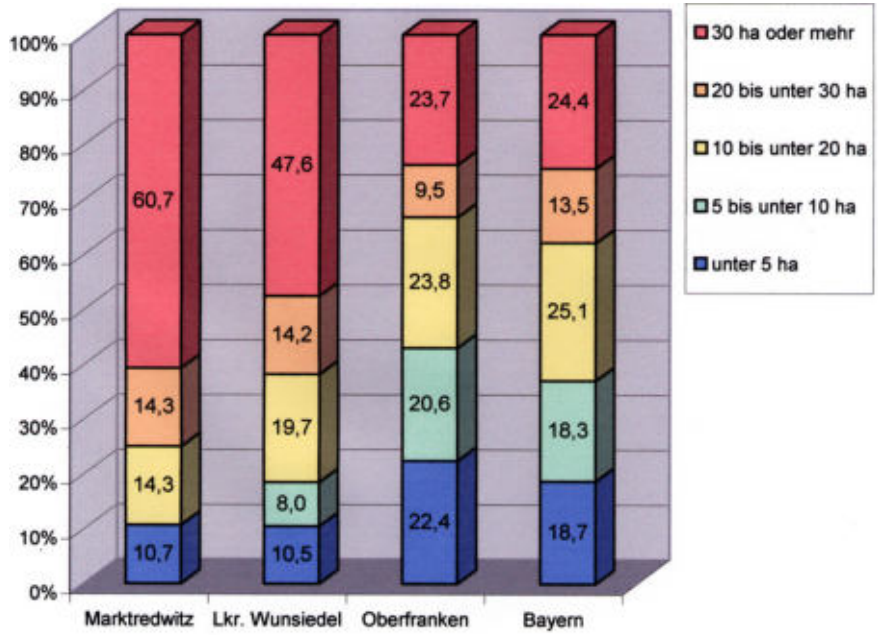
Voraussetzung für eine Stärkung des Tourismus sind allerdings weitere Verbesserungen in der infrastrukturellen Ausstattung. Insbesondere muss das Beherbergungsangebot - etwa durch die Schaffung hochwertiger Hotels in landschaftlich reizvoller Umgebung - deutlich verbessert werden. Wichtig ist zudem, die zukünftigen touristischen Aktivitäten der Stadt Marktredwitz mit den Aktivitäten der Stadt Wunsiedel abzustimmen, um konkurrierende Angebote in beiden Städten zu vermeiden und die jeweiligen Potentiale optimal auszuschöpfen. Sinnvoll erscheint in diesem Zusammenhang eine stärkere Spezialisierung der Stadt Marktredwitz auf den Geschäfts-, Tagungs-, Einkaufs- und Erlebnistourismus, während in Wunsiedel der Schwerpunkt im Bereich des Kultur- und Erholungstourismus liegen könnte.

Landwirtschaftliche Betriebe in Marktredwitz (1975-2001)



Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2003

Betriebsgrößenstruktur in der Marktredwitzer Landwirtschaft (2001)



Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2003

6.6 Landwirtschaft

Die Situation für die Landwirtschaft im Stadtgebiet Marktredwitz ist aufgrund der Topographie- und Bodenverhältnisse sowie des relativ kühlen Klimas insgesamt als schwierig einzustufen. Nach der Landwirtschaftlichen Standortkarte weist etwa ein Drittel der landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF) ungünstige Erzeugungsbedingungen auf. Ein Viertel der LF weist durchschnittliche und nur etwa 44% der LF weisen günstige Erzeugungsbedingungen auf.

Insgesamt werden rund 51% der Gebietsfläche der Stadt Marktredwitz landwirtschaftlich genutzt. Der Anteil des Grünlandes an der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist mit rund 33% relativ hoch. Meist beschränkt sich die Grünlandnutzung auf Standorte mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen. Auf den nicht grünlandgenutzten Standorten findet fast ausschließlich ackerbauliche Nutzung statt. Es überwiegen hier Gerstenstandorte, die aus Fruchtfolgegründen auch mit anderen Getreidearten bestellt werden (vgl. Kap. C 3.1).

Wie im gesamten Bundesgebiet vollzieht sich heute auch im Raum Marktredwitz ein Wandel in der Landwirtschaft, der sich vornehmlich durch das Verschwinden von Landwirtschaftsbetrieben unter 30 ha Betriebsgröße und die Zunahme von Betrieben mit mehr als 30 ha Betriebsgröße ausdrückt. Damit verbunden ist eine drastische Reduzierung der Betriebszahlen, nicht aber der landwirtschaftlich genutzten Fläche (vgl. Kap. C 3.1).

Insgesamt hat sich im Zeitraum von 1983 bis 2001 die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe in Marktredwitz um rund 48% von ehemals 107 auf unter 56 Betriebe reduziert. Damit ist die Abnahmerate in Marktredwitz größer als im bayerischen Durchschnitt (Abnahmerate von knapp 4%).

Besonders intensiv hat sich der landwirtschaftliche Strukturwandel im Raum Marktredwitz in den kleinen und mittleren Betriebsgrößenklassen vollzogen. Entsprechend stark ging hier seit Ende der 70er Jahre die Anzahl der Landwirtschaftsbetriebe zurück. Wurden im Jahre 1979 noch 82 Betriebe mit einer Fläche von weniger als 30 ha registriert, so waren es 2001 nur noch 24 Betriebe und damit fast 70% weniger als 1979.

In den größeren Betriebsgrößenklassen verlief der landwirtschaftliche Strukturwandel deutlich zurückhaltender. Die Zahl der größeren Betriebe blieb zwischen 1979 und 2001 annähernd gleich (Abnahme von 35 auf 34 Betriebe), ihr prozentualer Anteil an der Gesamtbetriebszahl erhöhte sich aber wegen der zahlreichen Betriebsaufgaben in den kleinen und mittleren Betriebsgrößenklassen deutlich.

Insgesamt hat sich bis heute eine günstig erscheinende Betriebsgrößenstruktur im Raum Marktredwitz eingestellt. So verfügen rund 61% aller Betriebe über mehr als 30 ha Fläche (Bayern und Oberfranken: nur etwa 24%), während der Anteil der besonders gefährdeten Betriebe mit weniger als 20 ha Fläche mit rund 25% deutlich unter dem Schnitt Bayerns und dem Schnitt Oberfrankens (jeweils knapp zwei Drittel) liegt. Die durchschnittliche Betriebsgröße aller Marktredwitzer Landwirtschaftsbetriebe liegt bei knapp 40 ha (Bayern / Oberfranken: jeweils ca. 22 ha).

Angesichts der sich weiter verschärfenden Wettbewerbsbedingungen müssen zum Erhalt einer bäuerlichen Landwirtschaft auch in Zukunft Möglichkeiten zu weiteren Strukturanpassungsprozessen verbleiben. Siedlungserweiterungen auf landwirtschaftlichen Flächen sind daher sorgsam abzuwägen. Dies gilt insbesondere für Flächen, auf denen hinsichtlich der Bonität der Böden, des Reliefs und des Flächenzuschnitts günstige Erzeugungsbedingungen herrschen.

Die derzeit in Marktredwitz noch vorhandenen Landwirtschaftsbetriebe wirtschaften zu jeweils etwa 50% im Haupt- und im Nebenerwerb. Als wichtigster Betriebszweig ist der Marktfruchtanbau zu nennen. Die Rinderhaltung ist stark rückläufig, was einen entscheidenden Einfluss auf die Grünlandnutzung im Stadtgebiet Marktredwitz hat.

Auszug aus der topographischen Karte 1 : 50.000 (L 5938 Selb, L 6138 Erbendorf)

7. Infrastruktur

7.1 Verkehrliche Infrastruktur

Straßenverkehr

Das Stadtgebiet Marktredwitz ist insgesamt gut an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die Erschließung des Stadtgebiets für den überregionalen Straßenverkehr erfolgt durch die Bundesstraßen B 15 („Porzellanstraße“) und B 303 („Fichtelgebirgsstraße“) sowie durch die Bundesautobahn A 93 (Regensburg - Weiden - Marktredwitz - Hof).

Die **B 15** mit ihrem Teilabschnitt Weiden - Marktredwitz - Hof verläuft in Süd-Nord-Richtung östlich der Kernstadt Marktredwitz und westlich des Ortskerns von Lorenzreuth durch das Stadtgebiet. Im Stadtgebiet ist sie als Ortsumgehung zweispurig mit weitgehend höhenfreien Kreuzungen ausgebaut.

Die **B 303** verläuft von Coburg über Bad Berneck, Marktredwitz und Arzberg nach Schirnding. Innerhalb des Stadtgebiets verläuft sie in West-Ost-Richtung nördlich des Stadtteils Oberredwitz und der Kernstadt Marktredwitz und wird südlich Lorenzreuth mit einem Kreuzungsbauwerk über die B 15 geführt. Weiter östlich führt sie bei Haag unter der A 93 hindurch.

Die **A 93** verläuft von Süden kommend zunächst parallel zur B 15 und führt dann bogenförmig östlich um den Stadtteil Lorenzreuth herum.

Nach dem vollständigen Ausbau der A 93 bis Hof hat sich die überörtliche Verkehrsanbindung der Stadt Marktredwitz in Nord-Süd-Richtung weiter verbessert. Zukünftig erscheint auch ein Ausbau der West-Ost-Verkehrsachse (B 303) nötig, die derzeit verkehrlich stark belastet ist (vgl. Kap. E 1). Im Zuge des neuen Bundesverkehrswegeplans ist ein vierspuriger Ausbau der B 303 zwischen der Anschlußstelle Marktredwitz-West und der A 93 vorgesehen. Damit verbessert sich die verkehrliche Anbindung von Marktredwitz in West-Ost-Richtung und ist ein weiterer Ausbau der B 303 Richtung A 9 eingeleitet.

Als weitere wichtige Straßenverbindungen neben den genannten Hauptverkehrsachsen sind innerhalb des Stadtgebiets Marktredwitz zu nennen:

- Staatsstraße St 2121: Sie verläuft südlich Pfaffenreuth an der Stadtgrenze entlang und mündet westlich der Kösseine im Stadtgebiet Waldershof in die St 2177 (Waldershof - Marktredwitz) ein. Sie stellt die wichtigste Verbindung zum Naherholungsgebiet Steinwald dar.

- Staatsstraße St 2170: Sie führt südlich Manzenberg und Reutlas im Wesentlichen an der Stadtgrenze entlang. Sie verbindet die St 2121 mit der B 15 (A 93) und erfüllt eine Zubringerfunktion für das südliche und westliche Stadtgebiet und für Waldershof zur B 15 (A 93).

- Staatsstraße St 2177: Sie verbindet von Kemnath kommend und nach Hof weiterführend Waldershof mit Marktredwitz. Der Straßenverlauf führt von Süden her über die Bahnlinie Marktredwitz - Wiesau zum Vilser Platz am südwestlichen Rand der Altstadt und von dort aus über die Klingerstraße mit einer Unterführung unter dem Bahnhofsgelände und über die Bayreuther Straße zur B 303.

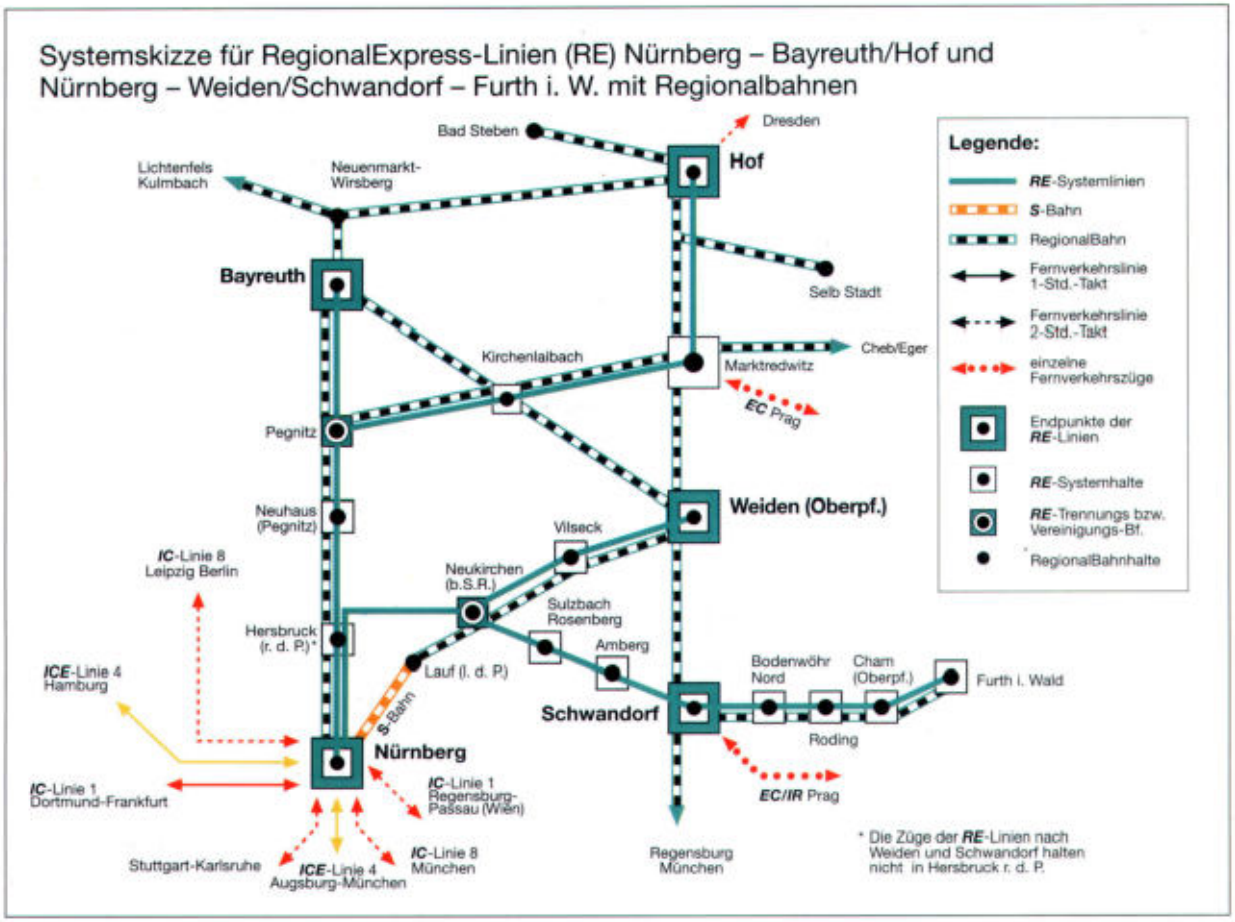
- Kreisstraße WUN 14: Sie führt von Seußen durch Korbersdorf zur B 15 bzw. zur Anschlussstelle „Wunsiedel“ der A 93.

- Kreisstraße WUN 18: Sie führt von Seußen nördlich Brand und Wölsauerhammer durch Wölsau und endet am Kreisverkehr der Anschlussstelle „Marktredwitz-Süd“ der A 93 / B 15.

Innerstädtischer Verkehr

Der Altstadtkern von Marktredwitz ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet. Er umfasst den Markt, Pfarrgasse, obere Ottostraße, Seebergerstraße, Brunnengäßchen, Färbergraben und Im Winkel.

Die wichtigsten Verkehrsachsen im engeren Innenstadtbereich stellen in Ost-West-Richtung die Verbindung aus Fikentscher-, Leopold- und Waldershofer Straße sowie die Verbindung aus Egerstraße, Bergstraße, Martin-Luther-Straße, Bahnhofstraße und Oberredwitzer Straße dar. Als wichtigste Nord-



Süd-Verbindungen sind die Marienstraße zwischen Egerlandplatz und Breslauer Straße (Nordumgehung) und die Dürnberg- / Fritz-Thomas-Straße zu nennen.

Wichtigste Ausfallstraßen aus der Innenstadt sind die Bayreuther Straße in Richtung Norden zur B 303, die Wölsauer Straße in Richtung Osten zur B 15 / A 93 und die Waldershofer Straße in Richtung Süden.

Erhebliche Bedeutung kommt dem Ziel zu, die Innenstadt vom Durchgangsverkehr zu entlasten. Neuralgischer Verkehrsknotenpunkt der Stadt ist der Vilser Platz. Darüber hinaus ist die Klingerstraße sehr stark vom Fahrverkehr belastet und hat mit dem Bahndurchlass an der Bayreuther Straße einen weiteren problembehafteten Verkehrsknoten. Eine Verbreiterung der Klingerstraße und des Bahndurchlasses ist ohne erhebliche Eingriffe in städtebaulich wertvolle Bestände nicht möglich. Eine Entlastung der genannten Verkehrsknoten wird durch die Verbesserung der West-Ost-Verbindungen im Norden und Süden der Stadt gesehen.

Weitere Problemzonen des innerstädtischen Verkehrs stellen die Damm- / Kraußold- und die Leopold- / Fikentscherstraße dar. Diese Straßen bilden derzeit Barrieren im Stadtgefüge, die zum Teil auf die dort gefahrenen Geschwindigkeiten, die mangelnden straßenräumlichen Qualitäten und die nicht immer ausreichenden Querungsangebote für Fußgänger zurückzuführen sind. Problematisch sind darüber hinaus auch die Kreuz- und die Marienstraße, die als Beispiele für Wohngebietsstraßen mit erheblichem Fremd- bzw. „Schleichverkehr“ aus einem Gewerbegebiet gelten können.

Der wichtige Wohnstandort Oberredwitz weist einen sehr bedeutsamen Verkehr, zumindest in den Spitzenzeiten, zu dem Industrie- und Gewerbegebiet im Nordosten sowie zum Schulzentrum an der Goethestraße auf. Für diesen Verkehr ist die Verbindung der Thölauer Straße mit der Fritz-Thomas-Straße durch eine Brücke über die Bahn geplant.

Im Süden der Stadt ist mit der Rößlermühlstraße eine leistungsfähige Verbindung geschaffen worden, die insbesondere in der Dörflaser Hauptstraße zu einer verkehrlichen Entlastung geführt hat. Durch die Rößlermühlstraße konnte auch eine ausreichende Anbindung des Freizeit- und Sportgeländes an der Kösseine südlich der Bahnlinie Weiden - Marktredwitz, in dem schwerpunktmäßig wichtige Freizeit- und Sporteinrichtungen für die Gesamtstadt zusammengefasst sind, an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erreicht werden.

Für die Hauptzufahrten von der Innenstadt zum überörtlichen Straßennetz sind noch Verbesserungen erforderlich. Vor allem für die Anbindung im Nordosten ist der Ausbau des Kreuzungsbereiches Dürnbergstraße / Fritz-Thomas-Straße geplant. Auch der Innenstadtring wird durch die geplante Neuordnung des Berliner Platzes und durch den Ausbau der Bahnhofstraße und Oberredwitzer Straße vervollständigt werden. Die geplante Brücke über die Bahn zwischen Thölauer Straße und Fritz-Thomas-Straße wird ebenfalls einen wichtigen Teil dieser Verkehrbeziehung übernehmen.

Für den ruhenden Verkehr stehen südlich der Altstadt zwei Parkhäuser und mehrere Parkplätze zur Verfügung. Weitere innenstadtnahe Parkplätze bestehen an der Ecke Kraußoldstraße / Poststraße sowie an der Bauer- und Dürnbergstraße. Darüber hinaus sind größere Parkplatzflächen am Egerland-Kulturhaus südöstlich des Egerlandplatzes und südlich des Schulzentrums an der Goethestraße anzutreffen.

ÖPNV

Im Raum Marktredwitz stellen die Bahnlinien Regensburg - Hof und Nürnberg - Eger das Rückgrat der ÖPNV-Bedienung dar. Der regionale wie auch der innerstädtische Nahverkehr erfolgt durch die Buslinien der Verkehrsgemeinschaft Fichtelgebirge, über die die Stadt Marktredwitz in das landkreisweite Nahverkehrssystem eingebunden ist.

Schienenverkehr

Die Stadt Marktredwitz stellt innerhalb Nordbayerns einen bedeutenden Knotenpunkt im Schienenverkehr dar. Durch das Stadtgebiet Marktredwitz verlaufen folgende Bahnlinien:

- Zweigleisige Hauptbahn Nürnberg - Eger von km 122,440 bis km 129,883 (ab km 125,0 nur eingleisiger Ausbau)
- Zweigleisige Hauptbahn Weiden - Oberkotzau von km 45,330 bis km 55,770

In km 124,20 bzw. 51,07 der genannten Bahnlinien befindet sich der Bahnhof Marktredwitz.

Über den Bahnknotenpunkt Marktredwitz verlaufen folgende Bahnfernverbindungen:

- Dortmund - Frankfurt - Nürnberg - Karlsbad - Prag
- Stuttgart - Nürnberg - Karlsbad - Prag
- Oberstdorf - München - Regensburg - Hof - Berlin / Dresden
- Karlsruhe - Stuttgart - Nürnberg - Hof - Dresden

Derzeit führt über Marktredwitz eine der wenigen durchgehende Bahnverbindung von Bayern nach Prag. Die Bedeutung von Marktredwitz als nordbayerischem Bahnknotenpunkt, insbesondere in Richtung der Tschischen Republik, wird durch die EU-Erweiterung im Mai 2004 weiter zunehmen.
Mit dem Regional-Express (RE) ist Marktredwitz im Stunden-Takt an Nürnberg angebunden und somit an das ICE-Netz angeschlossen. Regional ist die Stadt über die Linien der Vogtlandbahn mit den Oberzentren Hof und Regensburg verbunden, ferner besteht eine durchgängige Bahnanbindung über Cheb/Eger nach Plauen und Zwickau.
Für den Güterverkehr ist der Containerbahnhof Marktredwitz die zentrale Umschlagstelle für den kombinierten Verkehr (Straße/Schiene) in der Region Nordostbayern.

Flugverkehr

Die Stadt Marktredwitz ist über den Verkehrslandeplatz Hof durch eine regionale Luftverkehrslinie mit dem Flughafen Frankfurt a.M. verbunden. In Nürnberg befindet sich in rund 150 km Entfernung der nächstgelegene Flughafen. Für Geschäftsflugverkehr steht darüberhinaus der Verkehrslandeplatz Bayreuth zur Verfügung.

7.2 Technische Infrastruktur

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Marktredwitz, die als städtischer Eigenbetrieb die Wasserversorgungsanlagen Marktredwitz, Leutendorf sowie Ober- und Unterthölau betreiben. Das gesamte für die Versorgung notwendige Wasser wird aus den eigenen Gewinnungs-anlagen gefördert.

Die Wassergewinnung der Anlage Leutendorf erfolgt aus einem Quellgebiet mit vier Quellen und Entsäuerungsanlage und versorgt die Stadtteile Leutendorf, Ziegelhütte und Meußelsdorf. In 2002 / 2003 ist geplant, die vorstehenden Stadtteile an die öffentliche Wasserversorgung des Stadtgebietes Marktredwitz anzuschließen und die bisherige Wassergewinnung Leutendorf aufzulassen.

Die Stadtteile Ober- und Unterthölau werden aus der aus einem Quellgebiet mit zwei gefassten Quellen und Entsäuerungsanlage bestehenden Wassergewinnungsanlage Ober- und Unterthölau versorgt.

Für die Wasserversorgung der meisten übrigen Stadtteile einschließlich der Kernstadt ist die Anlage Marktredwitz als größte und wichtigste Anlage im Stadtgebiet zuständig. Das Wasser wird aus dem Tiefbrunnen II, gelegen an der Meußelsdorfer Straße, und den Tiefbrunnen III und IV, ge-legen südwestlich der Stadt Waldershof, gefördert. Die Förderleistung des Brunnens II beträgt 40 l/s, diejenige der Brunnen III und IV insgesamt 110 l/s.

Die Brunnen III und IV sind gemeinsames Eigentum der Städte Marktredwitz und Waldershof.
Das Eigentumsverhältnis ist in der Zweckvereinbarung vom 01.04.1969 geregelt. Der Anteil der Stadt Marktredwitz beträgt 4/5, derjenige der Stadt Waldershof 1/5.

Keine zentrale Wasserversorgung besteht bislang in den Stadtteilen Glashütte, Grafenstein, Grünitzmühle, Katharinenhöhe und Miedelmühle. Diese Stadtteile werden durch private Brunnen versorgt.

Für die Wasserspeicherung stehen in Marktredwitz 7 Hochbehälter mit einer Kapazität von insgesamt 6.900 m^3 zur Verfügung. Das Wasser-hauptrohrnetz weist eine Länge von 123,8 km auf. Außerdem bestehen noch 4 Druckerhöhungsan-lagen und 3 Überhebepumpwerke.

Abwasserbeseitigung

Für die Abwasserbeseitigung ist das Kommunalunternehmen Abwasserbeseitigung Marktredwitz (KAM) zuständig.

Für die Abwasserbeseitigung steht ein zentrales Klärwerk für Marktredwitz und Waldershof zur Verfügung, das auf insgesamt 60.000 Einwohnergleichwerte ausgelegt ist. In den einzelnen Stadtteilen ergibt sich derzeit folgender Stand der Abwasserbeseitigung:

- Kernstadt:
  Das kernstädtische Kanalnetz ist im Mischsystem errichtet. Für die Mischwasserbehandlung bestehen mehrere Regenüberlaufbecken. Unter anderem wird für ein Teilgebiet von Oberredwitz ein Regenrückhaltebecken kombiniert mit Regenüberlaufbecken an der Bayreuther Straße betrieben. Zwei Neubauge-biete in der Kernstadt („Große Zelch“ und „Auf dem Bühl“) wurden im Teiltrennsystem gebaut. Dazu wurde für die Regenwasserbehandlung jeweils ein Regenrückhalteteich errichtet. Einige Regenüberlaufbecken sind noch in Planung.
- Lorenzreuth:
  Es besteht ein Mischsystem mit zwei Regenüberlaufbecken. Die Abwässer werden durch zwei Pumpwerke und Druckleitungen über das Pumpwerk Marktredwitzer Kreuz dem Klärwerk zugeleitet. Die Abwässer aus dem Industriegebiet Rathaushütte nördlich von Lorenzreuth werden ebenfalls über die Pumpwerke Lorenzreuth zum Klärwerk geleitet.
- Thölau:
  Für den Stadtteil wurde ein Trennsystem gebaut. Die Schmutzwässer werden durch eine Pumpstation und Druckleitung ebenfalls über die Pumpwerke Lorenzreuth zum Klärwerk geleitet.
- Wölsau:
  Für den Stadtteil wurde ein Trennsystem gebaut. Die Schmutzwasserkanäle sind an Pumpwerke angeschlossen. Über eine Druckleitung werden die Abwässer zum Klärwerk transportiert.
- Wölsauerhammer:
  Für den Stadtteil besteht ein Mischsystem mit einem Regenüberlaufbecken. Die Abwässer werden durch ein Pumpwerk und Druckleitungen über das Pumpwerk Wölsau zum Klärwerk transportiert. In einem Neubaugebiet wurde eine Trennkanalisation mit einem Regenrückhalteteich gebaut.

- Brand:
  Für den Stadtteil besteht ein Mischsystem mit zwei Regenüberlaufbauwerken. Die Abwässer werden durch zwei Pumpwerke und Druckleitungen über die Pumpwerke Wölsauerhammer und Wölsau dem Klärwerk zugeleitet.
- Haingrün:
  Für den Stadtteil besteht ein Trennsystem. Die Schmutzwässer sind über eine Sammelleitung an das Pumpwerk Wölsauerhammer angeschlossen und werden über die Pumpwerke Wölsauerhammer und Wölsau zum Klärwerk geleitet.
- Meußelsdorf, Leutendorf, Ziegelhütte:
  Die Abwässer werden über einen Abwassersammler der Kanalisation Marktredwitz zugeleitet und im Klärwerk gereinigt. In zwei Neubaugebieten wurde eine Trennkanalisation mit je einem Regenrückhalteteich gebaut.
- Reutlas, Pfaffenreuth:
  Für die beiden Stadtteile soll bis 2007 ebenfalls eine Kanalisation mit Anschluss an das Klärwerk errichtet werden.
- Manzenberg, Korbersdorf:
  Die Abwässer in diesen beiden Stadtteilen werden über bestehende Hauskläranlagen behandelt. Ein Anschluss an das Klärwerk ist derzeit nicht vorgesehen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Wunsiedel i.Fichtelgebirge, der die Sammelmülldeponie bei Arzberg unterhält und die Hausmüllabfuhr betreibt. Im Stadtgebiet befinden sich drei Deponiestandorte, von denen noch zwei in der Betrieb sind.

Für die Aschedeponie südlich Wölsauerhammer, in der früher Kraftwerksasche aus Arzberg abgelagert wurde, wird derzeit der Endzustand mit Erdaushub erstellt. Der Abschluss soll in zwei Jahren erfolgen. Für die Deponie besteht kein Rekultivierungsplan, aber die Zielaussage, den vorherigen Zustand wiederherzustellen. In Zusammenarbeit mit dem Naturschutz wurde als Entwicklungsziel die Herstellung des typischen Charakters eines Trockenstandorts auf Basalt mit mageren Wiesen und Beweidung formuliert.

Die der Aschedeponie benachbarte Monodeponie ist seit 1995 in Betrieb. Hier wurde das in einer Reinigungsanlage dekontaminierte Material aus dem Gelände der ehemaligen Chemischen Fabrik Marktredwitz abgelagert. Sowohl für die Monodeponie als auch für den benachbarten Standort der Reinigungsanlage besteht ein Rekultivierungsplan. Die Rekultivierung soll in 10 Jahren abgeschlossen sein (vgl. Kap. F 8.5). Auch für die abgeschlossene Bauschuttdeponie
an der Lorenzreuther Straße nördlich der B 303 besteht ein Rekultivierungsplan.

Stromversorgung

Für die Stromversorgung ist die Versorgungsge-sellschaft Marktredwitz mbH (VGM) zuständig. Die Bearbeitung der Bestandssicherung für die Anla-gen des Mittel- und Niederspannungsnetzes wurde von der VGM auf die E.ON Bayern AG (ehemals EVO) übertragen. Die durch das Stadtgebiet Marktredwitz verlaufenden 110-kV- und 380-kV-Leitungen befinden sich im Eigentum der E.ON Netz GmbH (ENE).

Im Einzelnen befinden sich im Stadtgebiet Markt-redwitz folgende elektrische Anlagen:

Hoch- und Höchstspannunsanlagen

- 380/110-kV-Freileitung Etzenricht - Mechlenreuth (Ltg. Nr. B 111) mit Leitungsschutzzone je 40,0 m beiderseits der Leitungsachse
- 110-kV-Leitung Arzberg - Immenreuth (Ltg. Nr. E 75)
- 110-kV-Leitung Arzberg - Wölsau - Wunsiedel (Ltg. Nr. E 93) mit Leitungsschutzzone je 22,5 m beiderseits der Leitungsachse
- 110-kV-Umspannwerk Wölsau

Mittelspannungsanlagen

Das Leitungsnetz ist teilweise verkabelt. Die noch freigeführten Leitungen werden nach Möglichkeit im Zuge von Straßenbaumaßnahmen verkabelt. Entlang der Leitungen und Kabel bestehen folgende Schutzstreifen:

- 20-kV-Doppelleitung: 12,5 m rechts und links der Leitungsachse
- 20-kV-Einfachleitung: 7,5 m rechts und links der Leitungsachse
- 20-kV-Erdkabel: 2,0 m Trassenbreite

Durch extrem lange Spannfelder können im Einzelfall größere Schutzbereiche mit einer eingeschränkten Bebauung erforderlich werden.

Gasversorgung

Für die Gasversorgung ist die Energieversorgung Selb-Marktredwitz GmbH (ESM) zuständig. Über ein gut ausgebautes Verteilungsnetz werden außer der Kernstadt Marktredwitz auch die Stadtteile Brand, Wölsauerhammer, Haag (teilweise), Neuhaag, Lorenzreuth und Leutendorf mit Erdgas versorgt.

Klinikum Fichtelgebirge in Marktredwitz

7.3 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Stadt Marktredwitz verfügt als zentraler Ort, welcher wichtige Funktionen in den Bereichen Versorgung, Verwaltung und Bildung erfüllt, über eine Vielzahl von Gemeinbedarfseinrichtungen. Mit der Aufstufung der Städte Marktredwitz und Wunsiedel zu einem gemeinsamen möglichen Oberzentrum ergibt sich für beide Städte zukünftig das Erfordernis, die vorhandenen Einrichtungen weiter auszubauen und durch neue Einrichtungen zu ergänzen.

Gemäß dem „Gutachten zur Bedeutung der Aufstufung der Städte Wunsiedel und Marktredwitz zum gemeinsamen möglichen Oberzentrum“ (1995, S. 30 ff) sollte zukünftig im gemeinsamen möglichen Oberzentrum Marktredwitz / Wunsiedel eine Funktionsteilung angestrebt werden, um die spezifischen Potentiale beider Städte optimal auszuschöpfen und unnötige Konkurrenzen zwischen beiden Städten auszuschließen. Dabei sollte in Marktredwitz eine stärkere Spezialisierung auf die Bereiche Handel und Gewerbe erfolgen, während in Wunsiedel vorzugsweise die Funktionen Verwaltung und Bildung wahrgenommen werden sollten.

Die generell sinnvolle Funktionsteilung zwischen Marktredwitz und Wunsiedel darf nicht dazu führen, dass einzelne Funktionen, die vorzugsweise in einer der beiden Städte wahrgenommen werden sollen, in der jeweils anderen Stadt nicht mehr etabliert werden können. So erscheint es in Marktredwitz zweckmäßig, nicht nur die Ausstattung mit Einrichtungen aus den Bereichen Handel und Gewerbe zu optimieren, sondern auch die Ausstattung mit Verwaltungs-, öffentlichen Dienstleistungs-, Bildungs- und Kultureinrichtungen weiter zu verbessern. Nachfolgend werden die wichtigsten, derzeit in Marktredwitz bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen genannt.

Behörden und sonstige öffentliche Einrichtungen

- Arbeitsamt
- Landratsamt Wunsiedel i.Fichtelgebirge, Außenstelle (Kfz-Zulassung, Sozialdienst)
- Zollamt
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Außenstelle Marktredwitz
- Polizeiinspektion
- Notariat Wunsiedel, Geschäftsstelle Marktredwitz
- Deutsche Bahn AG - Bahnhof Marktredwitz
- Deutsche Post AG
- Allgemeine Baugenossenschaft für Marktredwitz und Umgebung e.G.
- Stadtentwicklungs- und Wohnungsbau GmbH Marktredwitz (STEWOG)
- EUREGIO EGRENSIS Arbeitsgemeinschaft Bayern e.V.
- Wirtschaftsförderungsgesellschaft Marktredwitz GmbH
- Ost-West-Kompetenzzentrum
- Städt. Parkhaus GmbH
- Freiwillige Feuerwehr Marktredwitz
- Technisches Hilfswerk
- TÜV
- Schlachthof
- Übergangswohnheim für Aussiedler

Insgesamt ist die Ausstattung der Stadt Marktredwitz mit hochrangigen Behörden und Verwaltungseinrichtungen eher gering. Eine höhere Dichte von Verwaltungseinrichtungen besteht in der Nachbarstadt Wunsiedel als Sitz der Kreisverwaltung.

Medizinische Einrichtungen

- Klinikum Fichtelgebirge in Marktredwitz mit 358 Planbetten einschl. Dialyseplätze, Versorgungsstufe III, Hauptfachabteilungen: Chirurgie, Innere Medizin, Frauenheilkunde und Geburtshilfe, Urologie, Anästhesie und Intensivpflege, Radiologie mit Nuklearmedizin und Computertomographie, Belegabteilungen für HNO, Orthopädie und Augenheilkunde
- Bayerisches Rotes Kreuz
  - Kreisgeschäftsstelle
  - Rettungsdienst, Krankentransporte
  - Ambulante Krankenpflege
- Medizinischer Dienst der Krankenversicherung, Beratungszentrum
- 9 Allgemeinärzte / praktische Ärzte
- mehrere Fachärzte, darunter:
  - 11 Zahnärzte
  - 1 Augenarzt
  - 7 Internisten
  - 3 Frauenärzte
- 3 Heilpraktiker
- 6 Hebammen
- 3 Tierärzte
- 8 Apotheken

Kirchliche und soziale Einrichtungen

- Evang. Pfarramt Marktredwitz, Kirchen:
  - St. Bartholomäus
  - Heilig Geist
  - Christuskirche
  - Auferstehungskirche
  - Gemeindezentrum „Zum guten Hirten“
- Evang. Pfarramt Brand, Kirche:
  - St. Margarethenkirche, Brand
- Landeskirchliche Gemeinschaft
- Kath. Pfarramt St. Josef, Kirchen:
  - St. Josef
  - Theresienkirche
- Kath. Pfarramt Herz Jesu, Kirchen:
  - Herz Jesu
  - St. Marien-Kirche
  - St. Michaels-Kirche der kath. Expositur Brand bei Marktredwitz
- Jehovas Zeugen
- Neuapostolische Kirche
- Islamische Gemeinschaft
- Evang. Altenzentrum, Martin-Schalling-Haus (Altenwohnheim mit Pflegestation)
- Seniorenpark Siebenstern GmbH (Wohnen mit Pflege, Kurzzeitpflegeplätze)
- Caritas-Sozialstation der Pfarrei St. Josef (Hauskrankenpflege und Altenpflege)
- Diakoniestation (Kranken-, Alten- und Familienpflege, Haushaltshilfe, Mahlzeitendienst)
- VdK Bayern, der Sozialverband (Kreisgeschäftsstelle)
- Psychologische Beratungsstelle für Erziehungs-, Ehe- und Lebensfragen des Diakonischen Werkes Selb-Wunsiedel
- Sozialpsychiatrischer Dienst des Diakonischen Werkes Selb-Wunsiedel
- Deutscher Kinderschutzbund
- Suchtberatung (psychologische Beratungsstelle Hof, Außenstelle Marktredwitz)
- Alkohol-Suchthilfe
- Lebenshilfe für Menschen mit geistiger Behinderung, Kreisvereinigung Marktredwitz-Selb-Wunsiedel e.V.
- Verein „Hilfe für das lernbehinderte Kind im Landkreis Wunsiedel i.Fichtelgebirge e.V.“
- verschiedene Selbsthilfegruppen

Zentralschulhaus für die Grundschulen I und II

Allgemeinbildende Schulen und Kindergärten

- Grundschule I (Schülerzahl: 336)*
- Grundschule II (Schülerzahl: 329)
- Volksschule Brand, Grund- und Teilhauptschule I (Schulverband mit Stadt Arzberg, Gesamtschülerzahl: 135)
- Alexander-von-Humboldt-Hauptschule (Schülerzahl: 619)
- Fichtelgebirgsrealschule (Schülerzahl: 362)
- Otto-Hahn-Gymnasium (Schülerzahl: 701)
- Evang. Kindergärten
  - Adalbert-Stifter-Straße 7 (100 Plätze)
  - Goethestraße 11 (50 Plätze)
  - Klingerstraße 2 (50 Plätze)
  - Brand, Fröbelweg 1 (50 Plätze)
  - Lorenzreuth, Brückenstraße 28 (25 Plätze)
- Kath. Kindergärten
  - Herz Jesu, Marienstraße 30 (75 Plätze)
  - St. Josef, Bahnhofstraße 11 (100 Plätze)
  - St. Elisabeth, von-Gluck-Str. 2 (75 Plätze)
- Kinderhort
- Lebenshilfe, schulvorbereitende Einrichtung und Tagesstätte

Insgesamt besteht in Marktredwitz eine gute Ausstattung mit allgemeinbildenden Schulen. Gefährdet ist allerdings der Bestand der Volksschule Brand.

Bei den Kindergärten ist eine ausreichende Versorgung gegeben, es sind aber kaum noch Reserven vorhanden. Im Hinblick auf zukünftig anzustrebende Bevölkerungszuwächse sollte daher auch an eine Erhöhung der Zahl der Kindergartenplätze gedacht werden.

* die angegebenen Schülerzahlen beziehen sich auf das Schuljahr 2000 / 2001

Sonstige Bildungseinrichtungen

- Staatl. Berufsschule mit Berufsaufbauschule Selb, Außenstelle Marktredwitz (Schülerzahl: 794)
- Berufsfachschule für Krankenpflege und Pflegevorschule des Klinikums Fichtelgebirge / Marktredwitz
- Städt. Sing- und Musikschule
- Städt. Volkshochschule
- Stadtbücherei
- Private Schule zur individuellen Lernförderung des Vereins Hilfe für das lernbehinderte Kind im Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge e.V.
- Private Schule zur individuellen Lebensbewältigung, Träger: Lebenshilfe für Menschen mit geistiger Behinderung, Kreisvereinigung Marktredwitz-Selb-Wunsiedel e.V.
- Akademie Steinwald-Fichtelgebirge für Wirtschaft, Technik und Kultur, Kommunikationszentrum des Mittelstandes e.V.
- bfz, Berufliches Fortbildungszentrum Marktredwitz
- Staatl. anerkannte Fachschule für Altenpflege des bfz Marktredwitz
- Bildungsinstitut Pscherer (berufl. Fortbildung)
- Schülerhilfe (Nachhilfe)

Die Ausstattung der Stadt Marktredwitz mit weiterführenden, überregional bedeutsamen Bildungseinrichtungen ist - gemessen an der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt - eher gering. Zu bemängeln ist insbesondere das Fehlen einer Fachoberschule. Zukünftig sollte in Marktredwitz die Ausstattung mit weiterführenden Bildungseinrichtungen verbessert werden (vgl. Kap. E 1), auch wenn innerhalb des Landkreises Wunsiedel der Schwerpunkt des Bildungswesens wie bisher in der Nachbarstadt Wun-

siedel liegen sollte. Einen ersten bedeutenden Schritt zur Verbesserung des weiterführenden Bildungsangebots stellt die geplante Verlegung der Berufsschule I (Staatl. Berufsschule) von Selb nach Marktredwitz dar.

Kultur-, Freizeit- und Sporteinrichtungen

- Egerland-Kulturhaus mit Egerland-Museum und Egerländer Kunst-Galerie
- Konzerte, Theater, Ausstellungen
- Islamisches Kulturzentrum
- Jugendherberge
- Jugendzentrum
- „Freizeittreff Regenbogen“
- Tourist Information
- Schwimmbäder
  - Hallenbad
  - Natur-Freibad
- Sporthallen, darunter:
  - Städt. Dreifachturnhalle
  - Städt. Turnhalle
  - 3 Einfachsporthallen des Landkreises Wunsiedel i.Fichtelgebirge
  - Turnhalle der Volksschule Brand
- Sportplätze:
  - Waldstadion des „SC Wacker“ e.V., Leichtathletikanlage, Fußballplätze
  - „Jahnsportplatz“, Leichtathletikanlage mit Rasenspielfeld und Hartplätzen (Landkreis Wunsiedel i.Fichtelgebirge)
  - Fußball- und Leichtathletikplatz „An der Klatze“ (Stadt Marktredwitz)
- Fußballplätze der Sportvereine
- Tennisplätze und -hallen (TC Grün-Weiß, Fa. Sebald)
- 2 Gymnastikräume
- 3 Schießstände
- 2 Reitanlagen
- Kletterwand
- Trimm-Dich-Pfad
- Skateland, Streetballfeld

Die Ausstattung der Stadt Marktredwitz mit Kultur-, Freizeit- und Sporteinrichtungen ist insgesamt als gut einzustufen. Die bestehenden Einrichtungen sollten zukünftig gesichert und im Hinblick auf die anzustrebende Stärkung der Funktionen Fremdenverkehr und Naherholung durch weitere Einrichtungen ergänzt werden. In diesem Zusammenhang erscheinen zukünftig folgende Maßnahmen sinnvoll (vgl. Kap. E 1):

- Durchführung einer Landesgartenschau (grenzüberschreitend gemeinsam mit der Stadt Eger)
- Weiterentwicklung des Freibadgeländes
- Vorausschauende Vorhaltung einer Fläche, auf der später ggf. bestimmte Freizeitnutzungen angesiedelt werden können
- Schaffung wetterunabhängiger Freizeiteinrichtungen (hier wäre etwa zu prüfen, ob die Einrichtung einer überdachten Go-Kart-Bahn und einer Discothek, wie sie von Jugendlichen gewünscht wird, realisierbar ist)
- Nutzbarmachung des 24-Örter-Steins für die erholungssuchende Bevölkerung
- Etablierung kommerzieller Freizeitnutzungen (nicht alle Freizeiteinrichtungen müssen von der öffentlichen Hand vorgehalten werden, auch private Anbieter können zukünftig Funktionen im Freizeitsektor erfüllen)

Besonders hinzuweisen ist schließlich noch auf die relativ hohe Dichte von Pferdehöfen im Stadtgebiet Marktredwitz. Diese Pferdehöfe stellen ein besonderes Potential dar, führen aber teilweise auch zu Konflikten mit der benachbarten Wohnnutzung (Probleme ergeben sich insbesondere in Wölsauerhammer). Nötig ist daher eine sinnvolle Steuerung der Pferdehofnutzung.

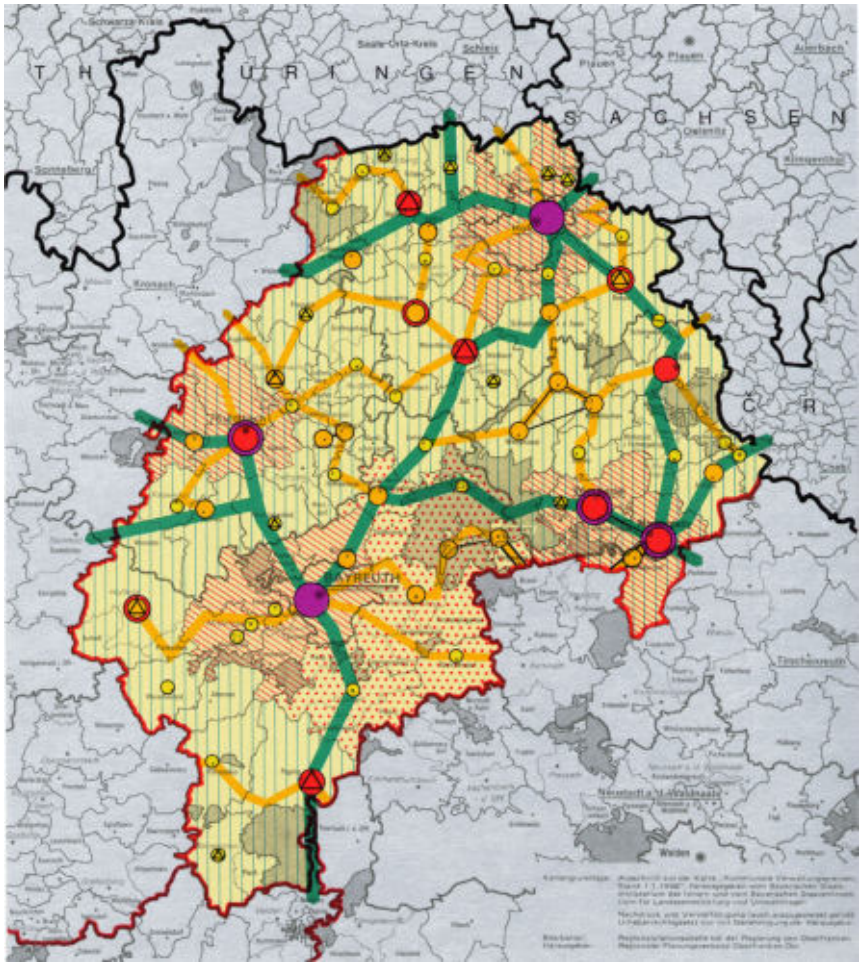
Sonstige Einrichtungen

- Politische Parteien
- Gewerkschaften
- Zeitungen
  - Frankenpost, Marktredwitzer Tagblatt
  - BLICKPUNKT
  - Frankenpost, Fichtelgebirgsredaktion
- diverse Vereine und Verbände

8. Stärken-Schwächen-Profil

	Stärken	Schwächen
Lage und Funktion im Raum	• Geographisch: zentrale Lage mitten in Europa, Verbindungsfunktion zwischen West und Ost • Einstufung als mögl. Oberzentrum	• Wirtschaftsräumlich: Randlage, relativ große Distanzen zu wirtschaftsstarken Ballungsräumen
Natur und Landschaft	• Lage in attraktiver Fichtelgebirgslandschaft • Nähe zum böhmischen Bäderdreieck • Günstiges Wasserdargebot	• Überwiegend ungünstige landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen
Siedlungswesen	• Kompakte Kernstadt als eindeutiger Siedlungsschwerpunkt, kaum Zersiedlungstendenzen in umgebenden Stadtteilen • Attraktive, meist fußläufig erreichbare und verkehrsberuhigte Altstadt	
Bevölkerung	• Zuwanderung von Familien mit Kindern • Einpendlerüberschuss bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	• Tendenz zur Überalterung der Bevölkerung • Abwanderung v.a. jüngerer Bevölkerungsgruppen • Geringe Geburtenrate

	Stärken	Schwächen
Wirtschaft	• Hohe Arbeitsplatzzentralität • Stärkere Differenzierung des Arbeitsplatzangebots in den letzten Jahren • Nähe zu Wirtschaftsräumen in Osteuropa • Hohe Einzelhandelszentralität • Bedeutung im Bereich des Fremdenverkehrs	• Tendenziell rückläufige Beschäftigtenzahl • Hohe Arbeitslosenquote • Strukturelle Probleme in traditionellen Branchen des produzierenden Gewerbes • Fördergefälle zu neuen Bundesländern • Lohngefälle zur Tschechischen Republik
Verkehr	• Anbindung an A 93 als bedeutender Nord-Süd-Verkehrsachse • Bedeutender Verkehrsknotenpunkt im Bereich des Schienenverkehrs	• Mangelhafter Ausbau der West-Ost-Verkehrsachse beim Straßenverkehr (Ausbau ist aber mittelfristig geplant)
Infrastruktur	• Gute Ausstattung im Bereich der Grundversorgung • Gute medizinische Ausstattung • Gutes Freizeit- und Kulturangebot	• Geringe Ausstattung mit hochrangigen Behörden und Verwaltungseinrichtungen • Geringe Ausstattung mit weiterführenden Bildungs-einrichtungen



Regionalplan Oberfranken-Ost 1987 / Zweite Änderung 1996:
Karte 1 „Raumstruktur“

D Planungsvorgaben

1. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Raumstruktur

Die Stadt Marktredwitz bildet zusammen mit der Stadt Wunsiedel einen Stadt- und Umlandbereich innerhalb eines ländlichen Teilraums, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll (Karte 1a „Raumstruktur“ des Regionalplans Oberfranken-Ost). Aufgrund ihrer Lage innerhalb des in seiner Entwicklung besonders zu stärkenden ländlichen Teilraums und im ehemaligen Zonenrandgebiet nahe der tschechischen Grenze sind für die Stadt Marktredwitz insbesondere folgende überfachliche Ziele des Regionalplans Oberfranken-Ost (5) relevant:

- Erhöhung der Attraktivität der Region als vielfältiger eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum im nördlichen und östlichen Teil,
- Stärkung der Leistungsfähigkeit des möglichen Oberzentrums Marktredwitz/Wunsiedel (A II 1.1)
- Nachhaltige Stärkung der Struktur des Mittelbereichs Marktredwitz/Wunsiedel zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen,
- Verhinderung einer weiteren Abwanderung und Verbesserung der Voraussetzungen für eine Zuwanderung im Mittelbereich Marktredwitz/Wunsiedel,
- quantitativer und qualitativer Ausbau des Arbeitsplatz- und Berufsausbildungsangebots bei Verbreiterung der Branchenstruktur (A II 1.3)

- Rascher Abbau der Nachteile des ehemaligen Zonenrandgebietes in der Region sowie Vermeidung oder Ausgleich zusätzlicher Belastungen und Nachteile,
- wesentliche Verbesserung der überregionalen Verkehrsverbindungen und öffentlichen Verkehrssysteme sowie Ausbau und Neuansiedlung öffentlicher Einrichtungen,
- Berücksichtigung grenzüberschreitender Funktionen und Verflechtungen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zur Verbesserung der Wirtschafts- und Sozialstruktur sowie beim Ausbau von Bildungs-, Kultur-, Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen, wobei u.a. dem möglichen Oberzentrum Marktredwitz/ Wunsiedel zeitliche und räumliche Priorität eingeräumt werden soll (A II 1.4)

Zentralörtliche Funktionen

Die Stadt Marktredwitz hat vorrangig folgende regionalplanerische Funktionen zu erfüllen (A VI 2.2.5):

- Mittelpunktsfunktion (mögliches Oberzentrum mit Wunsiedel)
- Funktion im Bereich des Bildungs- und Erziehungswesens und der Kultur
- Funktion im Bereich der Erholung

Als zentraler Ort (mögliches Oberzentrum zusammen mit der Stadt Wunsiedel) ist die Stadt Marktredwitz in ihrer überörtlichen Versorgungsfunktion zu sichern und weiter auszubauen (A V 2).

Insbesondere sind bei der Stärkung des möglichen Oberzentrums Marktredwitz/Wunsiedel in seinen zentralen Versorgungsaufgaben anzustreben (A V 2.4.2):

- Erweiterung und Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur im Kultur- und Bildungswesen und Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur im Sozialwesen
- Schaffung weiterer, insbesondere höher qualifizierter Arbeitsplätze im Versorgungs- und Siedlungskern, vor allem im verarbeitenden Gewerbe
- Verbesserung der Erreichbarkeit des möglichen Oberzentrums mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel

Entwicklungsachsen

Die Stadt Marktredwitz liegt gemäß der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans Oberfranken-Ost (5) an folgenden Entwicklungsachsen:

- Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung „Wunsiedel/Marktredwitz - Schirnding/Hohenberg a.d. Eger - Landesgrenze Tschechische Republik“, für die folgende Ziele gelten:
  - Sicherung und Nutzung von Standortvorteilen für Industrie und Gewerbe(A IV 3.3)
  - Schaffung oder Ausbau von Einrichtungen der Bandinfrastruktur (A IV 3.4)
  - Erhaltung oder Schaffung gliedernder Grünzüge zwischen den Siedlungseinheiten (A IV 3.5)
  - Besondere Berücksichtigung der Belange von Fremdenverkehr und Erholung beim weiteren Ausbau der Bandinfrastruktur (A IV 3.6)
  - Verbesserung der Umweltbedingungen bei Planungen und Maßnahmen zur weiteren Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten und zum Ausbau der Bandinfrastruktur (A IV 3.7)
- Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung „Hof - Selb - Marktredwitz - (Region Oberpfalz-Nord)“, für die folgende Ziele gelten:
  - Schaffung oder Ausbau von Einrichtungen der Bandinfrastruktur (A IV 3.4)
  - Besondere Berücksichtigung der Belange von Fremdenverkehr und Erholung beim weiteren Ausbau der Bandinfrastruktur im Abschnitt „Selb - Marktredwitz“ (A IV 3.6)
  - Verbesserung der Umweltbedingungen bei Planungen und Maßnahmen zur weiteren Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten und zum Ausbau der Bandinfrastruktur (A IV 3.7)

Bevölkerung

Im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung sind für die Stadt Marktredwitz folgende Ziele des Regionalplans relevant:

- Verhinderung eines weiteren Einwohnerrückgangs im Mittelbereich Marktredwitz/Wunsiedel (A III 1.1)

- Günstigere Entwicklung der Altersstruktur und der Wanderungsbilanz vor allem im Norden und Osten der Region
- Verbesserung der Voraussetzungen für ein Verbleiben der jüngeren erwerbsfähigen Bevölkerung und für Zuwanderungen (A III 1.2)

Siedlungswesen

Bezüglich des Siedlungswesens sind für die Stadt Marktredwitz insbesondere folgende Ziele des Regionalplans relevant:

- Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten (B II 1.1)
- Zulässigkeit von überorganischem Siedlungswachstum in den zentralen Orten (B II 1.2)
- Begrenzung des Landverbrauchs im Stadt- und Umlandbereich Marktredwitz/Wunsiedel. Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen vor der Neuausweisung von Bauflächen (B II 1.6)
- Freihaltung von besonders schützenswerten Landschaftsbestandteilen und ihren Zugängen von einer Bebauung. (B II 1.7)

  Dies betrifft besonders:
  - Schutzgebiete und geschützte Biotope gemäß Bayer. Naturschutzgesetz
  - landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen
  - stadtnahe Wälder im Bereich der möglichen Oberzentren
  - ökologisch wertvolle Auen- und Talbereiche
  - wertvolle Kulturlandschaftsbereiche wie Heckengebiete, Heiden und Streuobstwiesen
  - Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete
  - Flächen mit archäologisch bedeutsamen Bodendenkmalen
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit der Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel. Städtebauliche Verdichtung im Bereich der Haltestellen des Schienenverkehrs (B II 1.9)
- Verbesserung der Wohnversorgung in den zentralen Orten, insbesondere Schaffung von kostengünstigen Wohnungen und Hinwirkung auf eine verdichtete Bebauung (B II 2.1)
- Besondere Berücksichtigung der Errichtung von Geschosswohnungen im Rahmen der Bauleitplanung (B II 2.2)
- Hinwirkung auf eine Modernisierung des Wohnungsbestandes (B II 2.3)
- Schaffung von Wohnungen für Alte und Behinderte in günstiger Zuordnung zur ambulanten Versorgung in den Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs (B II 2.4)
- Bevorzugte Entwicklung der gewerblichen Siedlungstätigkeit in zentralen Orten im Bereich der Entwicklungsachsen. Schaffung ausreichender Ausdehnungsmöglichkeiten auch für den längerfristigen Bedarf (B II 2.5)
- Verbesserung des Wohnwertes unter Nutzung der Möglichkeiten von städtebaulicher Sanierung und Dorferneuerung (B II 3.1)
- Funktionsgerechter Erhalt denkmalpflegerisch bedeutsamer Ortskerne im möglichen Oberzentrum Wunsiedel/Marktredwitz. Berücksichtigung der charakteristischen Ortsbilder und Siedlungsformen des Fichtelgebirges (B II 3.2)
- Im Fremdenverkehrsgebiet Fichtelgebirge mit Steinwald vorwiegende Errichtung nur von Freizeitwohngelegenheiten und Campingplätzen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, soweit die Vorhaben nicht zu einer Überlastung führen. (B II 4.2)

Land- und Forstwirtschaft

Im Bereich der Land- und Forstwirtschaft sind für die Stadt Marktredwitz insbesondere folgende Ziele des Regionalplans relevant:

- Gewährleistung einer vorwiegend landwirtschaftlichen Nutzung auch auf Flächen mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen; flächensparende Vorgehensweise bei zwingender Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen für andere Nutzungen (B III 1.1.1)
- Erhaltung möglichst zusammenhängender größerer Landwirtschaftsflächen vor allem im Randbereich der Siedlungs- und Versorgungskerne zentraler Orte (B III 1.1.2)
- Erhaltung der Agrarlandschaft im Fichtelgebirge; Offenhaltung der Hochflächen und Talwiesen (B III 1.1.4)

- Erhaltung und Weiterentwicklung der Teichwirtschaft im Osten des Mittelbereichs Marktredwitz/Wunsiedel (B III 1.1.5)
- Erhaltung und Wiederherstellung gesunder Wälder, vorrangig im Fichtelgebirge (B III 2.1)

Bodenschätze

Die vorhandenen Bodenschätze sollen für eine langfristige regionale und soweit möglich überregionale Rohstoffversorgung erkundet, gesichert und bedarfsorientiert erschlossen werden (B IV 3.1). Zur Sicherung der Versorgung mit volkswirtschaftlich wichtigen Rohstoffen werden folgende Lagerstätten als Vorrang- und Vorbehaltsflächen ausgewiesen, die ganz oder teilweise im Stadtgebiet Marktredwitz liegen (siehe Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans):

- Vorrangfläche für Spezialton t 4 Lorenzreuth (Große Kreisstadt Marktredwitz und Markt Thiersheim, Lkr. Wunsiedel i. Fichtelgebirge) (B IV 3.1.1.12)
- Vorbehaltsfläche für Spezialton t 8 Lorenzreuth (Große Kreisstadt Marktredwitz und Markt Thiersheim, Lkr. Wunsiedel i. Fichtelgebirge) (B IV 3.1.1.12)
- Vorbehaltsfläche für Basalt Bs 1 Marktredwitz-Ost (Große Kreisstadt Marktredwitz, Lkr. Wunsiedel i. Fichtelgebirge) (B IV 3.1.1.15)

Die ausgebeuteten Flächen sollen in der Regel wieder der vorherigen Nutzung zugeführt und entsprechend rekultiviert werden. Sofern dies nicht möglich ist, soll auf der Vorrangfläche t 4 auf die Nachfolgenutzung „Fischerei“ hingewirkt werden (B IV 3.1.3)

Wirtschaft

Im Hinblick auf die wirtschaftliche Entwicklung sind für die Stadt Marktredwitz insbesondere folgende Ziele des Regionalplans relevant:

- Erhöhung der Arbeitsplatzzahl im produzierenden Gewerbe (A III 2.2)
- Wesentliche Erhöhung des Arbeitsplatzangebots im Dienstleistungsbereich (A III 2.3)
- Weitere qualitative Verbesserung der Arbeitsplätze; Verbreiterung und Differenzierung des Arbeitsplatzangebots durch Auffächerung der Branchenstruktur und Verstärkung des Dienstleistungsbereichs (B IV 2.1)
- Weiterer Ausbau einer leistungsfähigen Infrastruktur zur Verbesserung der wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten, wobei im Einzelnen anzustreben ist (B IV 2.2):
  - Sicherung geeigneter gewerblicher Flächen und Erschließung für konkrete Ansiedlungs-, Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben,
  - Verbesserung der überregionalen Verkehrsanbindung der Industrie- und Gewerbestandorte nach Norden, Westen und Osten
- Erhaltung der mittelständischen Betriebsgrößenstruktur der Industrie sowie Verbreiterung und Ergänzung der Branchenstruktur; Verbesserung des Zugangs der Industriebetriebe zur technologischen Entwicklung (B IV 3.2.1)
- Gewährleistung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung und der gewerblichen Wirtschaft mit Waren und Dienstleistungen durch die Handwerksbetriebe; Bereitstellung vielfältiger Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten durch die Handwerksbetriebe (B IV 3.3.1)
- Verstärkte Bereitstellung wohngebietsnaher Gewerbeflächen zur Ansiedlung verbraucherorientierter Handwerksbetriebe; Verhinderung der Verdrängung bestehender Handwerksbetriebe durch die Ausweisung von Wohngebieten; Bereitstellung geeigneter Ersatzflächen im Falle notwendiger Betriebsverlagerungen (B IV 3.3.2)
- Sicherstellung einer ausreichenden Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft durch den Handel (B IV 3.4.1)
- Ausbau der Handelseinrichtungen zur Stärkung zentraler Orte sowie zur Verbreiterung des Arbeitsplatzangebots (B IV 3.4.2)
- Berücksichtigung der Belange des Fremdenverkehrs bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen, insbesondere bei der notwendigen Weiterentwicklung des produzierenden Gewerbes in den Fremdenverkehrsgebieten (B IV 3.5.1)
- Sicherung und Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des Fremdenverkehrs im Gebiet Fichtelgebirge mit Steinwald. Insbesondere kommt der Qualität der gastronomischen Einrichtungen als Voraussetzung für eine längere Aufenthaltsdauer der Gäste hohe Bedeutung zu (B IV 3.5.2)
- Intensivierung des Städtetourismus und des Geschäftsreiseverkehrs im möglichen Oberzentrum Marktredwitz/Wunsiedel; Erweiterung und verstärkte Nutzung der Einrichtungen zur Veranstaltung von Tagungen und Kongressen (B IV 3.5.4)

Bildung, Erziehung und Kultur

Im Bereich des Bildungs- und Erziehungswesens und der Kultur sind für Marktredwitz insbesondere folgende Ziele des Regionalplans relevant:

- Erhaltung der Grundschulen, Teilhauptschulen, gegliederten Grundschulen und Hauptschulen in den zentralen Orten (B VI 2.1)
- Erweiterung der schulvorbereitenden Förderung um Angebote für Behinderte; Verbesserung der schulischen Versorgung Lernbehinderter; Erhaltung der Schulen für Geistigbehinderte (B VI 2.2)
- Erhaltung und ggf. Ausbau der Einrichtungen der beruflichen Ausbildung, Fortbildung und Umschulung; Errichtung neuer Einrichtungen mit regionalem oder überregionalem Einzugsbereich im möglichen Oberzentrum Marktredwitz/Wunsiedel (B VI 3)
- Erhaltung bzw. Erweiterung der Ausbildungsmöglichkeiten an Berufsfachschulen und Fachschulen im möglichen Oberzentrum Marktredwitz/Wunsiedel
- Errichtung einer staatlichen Fachschule für Altenpflege und einer Fachoberschule im möglichen Oberzentrum Marktredwitz/Wunsiedel (B VI 3.1)
- Ausbau der überbetrieblichen Ausbildungs-, Fortbildungs- und Umschulungsangebote im möglichen Oberzentrum Marktredwitz/Wunsiedel (B VI 3.2)
- Bedarfsgerechte Erweiterung des Bildungs-, Erholungs- und Freizeitangebots für die Jugend (B VI 5)
- Erhaltung und weiterer Ausbau der Museen (B VI 7.2)
- Schutz, Erhaltung und Pflege der Denkmäler von geschichtlicher, künstlerischer, städtebaulicher, wissenschaftlicher oder volkskundlicher Bedeutung (B VI 7.3)
- Ausbau der vorhandenen Büchereien zu leistungsfähigen Einrichtungen der Grundversorgung (B VI 8.1)
- Weitergehender Ausbau geeigneter Bibliotheken zur Deckung des gehobenen Bedarfs (B VI 8.2)
- Erhaltung und schwerpunktmäßig weiterer Ausbau des Netzes der Sportanlagen (B VI 9)

Erholung

Bezüglich der Erholungsfunktion sind für die Stadt Marktredwitz insbesondere folgende Ziele des Regionalplans relevant:

- Berücksichtigung der Erfordernisse der Erholung bei Planungen und Maßnahmen in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den Naturparken Fichtelgebirge und Steinwald; Verbesserung der Voraussetzungen für die Tages- und Wochenenderholung (B VII 1.2)
- Anlage von Spazierwegen in der Umgebung von Erholungsschwerpunkten; Erhaltung des Wanderwegenetzes im Fichtelgebirge (B VII 2.1)
- Ausbau des Radwanderwegenetzes; Verbesserung der Radwanderwegeverbindungen innerstädtischer Bereiche des möglichen Oberzentrums Marktredwitz/Wunsiedel mit der freien Landschaft (B VII 2.2)
- Ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Frei- und Hallenbädern; Erhaltung der Funktionsfähigkeit der vorhandenen Freibäder (B VII 2.4)

Sozial- und Gesundheitswesen

Im Bereich des Sozial- und Gesundheitswesens sind für die Stadt Marktredwitz insbesondere folgende Ziele des Regionalplans relevant:

- Schaffung weiterer Einrichtungen der offenen Altenhilfe zur Beratung und Betreuung (B VIII 3.1.1)
- Berücksichtigung des Bedarfs an günstig gelegenen Altenwohnungen bei der Sanierung bestehender und der Schaffung neuer Wohngebiete (B VIII 3.1.2)
- Verbesserung des Angebots differenzierter Arbeits- und Beschäftigungsmöglichkeiten für Behinderte durch den Neubau einer Werkstatt im möglichen Oberzentrum Marktredwitz/Wunsiedel (B VIII 4.2)
- Berücksichtigung der speziellen Wohnbedürfnisse Behinderter durch die Bereitstellung geeigneter Wohnungen und Wohnheime (B VIII 4.3)
- Gewährleistung einer möglichst gleichwertigen stationären ärztlichen Versorgung der Bevölkerung durch ein abgestuftes, bedarfsgerecht gegliedertes System leistungsfähiger Krankenhäuser; vorrangiger Ausbau der Schwerpunktversorgung (B VIII 6.1)

Verkehr

Im verkehrlichen Bereich sind für die Stadt Marktredwitz insbesondere folgende Ziele des Regionalplans relevant:

- Ausbau der Einrichtungen der Verkehrsinfrastruktur zur Entwicklungsförderung in der Region und in den zentralen Orten (B IX 1.1)
- Schaffung bzw. Verbesserung von zentralen Umsteigemöglichkeiten im Bereich des ÖPNV (B IX 2.4)
- Ausbau des Straßennetzes; Verbesserung der Anbindung des Mittelbereiches Marktredwitz/ Wunsiedel an das überregionale Straßennetz (B IX 3)
- Verbesserung der Straßenverkehrsverbindung „Fichtelberg - Neusorg - Waldershof - Marktredwitz“ zur Stärkung der Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung (B IX 3.3)
- Weiterer Ausbau des Netzes der überörtlichen Straßen; Verbesserung der Ortsdurchfahrten (B IX 3.6)
- Anlage von Radwegen entlang der Hauptverkehrsstraßen; verstärkter Ausbau des Radwegenetzes im Nahbereich des möglichen Oberzentrums Marktredwitz/Wunsiedel (B IX 4)
- Verbesserung der Leistungsfähigkeit des bestehenden Schienennetzes, wobei folgende Maßnahmen schnellstmöglich erforderlich sind (B IX 5.3):
  - Ausbau und Elektrifizierung der Strecke Hof - Marktredwitz - (Regensburg - München),
  - Ausbau (im Abschnitt Marktredwitz - Eger durch ein zweites Gleis) und Elektrifizierung der Strecke (Nürnberg) - Marktredwitz - (Eger),
  - Ausbau und Elektrifizierung der Strecke (Nürnberg) - Marktredwitz - Hof - (Sachsen) im vordringlichen Bedarf entsprechend der Festlegung im Bundesverkehrswegeplan 1992,
  - Ausbau der Nahverkehrsverbindung (Eger) - Schirnding - Arzberg - Marktredwitz
- Verbesserung der Anbindung an das Netz des kombinierten Güterverkehrs, auch im Hinblick auf die Verbindungen nach Sachsen und Thüringen sowie nach Tschechien
- Stärkung des Containerbahnhofs Marktredwitz in seiner Funktion und Öffnung für den Huckepackverkehr (B IX 5.4)

Energieversorgung

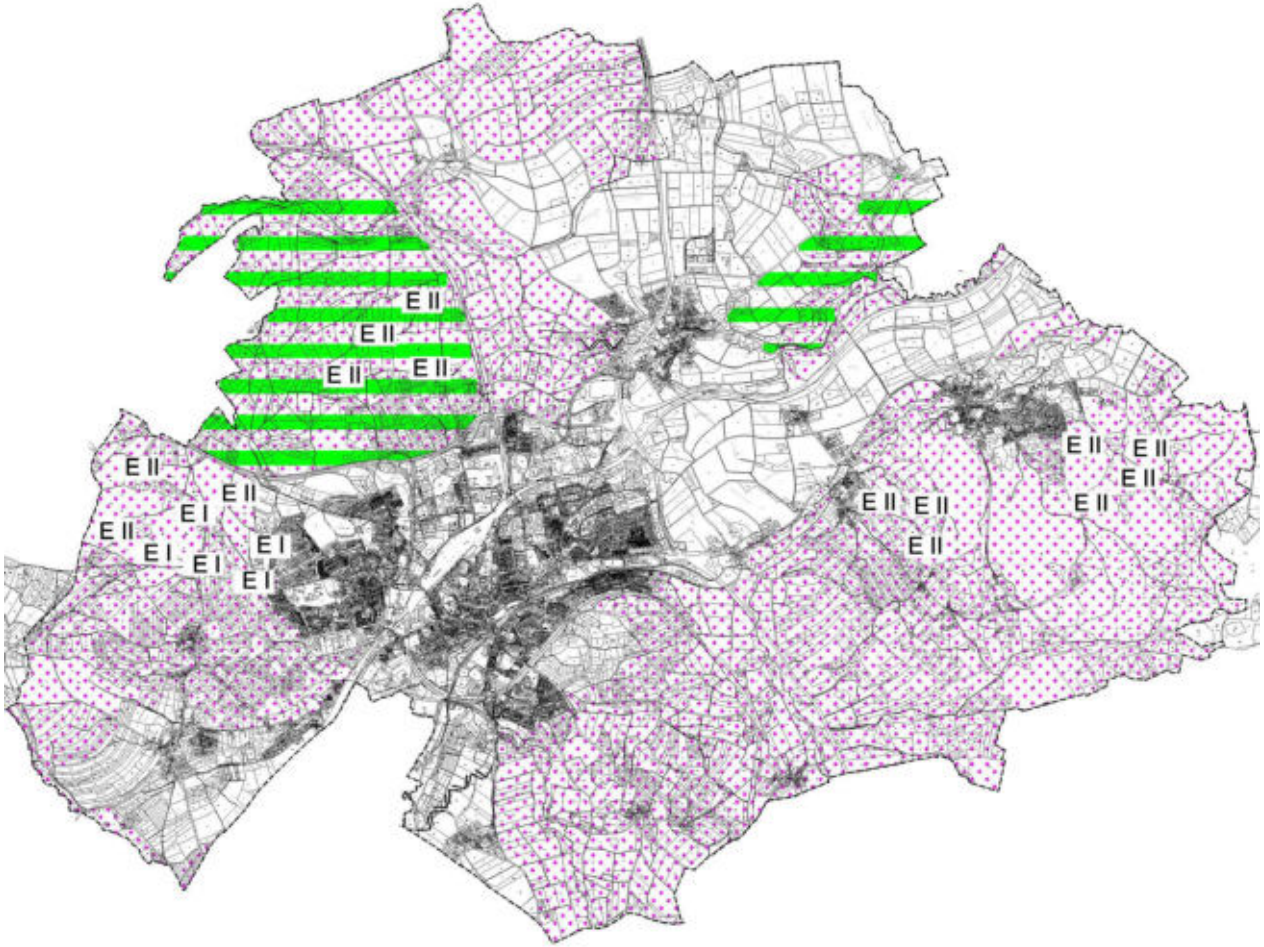
Bezüglich der Energieversorgung sind für die Stadt Marktredwitz insbesondere folgende Ziele des Regionalplans relevant:

- Gewährleistung einer ausreichenden, sicheren, kostengünstigen und umweltfreundlichen Energieversorgung sowie einer sparsamen und rationellen Energieverwendung (B X 1)
- Ausbau der Fern- und Nahwärmeversorgung auf Basis der Kraft-Wärme-Kopplung im Mittelbereich Marktredwitz/Wunsiedel (B X 4)
- Verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (B X 5)

Wasserwirtschaft

Im Bereich der Wasserwirtschaft sind für die Stadt Marktredwitz insbesondere folgende Ziele des Regionalplans relevant:

- Sicherstellung einer einwandfreien und zukunftssicheren Wasserversorgung durch zentrale Anlagen (B XI 2.1)
- Nutzbarmachung des im Mittelbereich Marktredwitz/Wunsiedel erkundeten Grundwasservorkommens Waldershof (B XI 2.4)
- Schutz der noch unbelasteten oder nur gering belasteten Gewässer des Fichtelgebirges im Einzugsbereich des Weißen Mains, der Eger, der Fichtelnaab und der Sächsischen Saale vor Abwasserbelastungen (B XI 3.2)
- Verbesserung der Abwasserbeseitigung durch Erhöhung des Anschlussgrades und Errichtung weiterer mechanisch-biologischer Kläranlagen sowie durch Steigerung der Reinigungsleistung bestehender Kläranlagen (B XI 3.3)
- Ausbau von Fließgewässern nur zur Hochwasserfreilegung bestehender Siedlungsgebiete (B XI 5.2.1)



REGIONALPLANERISCHE VORGABEN

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
(28) Naturpark Fichtelgebirge

Regionaler Grünzug

Trenngrün

Wald mit besonderer Bedeutung ...

E I für die Erholung, Intensitätsstufe I

E II für die Erholung, Intensitätsstufe II

2. Ziele für Natur und Landschaft

2.1 Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern, 2003

Oberstes Ziel für Natur und Landschaft ist die **Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen**. Hierunter ist die Sicherung der Entwicklung der abiotischen Ressourcen (Boden, Wasser, Klima, Luft) sowie der biotischen Ressourcen (Pflanzen und Tiere) zu verstehen [LEP B I 1].

Zum **Schutze von Natur und Landschaft** ist ein abgestuftes Schutzgebietssystem (Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler, Landschaftsbestandteile, Grünbestände, Landschaftsschutzgebiete) als wesentlicher Teil des Biotopverbunds zu entwickeln. In Schutzgebieten mit großer Ausdehnung sollten Zonen unterschiedlicher Schutzintensität vorgesehen werden [LEP B I 2.1.2]. In den Naturparken soll die Landschaft zweckentsprechend erhalten werden [LEP B I 2.1.7].

Die **Pflege und Entwicklung** soll anhand eines landschaftlichen Leitbildes erfolgen, in dem aufbauend auf natürliche und kulturhistorische Gegebenheiten vorhandene naturräumliche Potentiale weitgehend Berücksichtigung finden [LEP B I 2.2.1].

Besonderes Augenmerk gilt innerhalb dieses Rahmens der Pflege geschützter und schutzwürdiger Flächen [LEP B I 2.2.3]. Naturnahe Fließstrecken sollen erhalten und mit den Auenbereichen zu naturnahen Landschaftsräumen entwickelt werden [LEP B I 2.2.5.1]. Es soll darauf hingewirkt werden, dass Gräben möglichst naturnah gestaltet und ihre Uferbereiche nicht oder nur extensiv genutzt werden [LEP B I 2.2.5.5]. In Wäldern sollen Erfordernisse des Arten- und Biotopschutzes berücksichtigt werden. Große zusammenhängende Waldflächen sollen als geschlossene Lebensräume erhalten und entwickelt, die Waldränder gestaltet werden [LEP B I 2.2.7.3 - 2.2.7.5]. Innerhalb der Feldfluren soll da-rauf hingewirkt werden, standortbedingte Grünländer zu vermehren, Pufferzonen zu Biotopen zu schaffen und Flächen für die Flurdurchgrünung bereitzustellen [LEP B I 2.2.8.2, 2.2.8.3, 2.2.8.5 - 2.2.8.7].

In den Siedlungsgebieten, insbesondere in den Verdichtungsräumen, sollen für die Erholung bedeutsame Grünflächen und naturnahe Landschaftselemente erhalten und durch Ergänzen der Flächen zu einem System von Grünzügen mit Verbindung zur freien Landschaft weiterentwickelt werden [LEP B I 2.2.9.1]. Für das Klima von Siedlungsgebieten bedeutsame Flächen sollen in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten und verbessert werden [LEP B I 2.2.9.2].

Großflächige, bisher nicht oder nur gering beeinträchtigte Landschaftsräume sollen, soweit möglich, unzerschnitten erhalten werden [LEP B I 2.2.10.1]. Entlang öffentlicher Verkehrswege sollen Grünflächen und Alleen so erhalten und entwickelt werden, dass sie auch Pflanzen und Tieren standorttypische Lebensräume bieten und das Landschaftsbild bereichern können [LEP B I 2.2.10.4].

2.2 Regionalplan

Durch die Regionalplanung werden die Ziele der Landesplanung sachlich und räumlich konkretisiert. Der Regionalplan der Planungsregion 5 Oberfranken-Ost ist seit 1987 verbindlich. Die erste Änderung (Grenzlandfortschreibung) ist 1995 in Kraft getreten, die zweite Änderung am 01.01.2000, die dritte Änderung am 01.10.1999 und die vierte Änderung am 01.11.2001. Für die fünfte bis zwölfte Änderung sind die Verfahren eingeleitet, aber überwiegend noch nicht abgeschlossen.

Im Flächennutzungsplan / Landschaftsplan hat eine inhaltliche Berücksichtigung der Ziele von Raumordnung und Landesplanung zu erfolgen. Dies gilt für die im Regionalplan dargestellten Vorranggebiete, regionalen Grünzüge sowie Siedlungs- und Grünzäsuren.

Vorgaben in Form von landschaftlichen Leitbildern

Für die Entwicklung von Natur und Landschaft macht die Regionalplanung in Form von landschaftlichen Leitbildern folgende Vorgaben für den Raum Marktredwitz:

- Erhalt bäuerlicher Kultur- und Siedlungslandschaften neben den gewerblich-industriell geprägten Wirtschaftsräumen [B I 1.1].
- Erhalt, Pflege und Entwicklung der charakteristischen Landschaftsbilder und der Erholungseignung des Fichtelgebirges [B I 1.2].

- Erhaltung und Entwicklung regionaler Grünzüge im Nordosten, Südwesten und Westen [B I 1.3].

- Vermehrung des Flächenanteils von naturnahen Biotopen [B I 1.4].

Instrumente zur Umsetzung der landschaftlichen Leitbilder

In **landschaftlichen Vorbehaltsgebieten** kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besondere Bedeutung zu. Sie fassen somit Landschaftsteile zusammen, denen nach Naturschutzrecht ein besonderer Schutz beigemessen wird. Ins Stadtgebiet von Marktredwitz reichen Teile des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Naturpark Fichtelgebirge“ (28).

Der **regionale Grünzug** kann als Instrument verstanden werden, um die Funktion eines Freiraumes vorwiegend in Bezug auf Klima, Wasser und Erholung aufrechtzuerhalten. Regionale Grünzüge gelten durch ihre enge Verzahnung von relativ unbelasteten Talräumen mit belasteten Verdichtungsbereichen als ökologische Ausgleichsräume, die vor Besiedlung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen bewahrt werden sollen. Der Bereich zwischen Wunsiedel und Marktredwitz im Nordwesten des Stadtgebietes sowie ein kleinerer Zug aus Richtung Seußen im Nordosten sind als regionale Grünzüge dargestellt.

Weitere Ziele des Regionalplans

Folgende weitere Ziele werden im Regionalplan festgesetzt:

- Im Naturpark Fichtelgebirge sollen Biotope mit den angrenzenden Gebieten der Tschechischen Republik vernetzt werden.

- Ortsränder, Industrie- und Gewerbegebiete sollen gestaltet und in die Landschaft eingebunden werden [B I 4.1.2].

- In den Siedlungsbereichen sollen die Talauen als Freiräume erhalten werden [B I 4.1.3].

- Exponierte Hänge und Kuppen sowie ökologisch wertvolle und erhaltenswerte Flächen sollen von Bebauung freigehalten werden [B I 4.2.1].

- Bei Entnahmestellen soll besonders auf eine Biotopentwicklung hingewirkt werden [B I 4.2.4].

- Die Talräume der Röslau sollen naturnah erhalten werden und als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen werden [B I 3.3].

- An den Fließgewässern soll auf die Erhaltung oder Wiederherstellung der Ufervegetation und des im Überschwemmungsbereich liegenden Grünlandes hingewirkt werden [B I 4.2.5].

- Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fluren vor allem auf der Selb-Wunsiedler Hochfläche sollen durch Hecken und Feldgehölze vielfältiger gestaltet werden [B I 4.2.9].

- In den Steilhangbereichen der Täler soll naturnaher Waldaufbau erhalten oder angestrebt werden [B I 4.2.11].

- Der Naturpark Fichtelgebirge soll als vielfältige, weiträumige, erholungswirksame Landschaft erhalten, gepflegt und entwickelt werden. So sollen beispielsweise Wälder mit standortgemäßen Laubgehölzen angereichert, Hecken und Feldgehölze durch Neupflanzungen ausgeweitet sowie der typische Landschaftscharakter mit Rodungsinseln, Waldwiesen und Wiesentälern erhalten werden [B I 3.4].

2.3 Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)

Landschaftsentwicklungskonzepte (LEK) sind landschaftsplanerische Gesamtkonzepte der Naturschutzverwaltung auf regionaler Ebene. Das LEK Region Oberfranken-Ost wurde von der Regierung von Oberfranken im Jahre 2001 in Auftrag gegeben und 2003 fertig gestellt. Das LEK liegt derzeit in Form einer Kurzfassung vor. Die Veröffentlichung ist für Anfang 2004 vorgesehen. Die Einarbeitung der Ziele in den Flächennutzungsplan / Landschaftsplan konnte somit nicht erfolgen.
Das LEK Oberfranken-Ost verfolgt insbesondere zwei Hauptziele:

- Es ist eine Entscheidungsgrundlage in Sachen Naturschutz, Ökologie und landschaftliche Entwicklung auf regionaler Ebene.

- Es ist die Grundlage für die Erarbeitung des Fachbeitrags des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Fortschreibung des Regionalplans.

2.3 Sonstige Fachplanungen

Waldfunktionsplan

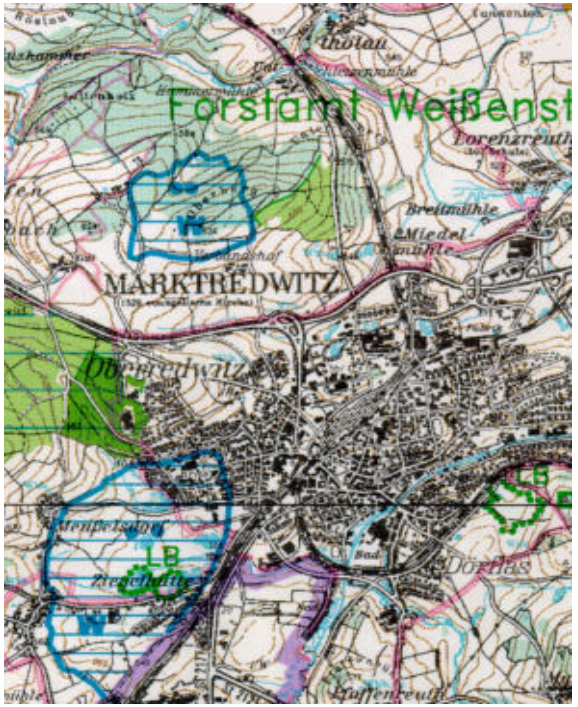
Waldfunktionspläne werden gem. Art. 6 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) von den Oberforstdirektionen im Einvernehmen mit den Höheren Landesplanungsbehörden ausgearbeitet und aufgestellt. Der Waldfunktionsplan für die Region Oberfranken-Ost enthält Ziele zur Erhaltung und Vermehrung der Waldfläche sowie zur Sicherung und Verbesserung der Nutz-, Schutz-, Erholungs- und Sonderfunktionen des Waldes. Die Waldfunktionskarte stellt Wälder mit besonderer Bedeutung für die Schutz-, Erholungs- und Sonderfunktionen dar.

Im Planungsbereich kommt dem Erhalt besondere Bedeutung zu. So soll eine Zerschneidung geschlossener Waldgebiete durch Verkehrs- und Energietrassen sowie Skipisten vermieden werden [Ziele 1.2 und 1.4]. Die Waldränder sollen von Bebauung freigehalten werden, dies gilt insbesondere für Waldränder auf weit einsehbaren Höhenzügen und Bergkuppen [Ziel 1.3]. Brachliegende Grundstücke sollen, soweit es sich mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbaren lässt, mit standortgerechten Mischbaumarten aufgeforstet werden [Ziel 1.5].

Zur Sicherung und Verbesserung der Waldfunktionen ist bei Nadelreinbeständen ein ausreichender Laubholzanteil zu sichern. Die Wälder im Bereich der Wasserschutzgebiete und der wasserwirtschaftlichen Vorranggebiete sollen entsprechend ihrer Schutzfunktion gepflegt werden [Ziel 3.1]. In erosionsgefährdeten Bereichen wie den Gipfellagen des Fichtelgebirges sollen die Wälder im Hinblick auf die Bodenschutzfunktion bewirtschaftet und verbessert werden [Ziel 3.2]. Wälder mit besonderer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sollen in ihrer Funktion erhalten und weiterentwickelt werden [Ziel 5.1]. Wälder, Waldränder und Gehölzgruppen mit landschaftsgestalterischen Aufgaben sollen in ihrer Funktion bewahrt werden [Ziel 5.2]. Im Einzelnen können hinsichtlich ihrer Funktion folgende Wälder unterschieden werden:

- Wälder mit besonderer Funktion für den Wasserschutz und somit für die Reinhaltung des Grund- und Oberflächenwassers
  - Oberer Berg (Wasserschutzgebiet)
  - Bergholz westlich Meußelsdorf (Wasserschutzgebiet)
  - Wald im westlichen Stadtgebiet (Grundwassereinzugsgebiet außerhalb des Wasserschutzgebiets)

- Wald mit besonderer Bedeutung für Erholung, Intensitätsstufe I: Waldgebiete, die von so vielen Erholungssuchenden aufgesucht werden, dass Maßnahmen zur Lenkung des Besucherstroms und Erholungseinrichtungen erforderlich sind. Die Bewirtschaftung des Waldes wird weitgehend von der Erholungsfunktion bestimmt.
  - Waldgebiet bei Oberredwitz im Bereich des Forsthauses



Ausschnitt aus dem Waldfunktionsplan

- Wald mit besonderer Bedeutung für Erholung, Intensitätsstufe II: Waldgebiete, die häufig zu Erholungszwecken aufgesucht werden, ohne dass Ausstattungen größeren Ausmaßes in absehbarer Zeit erforderlich sind. Bei der Bewirtschaftung des Waldes wird auf die Erholungsfunktion Rücksicht genommen.
  - Oberer Berg
  - Bergholz
  - Reichsforst südlich Brand und Wölsauerhammer

Landwirtschaftliche Standortkartierung

Die Lanwirtschaftliche Standortkartierung OBERFRANKEN (Region 4 und 5) wurde ursprünglich als Fachplan (Agrarleitplan) gemäß Art. 15 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) von der Bezirksregierung im Einvernehmen mit der Höheren Landesplanungsbehörde erstellt und wird als Fachgutachten weitergeführt. Die Landwirtschaftliche Standortkartierung bildet eine wichtige Informationsgrundlage und Orientierungshilfe für alle öffentlichen Planungsträger und für den Bürger. Sie soll dazu beitragen, die Stellung der bäuerlich strukturierten Landwirtschaft zu sichern und zu stärken.

Von den Inhalten der Landwirtschaftlichen Standortkartierung für den Regierungsbezirk sind insbesondere die Aussagen zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzflächen, zum Bodenschutz und zur Erhaltung der Kulturlandschaft landschaftsplanerisch bedeutsam:

- Landwirtschaftliche Nutzfläche soll grundsätzlich der Landwirtschaft erhalten bleiben. Eine Inanspruchnahme für andere Nutzungen soll flächensparend erfolgen.
- Der landwirtschaftlich genutzte Boden soll in seiner nachhaltigen Fruchtbarkeit erhalten werden. Auf Ackerstandorten, insbesondere in hängigen Lagen, soll der Bodenerosion entgegengewirkt werden.
- Einem Abtrag oder einer Auswaschung von organischen und anorganischen Stoffen soll entgegengewirkt werden.
- Es soll darauf hingewirkt werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin zur Erhaltung, Pflege und Gestaltung der Kulturlandschaft beiträgt.
- Kleinstrukturen, vor allem Feldgehölze, Hecken und Feldraine, sind in der Regel zu erhalten.
- Insbesondere in landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebieten soll die Ausstattung mit Kleinstrukturen verbessert werden.
- Im Fichtelgebirge soll auf eine Landbewirtschaftung möglichst im bisherigen Umfang hingewirkt werden.
- Bei Siedlungsplanungen sollen die Belange der Landwirtschaft und die Erhaltung eines charakteristischen Ortsbildes besonders berücksichtigt werden.

In der Landwirtschaftlichen Standortkartierung werden die landwirtschaftlichen Nutzflächen nach ihren natürlichen Erzeugungsbedingungen und in ihrer Nutzungseignung bewertet.

Ein Großteil der landwirtschaftlichen Nutzflächen in Marktredwitz sind Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft. Dies sind vor allem im östlichen Stadtgebiet bei Brand die Standorte auf Orthogneis, im Norden und Nordwesten die Standorte auf Phyllit sowie im Südwesten die Bereiche, in denen Kerngranit ansteht.

Allgemein ungünstige Erzeugungsbedingungen herrschen in Bereichen der Blockschuttüberdeckungen an den Rändern des Reichsforstes und in den Tallagen und Auen der Fließgewässer vor.

Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Wunsiedel enthält als Fachkonzept gem. Art. 14a BayNatSchG Aussagen zu bedeutsamen Tier- und Pflanzenbeständen und deren Lebensräumen im Landkreis. Grundlagen des Arten- und Biotopschutzprogramms sind die Biotopkartierung, die Artenschutzkartierung sowie weitere ökologische Bestandsaufnahmen und Untersuchungen. Es werden die derzeitige Situation der Pflanzen- und Tierarten des Landkreises Wunsiedel aus örtlicher und überörtlicher Sicht analysiert sowie Ziele und Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzes aufgezeigt.

Ländliche Entwicklung

In einigen Ortsteilen sind vor etwa 15 - 20 Jahren Flurbereinigungsverfahren durchgeführt worden, die inzwischen abgeschlossen sind. Neue Verfahren sind derzeit nicht geplant. Für einige Ortsteile sind aber Dorferneuerungen beantragt worden (siehe hierzu Kap. F 9.4).

Denkmalschutz

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist gesetzlich beauftragt, Denkmallisten zu erstellen. Im Bereich des Denkmalschutzes bestehen Festsetzungen im besiedelten Bereich und in der freien Landschaft (siehe hierzu Kap. F 9.1 und F 9.2).

Kulturlandschaftsschutz in der Denkmalpflege

Nach dem bayerischen Naturschutzgesetz sind ‘historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer charakteristischer Eigenart’ zu erhalten. Dies gilt auch für die Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

2.4 Geotope

Gesteinsaufschlüsse, Felsen, Höhlen und Quellen sind eindrucksvolle Naturschöpfungen, deren Schutz bereits im 19. Jahrhundert den Ausgangspunkt der Naturschutzbewegung bildete. Geotope sind Schlüsselstellen, an denen Erkenntnisse über die Entwicklung des Planeten Erde und des Lebens gewonnen werden können. Im Zeitalter der Romantik begann man sich vor allem für bizarre Felsgebilde zu interessieren. Während der vergangenen Jahrzehnte widmete sich der Naturschutz aufgrund drängender Probleme immer stärker dem Biotopschutz. Die Geotope, die erdgeschichtlichen Bildungen der unbelebten Natur, gerieten dabei etwas in Vergessenheit. Heute stellen die Geologischen Dienste der Deutschen Bundesländer Listen der schutzwürdigen Geotope auf und beraten die Naturschutzbehörden in Fragen des Geotopschutzes. Sinn dieser Bemühungen ist es, die wichtigsten Dokumente der Erdgeschichte langfristig zu erhalten, denn die Wiederherstellung eines zerstörten Geotops ist meist selbst mit größtem Aufwand nicht möglich.

Für Marktredwitz sind zwei Geotope im Geotopkataster des Bayerischen Geologischen Landesamtes vermerkt:

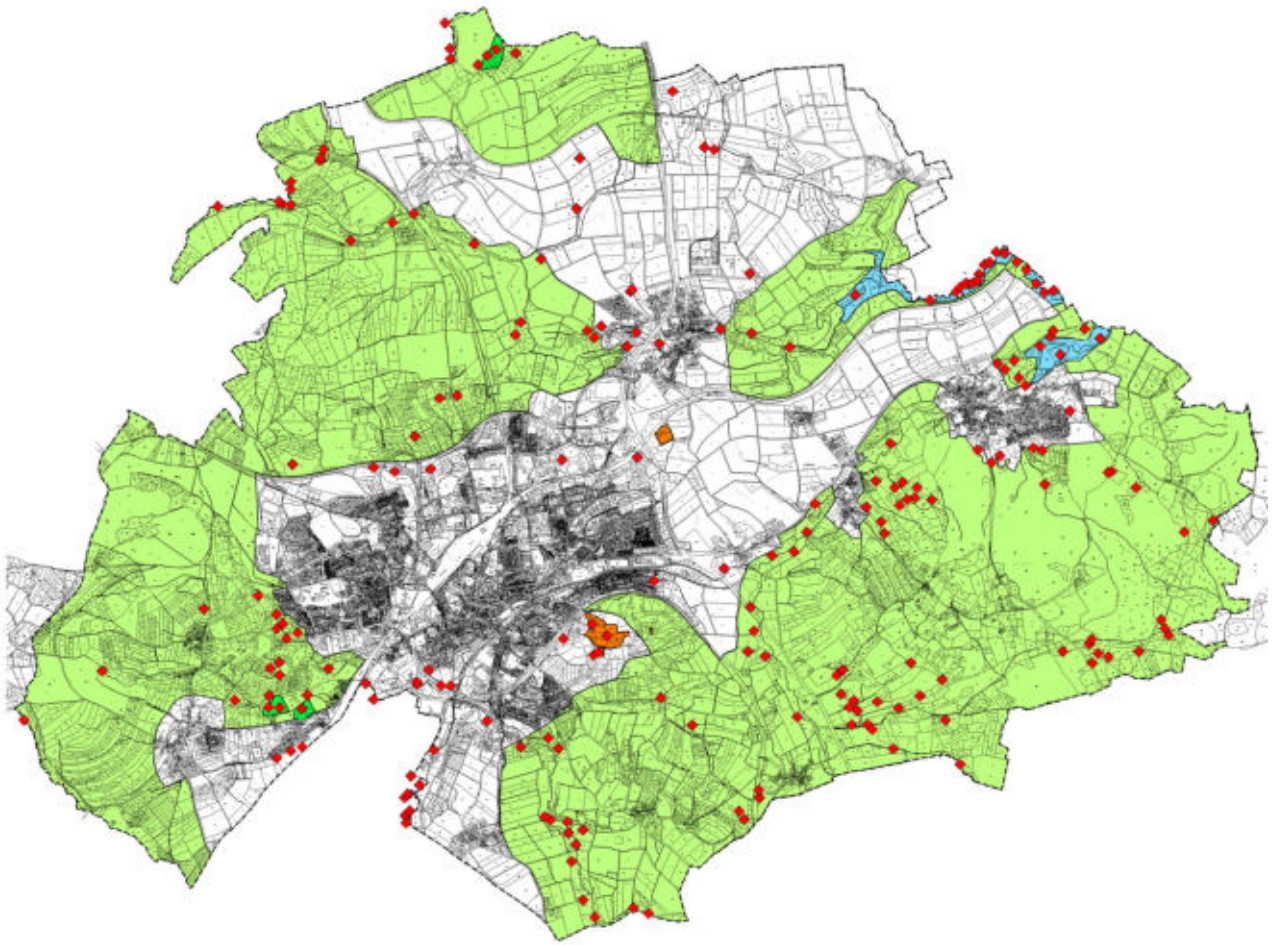
- Ehemaliger Redwitzitbruch Grafenstein
- Redwitzitaufschluss E

Die Lage der Geotope ist in der Karte ‘Bodenschätze’ in Kapitel C 3.5 ersichtlich.

Geotopname:	Ehemaliger Redwitzitbruch Grafenstein	Redwitzit-Aufschluss E von Marktredwitz
Geotop-Nr.:	479A001	479A19
Landkreis, Gemeinde:	Wunsiedel i. Fichtelgebirge, MARKTREDWITZ	Wunsiedel i. Fichtelgebirge, MARKTREDWITZ
Kartenblatt:	5938, Marktredwitz	5938, Marktredwitz
Geotoptyp:	Gesteinsart	Gesteinsart Wollsackbildung Gang
Naturraum:	Selb-Wunsiedler-Hochfläche	Selb-Wunsiedler-Hochfläche
Geologie:	Redwitzit (variszisch)	Redwitzit (variszisch) Weißenstadt-Marktleuthener (spätvariszisch)
Schutzstatus:	Nicht geschützt	Nicht geschützt
Petrographie:	Granodiorit	Redwitzit, Granit
Beschreibung:	Der ehemalige Steinbruch Grafenstein erschließt den einzig verbliebenen Redwitzit-Aufschluss im Typgebiet.	Im Jahre 1998 wurden beim Autobahnausbau E von Marktredwitz bei einem Hügeldurchstich Redwitzite mit Porphyrgranit-Apophysen angeschnitten. Das Gestein war entlang von Klüften teilweise vergrust. Zwischen den vergrusten Bereichen liegen harte 'wollsackartige' Blöcke, die teilweise am nahen Parkplatz abgelagert wurden. Die enormen Wollsackbildungen haben großes öffentliches Aufsehen erregt.

Ehem. Redwitzitbruch Grafenstein

Redwitzitaufschluss E



SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE

Landschaftsschutzgebiet
Naturdenkmal
Geschützter Landschaftsbestandteil
FFH-Gebiet (bestehend)
Biotop geschützt nach 13d (1) BayNatSchG

2.5 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz können Teile von Natur und Landschaft einen besonderen Schutz erhalten. Derzeit bestehen in Marktredwitz folgende rechtskräftige Schutzgebietsausweisungen:

Naturschutzgebiete (Art. 7 BayNatSchG)

Im Stadtgebiet sind keine Naturschutzgebiete ausgewiesen.

Naturdenkmale (Art. 9 BayNatSchG)

In Marktredwitz sind 3 Naturdenkmale rechtskräftig ausgewiesen.

Geschützte Landschaftsbestandteile (Art. 12 BayNatSchG)

In Marktredwitz sind zwei Landschaftsbestandteile rechtskräftig ausgewiesen.

Übersicht rechtskräftiger Naturdenkmale							
Reg. Nr.	Typ	Bezeichnung, Anzahl, Name	a) Flur-Nr. b) Gemarkung Flurname	Lagebezeichnung nach Festpunkten	a) Größe b) zugelassene Nutzung	Beschreibung	geschützt durch Verordnung vom
136.00-1	K	24-Örter-Stein (ND)	a) 790 b) Marktredwitz	südöstlich der Stadt	7,10 ha	hervorragender Aussichtspunkt	25.04.1938
136.07-1	Geo	Der Hohe Bühl (ND)	a) 271, 271/3 b) Lorenzreuth	östl. Kreuzung B 303 mit Eisenbahnlinie Marktredwitz - Schirnding	1,71 ha	gehölzbewachsene Kuppe an der B 15/B 303 mit Redwitzitaufschluss	25.04.1938
136.09-1	F	Feuchtgebiet 'Hart' (ND)	a) 409(t), 410 (t), 411 (t), 412 (t), 413 (t), 414, 417, 418 (t), 419 (t) b) Thölau a) 858, 859 b) Grafenreuth	nordöstlich Oberthölau	a) 4,65 ha b) Forstwirtschaft	Übergangsmoor	25.01.1982
Gesamtfläche ca. 0,3 % des Stadtgebiets					**13,46 ha**		

Übersicht rechtskräftiger Landschaftsbestandteile							
Reg. Nr.	Typ	Bezeichnung, Anzahl, Name	a) Flur-Nr. b) Gemarkung Flurname	Lagebezeichnung nach Festpunkten	a) Größe b) zugelassene Nutzung	Beschreibung	geschützt durch Verordnung vom
136.02-1	MF	In der Lohe	a) 631, 632, 633, 635 - 641, 644, 648, 648/2, 649,654 b) Dörflas, In der Lohe	südlich der Bahnlinie Hof - Regensburg	a) 6,75 ha b) extensive Wiese	Feuchtgebiet in weiter Talsenke am Hang	06.11.1992
136.06-1	G	Teich bei der Ziegelhütte	394 (t), 395 (t), 396, 399Leutendorf	nördlich des Ortsteils Ziegelhütte	a) 3,7 ha b) extensive Teichbewirtschaftung	Teich mit seltenen Amphibien	10.03.1988
Gesamtfläche ca. 0,2 % des Stadtgebiets					**10,45 ha**		

Übersicht rechtskräftiger Landschaftsschutzgebiete				
LSG Nr.	Bezeichnung	Lage	Verordnung vom	Größe in ha Anteil Stadt
1	ehemalige Schutzzone des Naturparks Fichtelgebirge	weite Teile des Stadtgebiets	Verordnung über den Naturpark Fichtelgebirge vom 21.11.2000	2.967,13
Gesamtfläche ca. 60 % des Stadtgebiets				**2.967,13**

Landschaftsschutzgebiete (Art. 10 BayNatSchG)

Das gesamte Stadtgebiet von Marktredwitz liegt im Naturpark Fichtelgebirge. Innerhalb des Naturparks wurde eine Schutzzone festgelegt. Die Verordnung über den Naturpark Fichtelgebirge vom 26.07.1990 wurde mit der Verordnung vom 21. November 2000 dahingehend geändert, dass die bisherige Schutzzone zum Landschaftsschutzgebiet erklärt wurde. Somit besteht in Marktredwitz ein rechtskräftig ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 2.967 ha. Das entspricht ca. 60% des Stadtgebiets.

Wertvoller Feuchtlebensraum im Wald

Geschützte Flächen nach Art. 13d (1) BayNatSchG

Feucht- und Trockenflächen genießen aufgrund ihrer hohen ökologischen Bedeutung a priori, d.h. auch ohne Unterschutzstellungsverfahren, den Schutz des Artikels 13d (1) BayNatSchG. Dort ist festgelegt, dass Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser ökologisch besonders wertvollen Biotope führen können, unzulässig sind. Eine Ausnahme kommt nur in Betracht, wenn die Beeinträchtigungen entweder ausgleichbar sind oder wenn überwiegende Gründe des Gemeinwohls sie erfordern. Gesetzlich geschützte Biotope können genutzt werden, wenn sie dadurch weder zerstört noch erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Mit der Novellierung des BayNatSchG wurde der Art. 13d (Art. 6d a.F.) sowohl hinsichtlich der Biotoptypen als auch hinsichtlich der Ausnahmeregelungen an § 20c BNatSchG angepasst. Die 13d (1)-Flächen (entsprechen den 6d (1)-Flächen a.F.) über 1.000 m² wurden im Rahmen der Biotopkartierung erfasst. Eine gesonderte Kartierung von 13d (1)-Flächen wurde bislang bayernweit noch nicht durchgeführt. Entsprechend der Biotoptypenausstattung von Marktredwitz handelt es sich bei den im Rahmen der Biotopkartierung erfassten Flächen nach Art. 6d (1) BayNatSchG a.F. ausnahmslos auch um Flächen nach Art. 13d (1) BayNatSchG n.F.

Naturschutzprojekt Natura 2000

Unter dieser Bezeichnung soll ein europaweites zusammenhängendes Netz von ökologisch wertvollen Gebieten geknüpft werden. Hauptziel ist dabei, das vielfältige Naturerbe Europas zu sichern. Rechtsgrundlagen hierfür sind die Vogelschutzrichtlinie von 1979 und die Fauna/Flora/Habitat (FFH)-Richtlinie von 1992. Die Bayerische Staatsregierung hat am 18.07.2000 die bayerischen Natura 2000-Gebiete beschlossen. Die Gebiete wurden am 11.08.2000 dem Bundesumweltministerium und der Europäischen Kommission gemeldet. Die dann von der EU-Kommission in die Gesamtliste eingetragenen Gebiete sind innerhalb von 6 Jahren dauerhaft zu sichern.

Für Marktredwitz ist ein Gebiet in die Meldeliste aufgenommen. Es handelt sich um Teilbereiche des Röslautals am östlichen Stadtrand mit der Nummer 5838-302. Es ist Teil des FFH-Gebiets Eger- und Röslautal, einer der bedeutendsten naturnahen Flusslandschaften Bayerns von überregionaler Bedeutung für den landesweiten und grenzüberschreitenden Biotopverbund (insbesondere Fischotter, Flussperlmuschel).

Amtliche Bayerische Biotopkartierung

Als ‘Biotope’ werden hier schützenswerte Vegetationsbestände bezeichnet, die in der amtlichen Flachland-Biotopkartierung gemäß der Kartieranleitung des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (LfU) erfasst werden.

In Marktredwitz wurde in den Jahren von 1986 - 1995 die amtliche Biotopkartierung durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchungen wurden 546 Flächen aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für den Naturhaushalt und/oder für den Arten- und Gesellschaftsschutz als schützenswerte Biotope erfasst. Sie nehmen mit einer Gesamtfläche von ca. 383 ha etwa 3% des Stadtgebiets von Marktredwitz ein. Der für die Erhaltung der freilebenden Tier- und Pflanzenwelt für erforderlich gehaltene Flächenanteil von mindestens 10% naturnaher oder extensiv bewirtschafteter Flächen wird in Marktredwitz derzeit nicht erreicht.

Die amtliche bayerische Biotopkartierung ist mit einer überlagernden Schraffur dargestellt (s. Legende), soweit es sich um Flächen handelt. Hinsichtlich der Gesamtheit der amtlich kartierten Biotope wird auf die neueste Ausgabe der amtlichen bayerischen Biotopkartierung des Landesamtes für Umweltschutz verwiesen. Die Biotopkartierung ist beim Landratsamt Wunsiedel einzusehen.

Artenschutzkartierung Bayern

Diese Kartierung ist eine Sammlung des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (LfU) von artenschutzrelevanten Daten zu wertvollen Lebensräumen von Tier- und Pflanzenarten sowie besonderen Vorkommen von Tieren und Pflanzen. Es erfolgt keine gesonderte Darstellung der Flächen im Landschaftsplan, jedoch sind die Daten in die Bearbeitung des Landschaftsplanes eingeflossen (Bestandsanalyse und Planung).

Landschafts- und ortsrandprägende Grünflächen

Unter diesem Begriff werden alle Grünflächen im Stadtgebiet dargestellt, die naturschutzfachlich wertvolle Gehölzbestände bzw. Kraut- und Grasfluren aufweisen und nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Diese Flächen sind ökologisch und landschaftsgestalterisch wichtige Bestandteile von Natur und Landschaft im Stadtgebiet, die langfristig erhalten werden sollen (Pflege erforderlich). Bei den wenigen Obstbeständen ist zu bedenken, dass diese neben einer Pflege (Baumschnitt) auch in größeren Zeitabständen nachgepflanzt werden müssen.

- Obstwiesen am Ortsrand und in der Flur
- Kraut- und Grasfluren nasser bzw. feuchter oder trockenwarmer Standorte (z.B. Schilfflächen, Seggenbestände, Magerrasen)
- Vegetationskomplexe aus o.g. Kraut- und Grasfluren sowie Gehölzbeständen
- Rechtskräftige Ausgleichsmaßnahmen
- Ehemalige Aschedeponie und die rekultivierte Monodeponie

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Unvermeidbare nachhaltige und erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild sind nach Naturschutzrecht zu kompensieren. Im Plan dargestellt sind die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die entweder bereits umgesetzt sind oder deren Planungen Rechtskraft besitzen:

Ortsrandprägende Gehölze bei Pfaffenreuth

- Durchgeführte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Neubaus der BAB A 93
- Ausgleichsfläche für die Monodeponie Wölsau
- Ausgleichsfläche für die Bebauungspläne „Auf dem Bühl“ und „Nördlich der Heidestraße“
- Ausgleichsfläche für das Neubaugebiet Leutendorf
- Ausgleichsflächen der Stadt Marktredwitz
  - Fläche beim Landschaftsbestandteil ‘Teiche bei der Ziegelhütte’
  - Fläche beim Landschaftsbestandteil ‘In der Lohe’
  - Fläche südlich der Bahnlinie Nürnberg - Schirnding zwischen Lorenzreuth und Haag
  - Flächen entlang des Ödweißenbachs westlich der Wuttigmühle

Die Stadt Marktredwitz bemüht sich derzeit um den Aufbau eines Flächenpools, um kurzfristig auf Ausgleichsflächen zurückgreifen zu können.

E Ziele der Stadtentwicklung

1. Entwicklungsperspektiven

Die Perspektiven und Ziele der zukünftigen Stadtentwicklung in Marktredwitz sind im Rahmen des Workshops zur Flächennutzungs- und Landschaftsplanung am 30.06.2001 eingehend diskutiert worden (siehe Kap. A 2). Die Ergebnisse dieser Diskussion lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Der Stadt Marktredwitz kommt in der Region eine zentrale Bedeutung zu. Aufgrund der relativ großen Entfernung zu den nächstgelegenen größeren Zentren wie Bayreuth, Hof und Weiden ergibt sich zukünftig für Marktredwitz noch ein Entwicklungsspielraum hinsichtlich der Funktionen Wohnen und Gewerbe. Hinzu kommt, dass Marktredwitz zukünftig im Zuge der Osterweiterung der EU weitere wichtige Funktionen zu erfüllen haben wird, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht genau zu definieren sind. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Marktredwitz aufgrund seiner Lage in unmittelbarer Nähe zur tschechischen Grenze eine wichtige “Drehscheibenfunktion” zwischen West und Ost wahrnehmen wird.

Unter den genannten Voraussetzungen ist es wichtig, dass die Stadt Marktredwitz die vorhandenen Potentiale vollständig nutzt. Durch eine offensive Baulandpolitik kann dem Problem der derzeitigen Abwanderung junger Menschen entgegengewirkt und gleichzeitig der Zuzug neuer Bevölkerungsgruppen weiter forciert werden. Notwendig ist vor allem die Bereitstellung möglichst preisgünstigen Wohnbaulands für junge Familien. Die Stadt Marktredwitz muss daher stärkeren Einfluss auf die Baulandpreise gewinnen, was am ehesten dadurch zu erreichen ist, dass die Stadt als Zwischenerwerber von Baugrundstücken auftritt.

Um zukünftig die Abwanderung junger erwerbsfähiger Menschen zu verhindern und gleichzeitig den Zuzug von Neubürgern zu begünstigen, ist die Bereitstellung attraktiven Wohnbaulands allein nicht ausreichend. Vielmehr muss parallel zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen auch eine Verbesserung des Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebots in Marktredwitz erfolgen. In diesem Zusammenhang ist die Bereitstellung eines attraktiven Gewerbeflächenangebots für ansiedlungswillige Betriebe, die neue Arbeits- und Ausbildungsplätze zur Verfügung stellen, von entscheidender Bedeutung. Grundsätzlich sollte ein differenziertes Gewerbeflächenangebot vorgehalten werden, welches einerseits den Wunsch vieler Gewerbetreibender nach autobahnnahen Gewerbeflächen berücksichtigt und andererseits auch innenstadtnahe Gewerbeflächen für stärker konsumorientierte Betriebe, insbesondere für spezielle Dienstleistungsanbieter, beinhaltet.

Neben den Aktivitäten im wohnbaulichen und gewerblichen Bereich ist im Hinblick auf die zukünftige Stadtentwicklung auch eine stärkere Profilierung der Stadt Marktredwitz im Freizeit- und Erholungsbereich von großer Bedeutung. Nur wenn es der Stadt Marktredwitz gelingt, ihren Bekanntheitsgrad zu steigern und sich nach außen hin positiv ins Bild zu setzen, wird langfristig eine Stärkung des Fremdenverkehrs möglich sein und werden Investoren nach Marktredwitz gelockt werden können.

In diesem Zusammenhang erscheint es für Marktredwitz sinnvoll, sich als attraktiven Teil der weithin bekannten böhmischen Bäderlandschaft zu präsentieren. Dabei ist es jedoch nötig, dass die Stadt Marktredwitz einen eigenen Beitrag durch die Schaffung attraktiver Freizeiteinrichtungen, wie z.B. eines Sportparks mit kombiniertem Hallen- / Freibad, leistet. Hierzu sollten rechtzeitig entsprechende Überlegungen angestellt werden, auch wenn die Realisierbarkeit größerer Freizeiteinrichtungen vielfach noch in Frage gestellt ist. Grundsätzlich sollten auch Überlegungen angestellt werden, kommerzielle Freizeitnutzungen in Marktredwitz zu etablieren. Nicht alle Freizeiteinrichtungen müssen notwendigerweise von der öffentlichen Hand vorgehalten werden, auch private Investoren können hier einen wertvollen Beitrag leisten.

Insgesamt können für die Stadt Marktredwitz folgende Ziele der zukünftigen Stadtentwicklung, die im Rahmen des Workshops genannt wurden, zusammengefasst werden:

Ziele zum Themenfeld "Bevölkerung und Wohnen"

- Schaffung eines attraktiven und preisgünstigen Angebots neuer Wohnbauflächen zur Verminderung der Abwanderung jüngerer Bevölkerungsgruppen und zur Begünstigung des Zuzugs von Neubürgern, insbesondere von Familien mit Kindern, nach Marktredwitz,
- bevorzugte Bauflächenausweisung für Ein- und Zweifamilienhäuser entsprechend dem Wunsch der überwiegenden Zahl von Bauwilligen,
- Vorhaltung eines differenzierten Wohnungsangebots: Ein- und Zweifamilienhäuser in landschaftlich reizvoller Lage, Geschosswohnungen in innenstadtnaher Lage,
- Vorhaltung eines attraktiven Mietwohnungsangebots als Voraussetzung zum Verbleib auch jüngerer und weniger finanzkräftiger Bevölkerungsgruppen in Marktredwitz,
- Entwicklung des Geländes am Berghof für eine zukünftige wohnbauliche Nutzung,
- Sanierung des vorhandenen Wohnungsbestands,
- Berücksichtigung der besonderen Bedingungen auf dem Marktredwitzer Wohnungs- und Immobilienmarkt bei der Schaffung neuen Wohnraums,
- Berücksichtigung des Bedarfs an Wohnungen für Single-Haushalte,
- Schaffung eines ausreichenden Angebots an Sonderformen des Wohnens, insbesondere für Senioren,
- Förderung integrierter Wohnstandorte in günstiger Zuordnung zu den vorhandenen Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen und unter Ausschluss von Immissionskonflikten,
- Erwerb von Flächen durch die Stadt im Rahmen eines zielgerichteten Flächenmanagements.

Ziele zum Themenfeld "Wirtschaft und Gewerbe"

- Verbesserung des Arbeitsplatzangebots, insbesondere Schaffung neuer höherwertiger Arbeitsplätze in innovativen und zukunftsfähigen Branchen,
- Begünstigung der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in attraktiver Lage und in ausreichendem Umfang,
- Ausweisung größerer Gewerbeflächen in Nähe der Autobahn,
- Vorhaltung eines differenzierten Gewerbeflächenangebots: Gewerbeflächen für spezifisches Autobahngewerbe in Autobahnnähe, Gewerbeflächen für hochwertige Dienstleistungsbranchen in Nähe zur Innenstadt,
- Inwertsetzung attraktiver Gebäude und Flächen für gewerbliche Nutzungen,
- Verbesserungen im Bereich der "weichen Standortfaktoren" (Bildungs-, Kultur-, Freizeitangebot, Landschaftsbild),
- Erwerb von Flächen durch die Stadt im Rahmen eines zielgerichteten Flächenmanagements,
- Gewährleistung eines möglichst geringen Flächenverbrauchs: günstiges Verhältnis zwischen beanspruchter Fläche und zur Verfügung gestellten Arbeitsplätzen.

Ziele zum Themenfeld "Verkehr und technische Infrastruktur"

- Vierspuriger Ausbau der B 303 als bedeutender Ost-West-Verkehrsachse,
- Ausbau der Verbindung Paris - Prag im Bereich des Schienenfernverkehrs.

Ziele zum Themenfeld "Zentralität und Gemeinbedarf"

- Weiterentwicklung der spezifischen Stärken der Stadt Marktredwitz, Verzicht auf uneffiziente Rundum-Aktivitäten,
- Profilierung der Stadt Marktredwitz als attraktiver Standort innerhalb der böhmischen Bäderlandschaft (Einbindung von Marktredwitz in ein regionales Marketing),
- Stadtmarketing: Steigerung des Bekanntheitsgrades der Stadt Marktredwitz nach außen (Außenmarketing), Verbesserung des städtischen Images bei den Einwohnern selbst (Innenmarketing),
- Nutzung der sich aus der industriellen Tradition ergebenden positiven Darstellungsmöglichkeiten, innovative Nutzungen in ehem. Industriebauten (z.B. Fabrikhalle),
- Schaffung von mehr Urbanität und Betonung des "Städtischen" im Rahmen der zukünftigen Stadtentwicklung,
- Förderung des Seminartourismus,
- Ansiedlung weiterführender Schulen von überörtlicher Bedeutung in Marktredwitz,
- Vorhaltung eines attraktiven Kulturangebots,
- Verbesserung des Beherbergungs- und Übernachtungsangebots durch Ansiedlung eines oder mehrerer Hotels in attraktiver Lage und mit gehobenem Standard,

Ziele zum Themenfeld "Freizeit und Erholung"

- Freihaltung ausreichender Flächen, auf denen langfristig attraktive Freizeiteinrichtungen geschaffen werden können,
- Schaffung kommerziell genutzter Freizeiteinrichtungen durch private Investoren im Außenbereich (z.B. Freizeitpark, Märchenpark),
- Schaffung attraktiver Freizeiteinrichtungen für Jugendliche, u.a. Einrichtung einer Diskothek,
- Schaffung ausreichender Freizeitangebote für Kinder (z.B. Spielplätze),
- Schaffung überdachter, wetterunabhängiger Freizeitangebote,
- Vorhaltung eines attraktiven Rad- und Fußwegenetzes,
- Schaffung von Verbindungsachsen zwischen Innenstadt und umgebender Landschaft,
- Weiterentwicklung des Freibadgeländes,
- Verbesserung des Freizeitangebots im Zuge der Landesgartenschau,
- verstärkte Durchführung publikumswirksamer Events,
- sinnvolles Management im Hinblick auf die zahlreich vorhandenen Reiterhöfe: Entschärfung bestehender Konflikte mit benachbarter Wohnnutzung, Ergänzung der Reiterhöfe mit guter Gastronomie,
- Vermehrung und Intensivierung der Hinweise bezüglich der in Natur und Landschaft bestehenden Attraktionen,
- Einrichtung von Spazier- und Wanderwegen mit besonderen thematischen Bezügen (z.B. "Philosophenweg", geologischer Lehrpfad),
- Inwertsetzung des 24-Örter-Stein-Gebietes für Erholungssuchende: Gewährleistung der Zugänglichkeit des Gebietes für Besucher, Errichtung eines Aussichtsturms in diesem Gebiet,
- Erhöhung der Zahl von Attraktionen in der Innenstadt, u.a. attraktivere Gestaltung des Stadtparks.

Ziele zum Themenfeld "Natur und Landschaft"

- Schutz und Erhalt naturnaher Flächen, Ausschluss von Freizeit- und Erholungsnutzungen in sensiblen Bereichen,
- Erhöhung der Erlebbarkeit der Landschaft: stärkere Darstellung und Inszenierung der Landschaft.

2. Räumliches Ordnungskonzept

Dem räumlichen Ordnungskonzept für die zukünftige Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet Marktredwitz liegt das Ziel zugrunde, die Stadt Marktredwitz insbesondere als Wohn- und Gewerbestandort weiterzuentwickeln. Als Stadt mit kompakten Siedlungsflächen, städtisch geprägten Wohngebieten, guter Infrastrukturausstattung und hoher Arbeitsplatzzentralität nimmt Marktredwitz in seiner Funktion als Wohn- und Arbeitsort eine Sonderstellung gegenüber den übrigen, meist ländlich geprägten Gemeinden des inneren Fichtelgebirgsraumes ein. In dieser seiner besonderen Stellung soll Marktredwitz durch die Ausweisung neuer Bauflächen für Wohnen und Gewerbe weiter gestärkt werden.

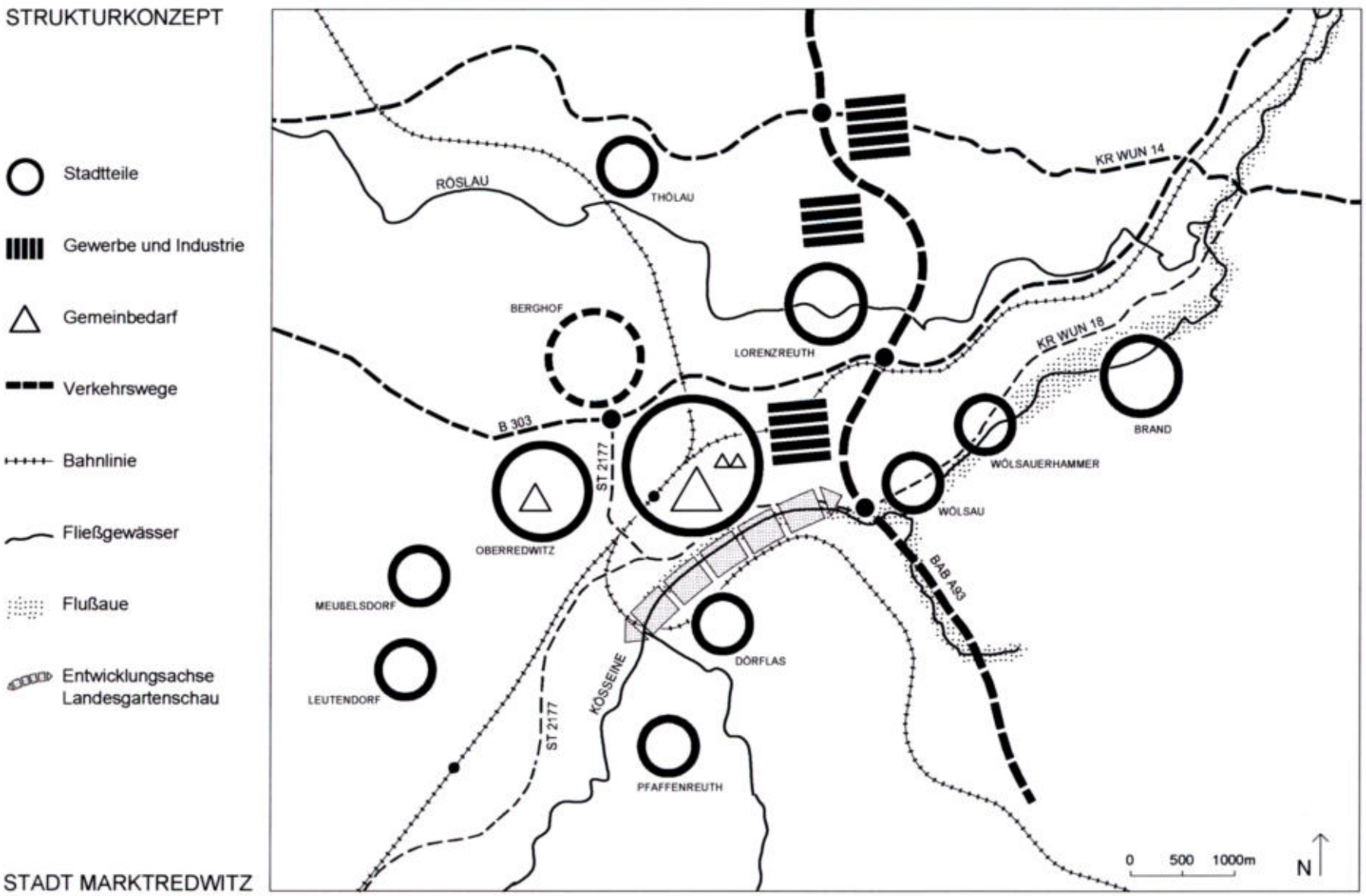
Im Hinblick auf die zukünftige Bauflächenentwicklung muss darauf geachtet werden, dass diese auf solche Bereiche gelenkt wird, die landschaftlich am wenigsten sensibel sind. Gleichzeitig muss einer drohenden Zersiedlung entgegengewirkt werden. Unter Beachtung dieser Zielsetzungen sieht das räumliche Ordnungskonzept vor, dass die zukünftige Siedlungsentwicklung überwiegend in den landschaftlich weniger sensiblen Bereichen des nördlichen Stadtgebiets und dabei möglichst kernstadtnah erfolgt, d.h. in unmittelbarem Anschluss an bereits bestehende kernstädtische Siedlungsgebiete oder in Bereichen, die eine günstige Zuordnung zur Kernstadt aufweisen.

Eine besondere Eignung für die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen besteht innerhalb des Stadtgebiets Marktredwitz im Bereich des Berghof-Geländes nördlich der Kernstadt. Hier soll daher zukünftig der eindeutige Schwerpunkt der weiteren Wohnbauentwicklung liegen. Für den Standort „Berghof“ sprechen neben seiner Nähe zur Kernstadt mit ihren Versorgungs- und Bildungseinrichtungen vor allem die insgesamt sehr hohe Wohnattraktivität (Südhanglage mit guter Aussicht) und die gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz. Zudem bietet der Standort den Vorteil, dass sich die hier vorhandenen Flächen bereits zum Großteil im Eigentum der Stadt Marktredwitz befinden.

Ein besonderes Flächenpotential für die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen bietet der nordöstlich der Kernstadt gelegene Stadtteil Lorenzreuth im Bereich „Rathaushütte“. Hier soll daher schwerpunktmäßig die weitere gewerbliche Entwicklung der Stadt Marktredwitz erfolgen. Besonderer Vorteil des Standorts „Rathaushütte“ ist dessen Lage in unmittelbarer Nähe zur Anschlussstelle „Rathaushütte“ der A 93. Für den Standort spricht zudem, dass durch seine relativ große Entfernung zu den südlich gelegenen Wohnsiedlungsbereichen des Stadtteils Lorenzreuth keine zusätzlichen Immissionskonflikte entstehen.

Insgesamt trägt die weitgehende Konzentration der wohnbaulichen und gewerblichen Siedlungstätigkeit auf die kernstadtnahen Bereiche des Berghof-Geländes und der Flächen im Bereich „Rathaushütte“ in besonderer Weise dazu bei, dass die Kernstadt in ihren Funktionen, insbesondere in den Bereichen Wohnen und Gewerbe, weiter gestärkt wird. Durch die gleichzeitige Verbesserung der Ausstattung der Kernstadt mit zentralen Versorgungseinrichtungen, die der Gesamtstadt und deren Einzugsbereich dienen, kann zudem erreicht werden, dass Marktredwitz in seiner Kernstadt ein zunehmend „städtisches“ Profil erhält und sich als Stadtzentrum deutlicher als bisher von seinem ländlich geprägten Umland abhebt.

In den umgebenden, der Kernstadt nicht unmittelbar zugeordneten Stadtteilen soll der ländliche Charakter grundsätzlich erhalten bleiben. Für diese Stadtteile wird daher entsprechend ihrer Ausstattung die Funktion der Eigenentwicklung (Wohnen, Landwirtschaft, standortgebundene Arbeitsplätze) vorgesehen. Grundsätzliches Ziel ist es, die stadtteilbezogene Versorgung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Kindergärten, Geschäfte etc.) sicherzustellen bzw. zu verbessern.


STRUKTURKONZEPT
Stadtteile
Gewerbe und Industrie
Gemeinbedarf
Verkehrswege
Bahnlinie
Fließgewässer
Flußaue
Entwicklungsachse Landesgartenschau
STADT MARKTREDWITZ
RÖSLAU
THÖLAU
KR WUN 14
BERGHOF
LORENZREUTH
KR WUN 18
BRAND
B 303
ST 2177
WÖLSAUERHAMMER
WÖLSAU
OBERREDWITZ
BAB A93
MEUßELSDORF
DÖRFLAS
KÖSSEINE
LEUTENDORF
ST 2177
PFAFFENREUTH
0 500 1000m
N

Die anzustrebende bauliche Konzentration in den kernstadtnahen Bereichen soll zukünftig begleitet werden von einer Aktivierung der Grün- und Freiflächen zwischen den einzelnen Siedlungsbereichen. Diesen Grün- und Freiflächen kommt eine wichtige Funktion als Gliederungselement der Siedlungsstruktur zu. Unter Nutzungsaspekten haben sie darüber hinaus als Naherholungsgebiete, landwirtschaftliche Nutzflächen und ökologische Vorrangflächen einen zentralen Stellenwert für die künftige Siedlungsentwicklung.

Eine besondere Bedeutung kommt im Hinblick auf die Aktivierung der im Stadtgebiet Marktredwitz vorhandenen Grün- und Freiflächen dem Kösseinetal zu, das eine auffällige Zäsur innerhalb des Stadtgebiets darstellt. Zukünftig ist vorgesehen, die südwestlich der Kernstadt gelegenen Talbereiche in eine gemeinsam mit der Stadt Eger geplante 'Grenzenlose Gartenschau 2006' miteinzubeziehen. Die genannten Talbereiche sollten daher entsprechend aufgewertet werden.

Ein besonderer Stellenwert kommt neben dem Kösseinetal auch dem im Südosten des Stadtgebiets Marktredwitz gelegenen Bereich des Steinwaldes zu. Dieser landschaftlich wertvolle Bereich umfasst eine bis auf wenige Inseln geschlossene Waldlandschaft mit äußerst vielseitigen Waldübergangsbereichen. Er sollte in seiner Eigenart erhalten und vor allem als Naherholungsraum entwickelt werden.

Für die räumliche Entwicklung grundsätzlich von Bedeutung sind die vorhandenen und geplanten technischen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Straßen, Kanalisation etc.). Da diese Einrichtungen große Investitionssummen binden, sollte eine Entwicklung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten vor allem entlang von gebündelten technischen Infrastruktureinrichtungen erfolgen oder auf Flächen, die - wie z.B. das Berghof-Gelände - groß genug sind, dass eine wirtschaftliche Erschließung möglich ist.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass in der Stadt Marktredwitz eine nachhaltige Siedlungsentwicklung verwirklicht werden soll. Die Abstimmung der Funktionen und Aufgaben, die die Stadt Marktredwitz zukünftig zu erfüllen hat, erfolgt somit unter den Gesichtspunkten der Wirtschaftlichkeit, der sozialen Erfordernisse und der Berücksichtigung ökologischer Belange. Dabei sollen alle Vorhaben so gestaltet werden, dass sie auch einen Beitrtag zur Förderung der Gleichstellung von Frauen und Männern leisten.

F Erläuterung der Planung

1. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen

1.1 Wohnbauflächenbedarfsüberlegungen

1.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Der zukünftige Wohnbauflächenbedarf der Stadt Marktredwitz wird wesentlich von der Bevölkerungsentwicklung mitbestimmt, als deren Komponenten die natürliche Bevölkerungsentwicklung und das Wanderungsverhalten der Bevölkerung zu nennen sind.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Aufschluss über die natürliche Bevölkerungsentwicklung erhält man durch die Ermittlung des Saldos aus den in den vergangenen Jahren zu verzeichnenden Lebendgeburten und Sterbefällen. In der Stadt Marktredwitz war der Saldo aus Lebendgeburten und Sterbefällen in der jüngeren Vergangenheit deutlich negativ. Er belief sich auf -1.342 im Zeitraum von 1987 bis 2002 und hatte spürbare Auswirkungen auf den Bevölkerungsstand.

Wanderungsverhalten der Bevölkerung

Aufschluss über das Wanderungsverhalten der Bevölkerung erhält man durch die Ermittlung des Saldos aus den in den vergangenen Jahren zu verzeichnenden Zu- und Fortzügen. In der Stadt Marktredwitz war der Saldo aus Zu- und Fortzügen in den letzten Jahren meist positiv. Er summierte sich auf +1.060 im Zeitraum von 1987 bis 2002, konnte aber den negativen Saldo bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung nur zum Teil ausgleichen.

Aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und dem Wanderungsverhalten der Bevölkerung in den letzten Jahren lässt sich folgende Gesamtentwicklung für die Stadt Marktredwitz ableiten: Die Bevölkerung reduzierte sich im Zeitraum von 1987 bis 2002 um insgesamt 282 Personen, was einer Abnahmerate von rund 1,5% entspricht.

Zukünftig erscheinen angesichts der Höherstufung der Stadt Marktredwitz als mögliches Oberzentrum (gemeinsam mit der Stadt Wunsiedel) und der damit zu erwartenden Stärkung der Funktionen der Stadt Marktredwitz weitere Bevölkerungszuwächse möglich, auch wenn die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Marktredwitz im Kontext mit den für ganz Bayern und Oberfranken erstellten Bevölkerungsprognosen gesehen werden muss, die mittelfristig eher auf ein Schrumpfen der Bevölkerungszahl hindeuten. Als Ziel strebt die Stadt Marktredwitz bis 2015 ein Wachstum von etwa 0,5% jährlich an. An diesem Ziel orientieren sich die nachfolgenden Wohnbauflächenbedarfsüberlegungen.

Bei einer jährlichen Wachstumsrate von 0,5% ergibt sich bis Ende des Jahres 2015 ein Wachstum von etwa 6,5% (0,5% x 13 Jahre). Ausgehend vom Basisjahr 2002, in dem die Stadt Marktredwitz eine Bevölkerungszahl von rund 18.530 Personen (Stand 31.12.2002) aufwies, entspricht dies einem Bevölkerungszuwachs von rund 1.210 Personen.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Zeitraum	1987 - 2002
Lebendgeborene	2.422
Gestorbene	3.764
Saldo	**- 1.342**

Wanderungsverhalten der Bevölkerung

Zeitraum	1987 - 2002
Zuzüge	13.105
Fortzüge	12.045
Saldo	**+ 1.060**

Bevölkerungsentwicklung

Jahr (Stand 31.12.)	Einwohnerzahl	Veränd. (absolut)	Veränd. (in %)
1987	18.810	- 282	- 1,5%
2002	18.528		

1.1.2 Ermittlung des flächenrelevanten Bedarfs an Wohneinheiten bis zum Jahre 2015

Ermittlung des Neubedarfs aufgrund der angestrebten Einwohnerentwicklung

Der zu prognostizierende Neubedarf an Wohneinheiten wird durch verschiedene Kenngrößen des Wohnungsmarktes (Belegungsdichte der Wohneinheiten, Wohnfläche je Einwohner) bestimmt. Die Belegungsdichte liegt in Marktredwitz derzeit bei etwa 2,0 Personen je Wohneinheit. Rechnerisch ermittelt sie sich aus dem Quotienten der in Marktredwitz lebenden Bevölkerung (rund 18.530 Personen am 31.12.2002) und der Anzahl der vorhandenen Wohneinheiten (rund 9.360 WE am 31.12.2002).

Für die Wohnfläche pro Person kann derzeit in Marktredwitz ein Wert von etwa 42,9 qm angenommen werden. Sie ermittelt sich aus dem Quotienten der in Marktredwitz vorhandenen Wohnfläche (ca. 795.000 qm am 31.12.2002) und der in Marktredwitz lebenden Bevölkerung (rund 18.530 Personen am 31.12.2002).

Bis zum Jahre 2015 dürfte die Belegungsdichte in Marktredwitz aufgrund des zunehmenden Singularisierungstrends (Zunahme von 1-Personen-Haushalten) auf annähernd 1,9 Personen je WE abnehmen. Dies entspricht einer Steigerung von 5,3% bezogen auf die Wohnfläche pro Person. Diese Steigerungsrate ist bei der Ermittlung des Neubedarfs an Wohneinheiten mitzuberücksichtigen. Insgesamt ergibt sich für Marktredwitz bis zum Jahre 2015 ein Neubedarf an Wohneinheiten von ca. 644 WE.

Ermittlung des Nachholbedarfs

Der Nachholbedarf beinhaltet die Erhöhung der Wohnfläche pro Einwohner für die 2002 in der Stadt Marktredwitz bereits ansässige Bevölkerung bis zum Jahre 2015. Da im Regelfall ein Teil des Nachholbedarfs auf bereits bebauten Grundstücken (z.B. durch Aufstockung oder Nachverdichtung bestehender Wohngebäude) gedeckt werden kann, kommt lediglich ein Teil des Nachholbedarfs als flächenrelevant im Sinne neuer Bauflächen zum Tragen. Dieser Teil wird bei der Berechnung des Nachholbedarfs mit 50% veranschlagt. Für die Stadt Marktredwitz ergibt sich bis zum Jahre 2015 ein Nachholbedarf an Wohneinheiten von ca. 251 WE.

Ermittlung des Ersatzbedarfs

Jedes Jahr kann sich die Anzahl von Wohnungen in einem Ort durch Abriss bestehender Bausubstanz und durch Umwidmung oder Zusammenlegung von Wohnraum reduzieren. Diese Entwicklungen sind zwar unerwünscht (vor allem historische Bausubstanz soll durch Sanierung und Modernisierung erhalten werden, auch der Umwidmung und Zusammenlegung von Wohnraum soll entgegengewirkt

Rechnerische Ermittlung des Neubedarfs

Belegungsdichte 2002	2,0 Pers. / WE
Belegungsdichte 2015	1,9 Pers. / WE
Wohnfläche je Einw. 2002	42,9 qm / Pers.
Bevölkerungszuwachs 2002 - 2015	1.210 Personen
2,0 Pers. / WE - 1,9 Pers. / WE = 0,1 Pers. / WE 0,1 Pers. / WE : 1,9 Pers. / WE = 5,3% 42,9 qm / Pers. + 5,3% = 45,2 qm / Pers. 45,2 qm / Pers. x 1.210 Pers. = 54.700 qm	
angenommene Fläche je WE	85 qm / WE (45,2 qm/P. x 1,9 P./WE)
54.700 qm : 85 qm / WE = **644 WE**	

Rechnerische Ermittlung des Nachholbedarfs

Wohnfläche je Einw. 2002	42,9 qm / Pers.
Wohnfläche je Einw. 2015	45,2 qm / Pers.
Bevölkerung 2002	18.530 Pers.
45,2 qm / Pers. - 42,9 qm / Pers. = 2,3 qm / Pers. 2,3 qm / Pers. x 18.530 Pers. = 42.600 qm (4,3 ha)	
angenommene Fläche je WE	85 qm / WE
42.600 qm : 85 qm / WE = 501 WE davon 50% flächenrelevant: **251 WE**	

Rechnerische Ermittlung des Ersatzbedarfs

Wohngebäude 2002	ca. 4.300 Geb.
darin Wohnungen 2002	ca. 9.130 WE
Wohngebäude, die vor 1948 errichtet wurden (Stand 1987)	ca. 1.640 Geb.
9.130 WE : 4.300 Geb. = 2,1 WE / Geb. 1.640 Geb. x 2,1 WE / Geb. = 3.440 WE	
Abschlag wegen Abriss / Umwidmung zw. 1987 und 2002	7,5%
3.440 WE - 7,5% = 3.180 WE	
Ersatzrate bis 2015	6,5%
3.180 WE x 0,065 = 207 WE davon zwei Drittel neubauflächenrelevant: **138 WE**	

Rechnerische Ermittlung der Leerraumreserve

Wohnungsbestand 2002	ca. 9.360 WE
Neubedarf bis 2015	644 WE
Nachholbedarf bis 2015	251 WE
Ersatzbedarf bis 2015	138 WE
Wohnungsbestand 2015	10.393 WE
davon 3% Leerraumreserve	**312 WE**

Bedarf an Wohneinheiten bis 2015

Neubedarf	644 WE
Nachholbedarf	251 WE
Ersatzbedarf	138 WE
Leerraumreserve	312 WE
Gesamtbedarf	**1.345 WE**

werden). Dennoch müssen die genannten Entwicklungen einkalkuliert und ein entsprechender Ersatzbedarf berechnet werden.

Der Ersatzbedarf hängt wesentlich mit dem Baualter und dem Bauzustand zusammen. Insbeson-dere ältere Gebäude, in denen zeitgemäße Wohnverhältnisse (bzgl. Größe, Sanitärausstattung, Bau-zustand) nicht mehr gegeben sind, müssen häu- fig ersetzt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass für rund 6,5% aller Wohngebäude der Stadt Marktredwitz, die vor 1948 errichtet wurden, bis zum Zieljahr 2015 ein entsprechender Ersatz sicherzustellen ist.

Der Bedarf für Ersatzmaßnahmen dürfte zu etwa zwei Dritteln neubauflächenrelevant werden, da u.a. durch o.g. Umwidmungen auch im Zuge einer mitwachsenden innerörtlichen Infrastruktur und die Vergrößerung des privaten Freiraumanspruchs insbesondere in stärker verdichteten Stadtkernbereichen die ursprünglich vorhandenen Grund-stücke für neue Wohnbauzwecke nicht mehr zur Verfügung stehen werden. Insgesamt ergibt sich für Marktredwitz bis zum Jahre 2015 ein Ersatzbedarf an Wohneinheiten von ca. 138 WE.

Ermittlung der Leerraumreserve

Bei der Ermittlung des Wohnungsbedarfs ist auch die Leerraumreserve zu berücksichtigen, die sich vor allem daraus ergibt, dass bei Umzügen kurz-zeitig zwei Wohnungen von einem Haushalt belegt werden. Zur Erhöhung der Leerraumreserve können auch zeitweilig nicht genutzte Zweitwohnungen von Wohnungsbesitzern beitragen. Bedingt durch die erhöhte Mobilität der Bevölkerung ergibt sich heute ein Trend zu einer höheren Zahl von Zweitwohnungen, die neben der eigentlichen Hauptwohnung unterhalten werden. Setzt man in Marktredwitz den Anteil der Leerraumreserve am Gesamtwohnungsbestand im Zieljahr 2015 mit 3% an, so ergibt sich daraus eine Anzahl neu zu schaffender Wohneinheiten von ca. 312 WE, die zu 100% flächenrelevant sind.

Zusammenstellung des flächenrelevanten Bedarfs an Wohneinheiten bis 2015

In Marktredwitz ergibt sich bis zum Jahre 2015 insgesamt ein zusätzlicher Bedarf an Wohnungen von 1.345 WE. Dieser Bedarf setzt sich zusammen aus dem Neubedarf von 644 WE, dem Nachholbedarf von 251 WE, dem Ersatzbedarf von 138 WE und der Leerraumreserve von 312 WE.

1.1.3 Umrechnung des ermittelten Bedarfs an Wohneinheiten in Wohnbaubedarfsflächen

Die Dichte in einem Wohngebiet, ausgedrückt in WE / ha, ist stark abhängig von den gewählten Bauformen. Das Angebot reicht bei der Einfamilienhausbebauung vom freistehenden Wohngebäude bis hin zum stark verdichteten Reihenhaus.

Für die Bebauung in Marktredwitz können folgende Determinanten gesetzt werden:

1.) Die Hauptnachfragegruppe wünscht sich das freistehende Einfamilienhaus, welches daher bevorzugt einzuplanen ist.

Bruttowohnbaudichte für freistehende Einfamilienhäuser

Nettogrundstücksgröße	600 qm
Bruttowohnbaufläche	750 qm (600 qm + 25%)
Bruttowohnbaudichte	20 WE / ha (10.000 qm : 750 qm x 1,5)

Bruttowohnbaudichte für verdichtete Bauformen

Nettogrundstücksgröße	400 qm
Bruttowohnbaufläche	500 qm (400 qm + 25%)
Bruttowohnbaudichte	30 WE / ha (10.000 qm : 500 qm x 1,5)

Rechnerische Ermittlung der Wohnbaubedarfsflächen

ermittelter Bedarf an Wohneinheiten bis 2015	1.345 WE
davon 75% für freistehende Einfamilienhäuser veranschlagt	1.009 WE
davon 25% für verdichtete Bauformen veranschlagt	336 WE
Bruttowohnbaudichte für freistehende Einfamilienhäuser	20 WE / ha
Bruttowohnbaudichte für verdichtete Bauformen	30 WE / ha
1.009 WE : 20 WE / ha = 50,5 ha 336 WE : 30 WE / ha = 11,2 ha 50,5 ha + 11,2 ha = **61,7 ha**	

2.) Um den Eigenheimbau auch für andere Einkommensgruppen zu ermöglichen, sind in geringerem Maße auch verdichtete Bauformen einzuplanen.

Bezüglich der Festlegung der Größen für die Netto- und Bruttowohnbauflächen wird von einem Besatz pro Gebäude von 1,5 WE ausgegangen. Als Flächen für die Erschließung sowie öffentliche Grünflächen werden zum Nettowohnbauland 25% hinzugeschlagen.

Freistehende Einfamilienhäuser

Der Anteil von Wohneinheiten in freistehenden Einfamilienhäusern am Gesamtbedarf neuer Wohneinheiten bis 2015 wird mit 75% veranschlagt. Bezüglich der Grundstücksgröße wird ein Wert von 600 qm Nettogrundstücksgröße veranschlagt.

Verdichtete Bauformen

Der Anteil von Wohneinheiten in verdichteten Bauformen am Gesamtbedarf neuer Wohneinheiten bis 2015 wird mit 25% veranschlagt. Bezüglich der Grundstücksgröße wird ein Mittelwert aus den verschiedenen Bautypologien (z.B. Doppelhäuser, Kettenhäuser und Reihenhäuser) veranschlagt (400 qm Nettogrundstücksgröße).

Für Marktredwitz kann anhand des weiter oben ermittelten Bedarfs an Wohneinheiten von 1.345 WE bis zum Jahre 2015 ein Bruttobaulandbedarf von 61,7 ha errechnet werden. Dieser Bruttobaulandbedarf setzt sich zusammen aus dem für freistehende Einfamilienhäuser benötigten Bruttobauland von 50,5 ha und dem für verdichtete Bauformen benötigten Bruttobauland von 11,2 ha.

1.2 Flächenreserven

Zu den Wohnbauflächenreserven der Stadt Marktredwitz zählen im Einzelnen Bauflächen, die in rechtskräftigen Bebauungsplänen enthalten sind, und Bauflächen, die gemäß § 34 BauGB bebaubar sind (Innenbereichsflächen). Zu Beginn des Jahres 2004 verfügte die Stadt Marktredwitz noch über Flächenreserven in einer Größenordnung von rund 28,1 ha (brutto). Diese Reserven setzten sich aus reinen Wohnbauflächen von rund 20,6 ha und Mischbauflächen von rund 7,5 ha zusammen.

Bei der Ermittlung der tatsächlichen Wohnbauflächenreserven können Teile der Flächenreserven nur partiell berücksichtigt werden, da nicht alle Flächen tatsächlich für wohnliche Zwecke genutzt werden können. So ist davon auszugehen, dass nur etwa 50% der bestehenden Mischbauflächen (darunter auch die nicht mehr genutzten Areale des früheren Edeka-Geländes in Marktredwitz oder des früheren Geländes der Firma Weber & Ott in Brand) zukünftig der Wohnnutzung dienen werden. Außerdem muss angenommen werden, dass nur ein Teil der im Innenbereich noch bebaubaren Flächen tatsächlich dem Markt zur Verfügung steht. Daher erfolgt auch bei den Innenbereichsflächen allgemein ein Abschlag von 50%.

Damit ergab sich Anfang 2004 bei Vornahme der genannten Abschläge eine dem Wohnbauflächenbedarf tatsächlich gegenüberzustellende Flächenreserve von ca. 20,6 ha (brutto), darunter 18,4 ha Wohnbaufläche und 2,2 ha gemischte Baufläche.

Wohnbauflächenreserven in Marktredwitz

Stadtteil	Wohnbaufläche (ha)		Gemischte Baufläche (ha)	
	B-Plan	Innenbereich	B-Plan	Innenbereich
Marktredwitz (incl. ehem. Edeka-Gelände)	0,6	0,6		0,9
Oberredwitz	6,0	0,7		
Lorenzreuth	0,1	1,0		0,3
Wölsauerhammer	0,3			
Brand (incl. ehem. Gelände Fa. Weber & Ott)	0,7			0,9
Haag				0,5
Leutendorf	1,0			0,2
Pfaffenreuth		0,2		0,5
Dörflas (incl. ehem. Gelände Weberei Benker)	4,2	1,1	0,9	0,9
Unterthölau				0,4
Oberthölau				0,5
Summe netto	**12,9**	**3,6**	**0,9**	**5,1**
Summe brutto (netto + 25%)	**16,1**	**4,5**	**1,1**	**6,4**
Effektiv nutzbare Bruttowohnbaufläche (nach Abschlägen)	**16,1**	**2,3**	**0,6**	**1,6**

Baulückenkataster

Die Stadt Marktredwitz führt seit 1998 ein Baulückenkataster, der beständig fortgeschrieben wird, um die vorhandenen Flächenreserven zu aktivieren. Damit betrieb Marktredwitz bereits lange vor der Initiative „Bündnis zum Flächensparen“ eine nachhaltige Bodenpolitik. Die erfassten Baulücken konzentrieren sind momentan auf Wohnbauflächen. Aktuell umfasst das Kataster rund 80 Grundstücke im gesamten Stadtgebiet - sowohl klassische Innenbereichsflächen als auch Flächen im Geltungsbereich von überwiegend realisierten Bebauungsplänen. Die Flächen sind in der Wohnbaulandreserve berücksichtigt. Eine Mobilisierung dieser Flächen scheitert zumeist am Willen der Eigentümer, die Grundstücke zu nutzen oder zu veräußern. Als Motive dienen private Bodenbevorratung, Spekulation oder das Ziel, das Grundstück später den Nachkommen zu überlassen. Dieses Phänomen lässt sich praktisch auf alle Innenbereichsflächen übertragen.

Leerstände

Eine Befragung zu Wohnungsleerständen im November 2003 bei den Wohnungsbauträgern ergab selbst für den Geschosswohnungsbau als dem derzeit nachfrageschwächsten Wohnungssegment nur eine Leerstandsquote von 1,7 % - 2,0 %. Dieser Wert liegt deutlich unterhalb der Fluktuationsreserve von 3 %. Entsprechend kann für Marktredwitz aktuell nicht von einer Leerstandsproblematik ausgegangen werden. Im Gegenteil verweist die hohe Auslastung auf einen Nachfrageüberhang für Wohnraum, so dass von einer restriktiven Wohnbaulandausweisung abzuraten ist.

1.3 Neuausweisung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen

Erforderliche Neuausweisungen

Aufgrund der vorausgegangenen Berechnungen lässt sich für Marktredwitz bis zum Jahre 2015 ein Bedarf von rund 61,7 ha Bruttowohnbauland absehen. Diesem Bedarf steht zur Zeit eine Wohnbauflächenreserve von rund 20,6 ha gegenüber.

Von der Stadt Marktredwitz werden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans effektiv Wohnbauflächen in einer Größenordnung von ca. 47 ha neu ausgewiesen. Diese Flächen setzen sich zum weitaus überwiegenden Teil aus Wohnbauflächen und einem geringen Teil aus gemischten Bauflächen zusammen.
Bei diesen Zahlen ist allerdings zu berücksichtigen, dass die einzigen größeren innerstädtischen Potentiale in der Kernstadt von Marktredwitz - das Areal um den Preußhof von 3,1 ha und der Bereich südwestlich des städtischen Friedhofs mit einer Fläche von 2,2 ha - auf Grund eigentumsrechtlicher Restriktionen absehbar nicht als Wohnbauflächen realisiert werden können. Den Schwerpunkt der Neuausweisung bildet daher das Berghof-Gelände, wo die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Stadt Marktredwitz konzentriert werden soll und kurzfristig realisiert werden kann.

Die Neuausweisungen von 47 ha übersteigen den rechnerischen Bedarf von rund 41 ha. Damit trägt die Stadt Marktredwitz der grundsätzlichen Problematik der beschränkten Marktverfügbarkeit der Flächen Rechnung. Die Größenordnung der Überschreitung von rund 13 % ist jedoch vertretbar.

Wohnbauflächen

Im Sinne einer städtebaulich geordneten Siedlungsentwicklung verfolgt die Stadt Marktredwitz das Ziel, die zukünftige Wohnbauentwicklung auf die optimalen Standorte zu konzentrieren und einer Zersiedelung des Stadtgebietes vorzubeugen.

Dabei sind zunächst die innerörtlichen Bestandsreserven bedeutsam, bei denen es sich in der Regel um Einzelgrundstücke handelt, deren Marktverfügbarkeit maßgeblich von den Eigentümern abhängig ist und die daher nur bedingt Grundlage für eine geplante Siedlungsentwicklung bilden können.
Im größeren Maßstab besteht die Möglichkeit einer Wohnbauentwicklung im Innenbereich allerdings im Umfeld des Preußhofes in Oberredwitz. Eine Ausnutzung des Potentials ist Ziel der Stadt Marktredwitz. Eine Entwicklung dieses Bereiches als Wohnbaufläche ist allerdings an den Rückgang bzw. die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung des Betriebes gebunden.

Neben den Bestandsreserven ist entsprechend die Neuausweisung von Wohnbauflächen erforderlich. Folgende Ziele werden bei der Ausweisung besonders verfolgt:

- Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen soll wesentlich dazu beitragen, die zentralörtliche Funktion der Stadt zu sichern und zu stärken.
- Der Schwerpunkt der zukünftigen Wohnsiedlungstätigkeit soll in der Nähe der Innenstadt mit ihren Versorgungs- und Bildungseinrichtungen liegen.
- Die neuen Wohnbaugebiete sollen den Charakter städtischer Siedlungsgebiete entwickeln. Flächensparende, verdichtete Bauformen sollen besonders gefördert werden. Auf eine zügige Realisierbarkeit ist besonders zu achten, um eine bedarfsgerechte Entwicklung zu ermöglichen.
- Die besonderen landschaftlichen Potentiale, die Marktredwitz zu bieten hat, sollen gezielt in die Ausweisung neuer Wohnbauflächen einbezogen werden um eine hohe Wohn- und Naherholungsqualität zu sichern.
- Durch die Ausweisung kernstadtnaher Standorte und kompakte Bauformen sollen erschließungsgünstige und verkehrsreduzierte Siedlungsstrukturen gefördert werden. Dem nicht-motorisierten Verkehr ist dabei besondere Bedeutung beizumessen.
- Die neuen Baugebiete sollen gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen sein.

Im Hinblick auf die o.g. Zielsetzungen bietet das nördlich der Kernstadt gelegene Gelände am Berghof die günstigsten Voraussetzungen für eine zukünftige Wohnbauentwicklung. Hier erfolgt daher der Schwerpunkt neuer Wohnbauflächenausweisungen.

Neben dem Berghof-Gelände weist auch der Stadtteil Lorenzreuth recht günstige Voraussetzungen für die zukünftige Wohnbauentwicklung auf. Hier sind die Ziele die Arrondierung der Siedlungsfläche und die maßvolle Steigerung der Bevölkerungszahlen zur Stabilisierung der lokalen Versorgungs- und sozialen Infrastruktur.

Alle weiteren Wohnbauflächenausweisungen bzw. Arrondierungen in den Stadtteilen Leutendorf, Pfaffenreuth, Brand und Wölsauerhammer sollen vor allem dem örtlichen Wohnbaulandbedarf dienen. Ziel dieser Ausweisungen ist es zudem, bestehende Siedlungsgebiete sinnvoll zu ergänzen und die Ortsränder zu definieren.

Gemischte Bauflächen

Die Darstellung von gemischten Bauflächen beschränken sich mit Ausnahme von Neuausweisungen im Osten der Kernstadt sowie dem Berghofgländе im Wesentlichen auf den Bestand sowie auf in rechtskräftigen Bebauungsplänen entsprechend dargestellte Flächen. Ihre Abgrenzung erfolgt nach der zum Zeitpunkt der Planaufstellung tatsächlichen Nutzung. Im Wesentlichen sind folgende Bereiche als gemischte Bauflächen dargestellt:

- der Stadtkern von Marktredwitz,
- die innerstädtischen Bereiche in Nähe der Bahnlinie einschließlich des Ortskerns von Dörflas,
- die durch gemischte Nutzungen mit Handels- und Dienstleistungsbetrieben geprägten Ortskernlagen der größeren Stadtteile (insbesondere Lorenzreuth und Brand),
- die durch landwirtschaftliche Betriebe geprägten Ortskerne der kleineren Stadtteile im Kösseinetal und seinen Nebentälern sowie auf den angrenzenden Hochflächen.

Entwicklungspotentiale für den Wohnungsbau auf Mischbauflächen bestehen in begrenztem Rahmen auf vereinzelten Baulücken sowie im Bereich von Nutzungsbrachen wie dem früheren Edeka-Gelände in Marktredwitz oder der ehem. Fa. Weber & Ott in Brand. Ebenfalls bietet das Gelände der ehem. Weberei Benker, das im Rahmen der Grenzenlosen Gartenschau als Sonderbaufläche ausgewiesen wurde, in beschränktem Rahmen Flächen für Wohnungsbau (Zur Berücksichtigung dieser Areale als gewerbliche Bauflächenreserve siehe Kap. F 2).

Die Wohnbau- und Mischbauflächen werden im Einzelnen im nachfolgenden Kapitel F 1.4 stadtteilbezogen beschrieben.

1.4 Entwicklung der Stadtteile

1.4.1 Berghof-Gelände

Das Berghof-Gelände befindet sich nördlich der Kernstadt Marktredwitz und war bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es ist im Wesentlichen geprägt durch die offene, intensiv genutzte Ackerflur um den Berghof. Im Norden und Osten schließt sich das Oberbergholz an. Dieser Bereich ist Teil des Naturparks Fichtelgebirge. Westlich fällt ein strukturreicher, kleinteiliger Hang zu den Tälern von Kösseine und Röslaul hin ab. Südlich des Berghof-Geländes verläuft in Ost-West-Richtung die B 303.

Potentiale

- Lage in Nähe zur Innenstadt mit ihren zentralörtlichen Einrichtungen wie vor allem Versorgungs- und Bildungseinrichtungen,
- hohe Wohnattraktivität des Standorts, der unmittelbar an den Naturpark Fichtelgebirge grenzt und eine attraktive Südhanglage mit der Aussicht über die Stadt und das Kösseinetal bietet,
- gute Anbindung des Standorts an das überörtliche Straßennetz (B 303),
- Flächen des Standorts befinden sich zum Großteil bereits im Eigentum der Stadt, so dass eine zügige Umsetzung der Planung gewährleistet werden kann.

Restriktionen

- Lärmimmissionen durch die im Süden verlaufende B 303. Eine Lösung dieses Problems wird bauliche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen,
- Herausnahme des Berghof-Geländes aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich, was aber nur intensiv genutzte Ackerfluren betrifft,
- Barrierewirkung der B 303 und der Gewerbeflächen zwischen dem Berghof-Gelände und der südlich gelegenen Kernstadt.

Entwicklungsziele

Das Berghof-Gelände soll erst nach Ausschöpfung sonstiger verfügbarer Wohnbauflächen und unter der Voraussetzung eines erhöhten Bedarfes durch die angestrebte Neuansiedlung und Entwicklung von beschäftigungsintensiven Industrie- und Dienstleistungsbetrieben entwickelt werden.
Als städtische Fläche stellt das Gelände ein kurzfristig verfügbares Baulandpotential dar. Dies ist vor allem deshalb bedeutsam, als insbesondere die Flächenverfügbarkeit im übrigen Stadtgebiet oft nicht gesichert ist und im Bereich Leutendorf auf Grund der geplanten Umgehungsstraße für die Stadt Waldershof die Entwicklung der bestehenden und geplanten Wohnbauflächen praktisch ausgesetzt ist.

Entwicklungskonzept

- Darstellung einer 27,5 ha großen Wohnbaufläche (Bruttowohnbauland),
  Kapazität:
  - Wohneinheiten: ca. 690 WE (bei 25 WE / ha)
  - Einwohner: ca. 1.440 Einw.
- städtebaulich geordnete Realisierung in drei Bauabschnitten von Osten nach Westen,
- umfangreiche Eingrünung der in einzelne Abschnitte gegliederten Wohnbaufläche,
- Erschließung der Wohnbaufläche über zwei Anschlüsse an die B 303 im Osten und Westen. Erstere bildet gleichzeitig den Anschluss an die Bayreuther Straße als Verbindungsachse zur Innenstadt,
- Darstellung eines 3,1 ha großen Mischgebietes als Stadtteil- und Nahversorgungszentrum,
- Darstellung einer 1,8 ha großen Gemeinbedarfsfläche für soziale Infrastruktur,
- Entwicklung der Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen parallel zur Wohnbebauung.

Hinweise zur Planung

Mit der wohnbaulichen Entwicklung am Berghof soll die Überplanung des Gebietes zwischen der B 303 und der Bahnlinie eingeleitet werden, das die Verbindung zur Innenstadt bildet. Angestrebt ist eine positive Strukturveränderung in den nördlich der Innenstadt gelegenen, gemischt genutzten Bereichen. Durch diese Aufwertung wird zur bestehenden Ost-West-Ausrichtung der Innenstadt eine neue Nord-Süd-Achse vom Berghof-Gelände über das Bahnhofsviertel und den Marktplatz bis zum Kösseine-Einkaufs-Centrum geschaffen und die nördliche Innenstadt aufgewertet. Insofern ist die Planung des Berghof-Geländes ein wichtiger Bestandteil des Entwicklungskonzeptes für die Kernstadt von Marktredwitz.
Das Berghof-Gelände bildet die maßgebliche Wohnbaulanderweiterungsfläche für Marktredwitz in den nächsten Jahrzehnten. Entsprechend dieser Schwerpunktbildung wurde in den übrigen Ortsteilen die Darstellung von Neubauflächen begrenzt.

W
W
W
BAU-
PHASE III
BAU-
PHASE II
BAU-
PHASE I
W
W
M
W
13d(1)
13d(1)

Südliche Innenstadt von Marktredwitz,
Blickrichtung Nordwesten

Innenstadt im Bereich des Schulzentrums,
Blickrichtung Osten

Westlicher Siedlungsbereich Oberredwitz,
Blickrichtung Norden

Östlicher Siedlungsbereich Oberredwitz,
Blickrichtung Südosten

1.4.2 Kernstadt

Die Kernstadt umfasst folgende Bereiche:

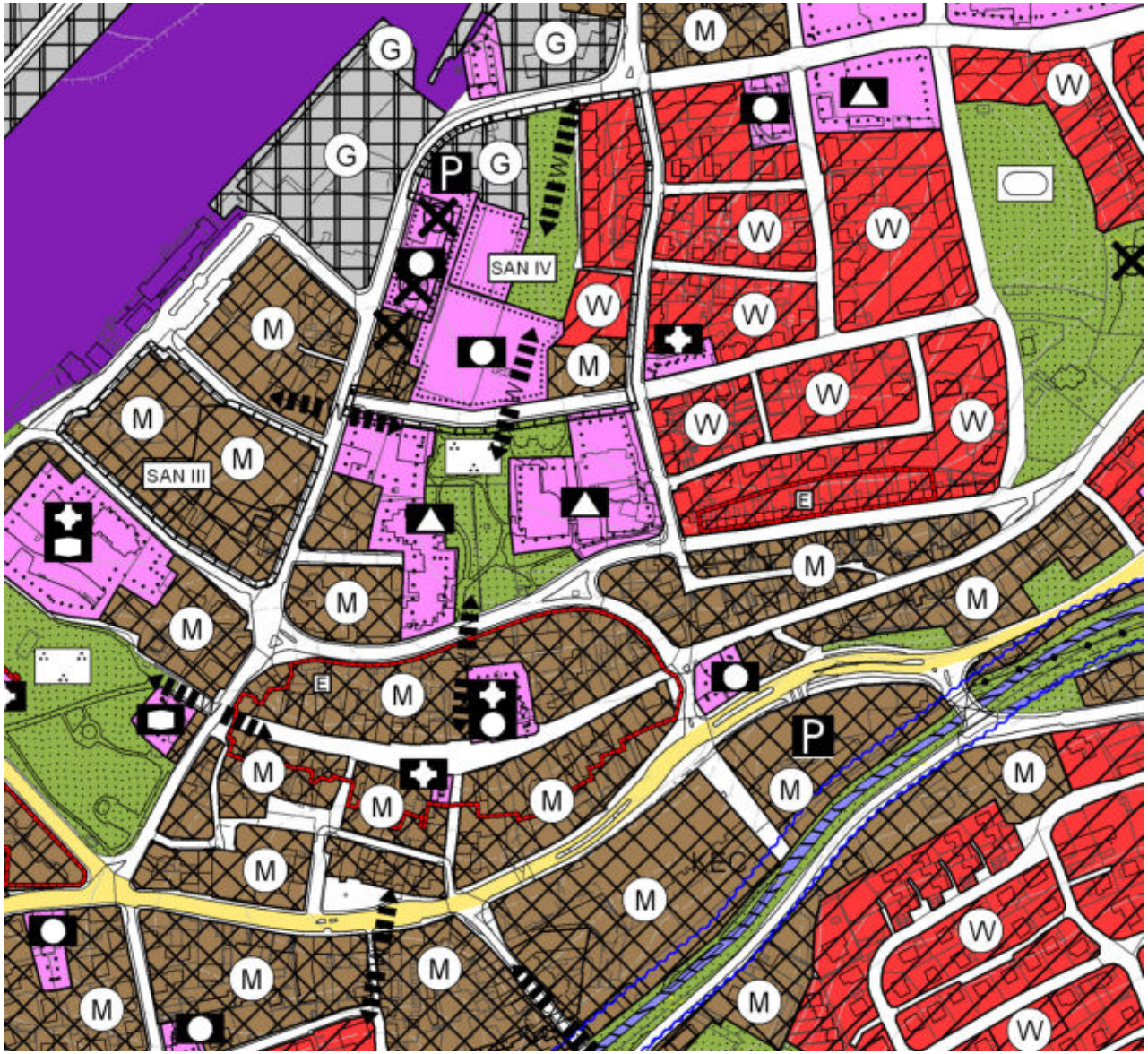
- Die Innenstadt von Marktredwitz, zu welcher die historische Altstadt und die unmittelbar an diese angrenzenden Bereiche wie insbesondere der Bereich zwischen Altstadt und Bahnhof und der Bereich zwischen Altstadt und Kösseine zählen. Aufgrund ihrer gemischten Nutzungsstruktur ist die Innenstadt als gemischte Baufläche dargestellt, in die vereinzelt Flächen für den Gemeinbedarf eingestreut sind.
- Der Bereich nordöstlich der Innenstadt, der neben Wohngebieten eine hohe Dichte von Gemeinbedarfseinrichtungen (u.a. Schulzentrum) und in Nähe der Bahnlinie gemischte und gewerbliche Bauflächen aufweist.
- Der Bereich südwestlich der Innenstadt, der innerhalb der durch die Bahnlinie gebildeten Schleife überwiegend als Wohnbaufläche, außerhalb der Schleife überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.
- Die östliche Außenstadt von Marktredwitz, die sowohl nördlich als auch südlich der Kösseine überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt ist. Im Bereich zwischen Kösseine und Wölsauer Straße sind daneben eine Sonderbaufläche und eine gewerbliche Baufläche und entlang der im Norden verlaufenden Bahnlinie weitere gewerbliche Bauflächen dargestellt.
- Die Bereiche nördlich der um die Innenstadt herumführenden Bahnschleife, die aufgrund ihrer meist gewerblichen Nutzungsstruktur überwiegend als gewerbliche Baufläche, zu geringen Teilen auch als Wohnbaufläche dargestellt sind. Daneben sind auch eine Fläche für Ver-

sorgungsanlagen (Elektrizitätsversorgung) sowie einzelne Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

- Der Stadtteil Oberredwitz, der sich westlich an die Marktredwitzer Innenstadt anschließt und überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt ist. Daneben sind im Stadtteil Oberredwitz auch größere Flächen für den Gemeinbedarf (u.a. Krankenhaus) sowie eine Sonderbaufläche und einige gewerbliche Bauflächen dargestellt.
- Der südöstlich der Kösseine gelegene Stadtteil Dörflas, dessen Altortbereiche entsprechend ihrer gemischten Nutzungsstruktur als gemischte Baufläche dargestellt sind, während die jenseits der Bahnschleife gelegenen Neubaugebiete überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt sind. Im Süden ist darüber hinaus eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

Potentiale

- In der Kernstadt liegen fast sämtliche zentralörtlichen Einrichtungen, über die Marktredwitz als mögliches Oberzentrum verfügt, so insbesondere Einrichtungen der Erziehung, der Bildung und des Gesundheitswesens.
- In der Kernstadt befinden sich zahlreiche private und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen.
- In der Kernstadt liegt der Schwerpunkt des Einzelhandels (u.a. Kösseine-Einkaufs-Centrum).
- Die Kernstadt ist in ihrem Zentrum verkehrsberuhigt und meist fußläufig erreichbar und bietet das attraktivste ÖPNV-Angebot.
- Südlich der Innenstadt weisen die Grünzonen entlang der Kösseine eine hohe Aufenthaltsqualität und eine hohe Dichte attraktiver Sport- und Freizeitnutzungen auf. Eine weitere Aufwertung dieser Grünzonen ist möglich.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan im Bereich der Innenstadt (M 1:5.000)

Restriktionen

- Verkehrslärm in Teilen der Kernstadt durch die Bahnanlagen,
- Barrierewirkung der Bahnlinie mit negativen Folgen im Hinblick auf den Verkehrsfluss sowie die funktionale Anbindung von Wohngebieten an die Innenstadt,
- erhebliche Belastungen in der Innenstadt durch den Durchgangsverkehr,
- teilweise Nutzungskonflikte durch die historisch gewachsene benachbarte Lage von Wohngebieten zu gewerblichen Nutzungen,
- nur noch sehr begrenzte Flächenreserven im kernstädtischen Bereich.

Entwicklungsziele

- Stärkung der zentralörtlichen Funktionen und Schaffung eines stärkeren „urbanen" Flairs der Stadt Marktredwitz durch die Darstellung geeigneter Flächen für Gemeinbedarfs-, Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen sowie die Ausweisung weiterer, möglichst kernstadtnaher Wohnbau- und Gewerbeflächen,
- Ausschöpfung der noch vorhandenen Innenentwicklungspotentiale im Hinblick auf die weitere Wohnsiedlungstätigkeit,
- städtebauliche Ordnung insbesondere des nördlichen Kernstadtbereichs mit seiner unattraktiven gemischten Nutzungsstruktur,
- Beseitigung städtebaulicher Mißstände und nachhaltige Aufwertung innerstädtischer Quartiere durch die Anwendung des besonderen Städtebaurechts (Sanierungsmaßnahmen),
- Minderung oder Beseitigung von Nutzungskonflikten durch Verbesserung des Immissionsschutzes oder Verlagerung störender Nutzungen,
- Verbesserung der Wegebeziehungen insbesondere der im Stadtteil Oberredwitz gelegenen Wohngebiete zur Innenstadt
- stärkere Aktivierung der nördlichen Innenstadt durch Etablierung einer Nord-Süd-Achse in Richtung zum neu geplanten Wohnsiedlungsschwerpunkt am Berghof,
- Aufwertung der Grün- und Freiflächen entlang der Kösseine, insbesondere südlich der Innenstadt nahe des Altorts von Dörflas
- Entwicklung einer geeigneten Grünvernetzung zur Gliederung der Bauflächen und Verbesserung des Wohnumfeldes.

Sanierungsgebiete

Im Bereich der Kernstadt ist für die folgenden drei Bereiche die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen geplant und sind die entsprechenden vorbereitenden Untersuchungen gemäß Baugesetzbuch eingeleitet bzw. bereits durchgeführt:

- Geplantes Sanierungsgebiet III
  (Quartier zwischen Bahnhofsstraße / Bahnhofsplatz / Poststraße und Kraußoldstraße)

  Die Sanierungsziele sehen den Erhalt bzw. die Ergänzung der prägenden Blockrandbebauung vor. Dabei ist ebenfalls die typische gemischte Nutzungsstruktur aus Läden, Dienstleistungen und Gastronomie zu sichern und zu fördern. In das Nutzungskonzept sollten die denkmalgeschützten Scheunen in der nördlichen Bahnhofstraße einbezogen werden.
  Im Zuge der Sanierung ist auch die Neuordnung der verkehrlichen Situation im Quartier geplant. Dazu soll das innere Erschließungsnetz unter besonderer Berücksichtigung des Fußverkehrs an die umgebenden Stadtbereiche angeknüpft werden. Weiterhin wird die Lösung des Stellplatzdefizits angestrebt und eine Neuregelung der öffentlichen Parkplätze, v.a. in der Bahnhofsstraße und Poststraße vorgesehen. In diesem Zuge ist die Umgestaltung und Begrünung der Straßenräume geplant.

- Geplantes Sanierungsgebiet IV
  (Quartier zwischen Kraußoldstraße / Dürnbergstraße und Bauerstraße)

  Nach der Aufgabe der produzierenden Betriebe in diesem Bereich sollen die Voraussetzungen für eine sinnvolle Nachnutzung geschaffen werden. Neben der Beseitigung störender Bausubstanz wurde dazu inzwischen auch die Sanierung der Altlasten eingeleitet.
  Im Rahmen der noch abzuschließenden Vorbereitenden Untersuchungen wird das endgültige Nutzungskonzept erstellt. Schwerpunkte sind dabei u.a. die Einbeziehung der ehemaligen Glasschleiferei sowie die Regelung der öffentlichen Parkplätze im Untersuchungsgebiet.

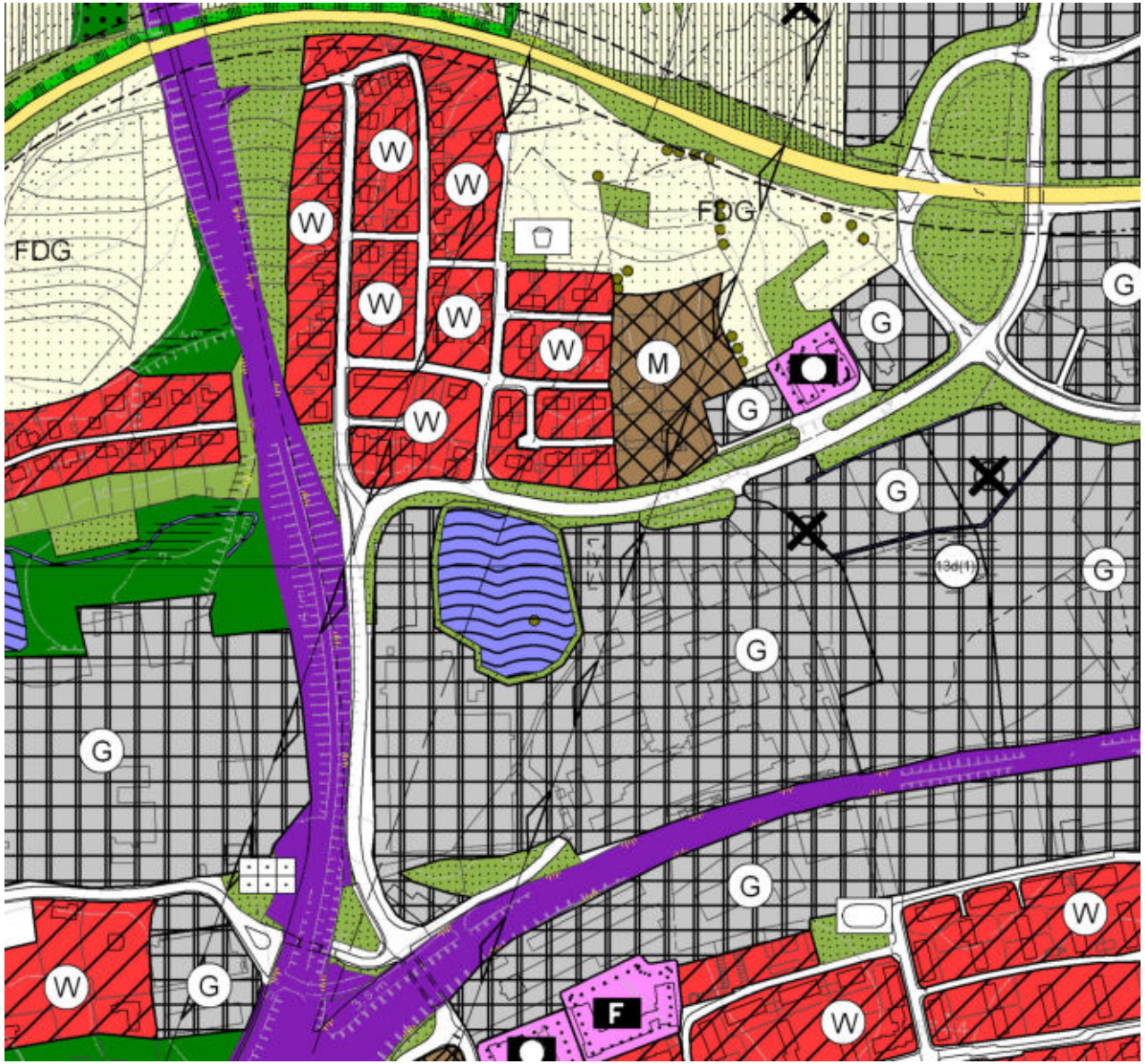
- Geplantes Sanierungsgebiet V
  (Quartier Innenstadt / Dörflas)

  Der traditionelle Industriestandort im Kösseinetal zwischen südlicher Innenstadt und dem Stadtteil Dörflas weist auf Grund seiner beengten, naturräumlich sensiblen Lage in der Flußaue, relativ ungünstigen Verkehrsanbindung und der umgebendend Wohnnutzungen nur geringe Entwicklungspotentiale auf. Unter Berücksichtigung der noch vorhandenen Gewerbebetriebe soll dieser Bereich langfristig zu einem kleinen Stadtquartier mit gemischten Nutzungen umgebaut werden.
  Das Konzept sieht dabei städtebaulich eine Verknüpfung der vorhandenen Industriearchitektur mit

heutiger Architektur zur nachhaltigen Aufwertung des gesamten südwestlichen Kernstadtgebietes vor. Anknüpfungspunkt und maßgeblicher Umsetzungsschritt für die Entwicklung des Gebietes ist die „Grenzüberschreitende Gartenschau Marktredwitz - Cheb/Eger“ im Jahr 2006: Die Anbindung des Quartiers an die Altstadt erfolgt über die neu angelegte Fabrikstraße, welche auf den „Egerer Platz“ mündet. Dieser Bereich wird zur Gartenschau zum Quartiersplatz ausgebaut und bündelt Verteilungs- sowie Aufenthaltsfunktionen. Vom Egerer Platz führt der zur Gartenschau neu angelegte Parkweg zur Parkterrasse im Süden des Geländes, welche den den Blick auf den Auenpark freigibt. Die Planungen dazu sind im Kapitel F-7 Grün- und Erholungsflächen näher erläutert.

Gemengelagen

Typisch für die Kernstadt von Marktredwitz ist die Verzahnung von Gewerbestandorten und Wohnnutzungsbereichen, die historisch gewachsen ist und teilweise auf Werkwohnungsbau zurückgeht. Die aus diesen Gemengelagen auf Grund der heutigen Immissionsschutzanforderungen resultierenden Probleme sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht immer vollständig zu lösen.
Angesichts des historischen Hintergrunds in den gewachsenen Strukturen der Gemengelagen ist das Dulden einer höheren Emissionsbelastung in den Wohngebieten begründet. Es gilt verstärkt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Falls zukünftig durch die Entwicklung in den einzelnen Gemengelagen trotzdem starke oder unzumutbare Beeinträchtigungen entstehen, ist hier im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einzugreifen und eine Lösung der Nutzungskonflikte herbeizuführen.



Beispiel für Gemengelage im nordöstlichen Kernstadtbereich (M 1:5.000)

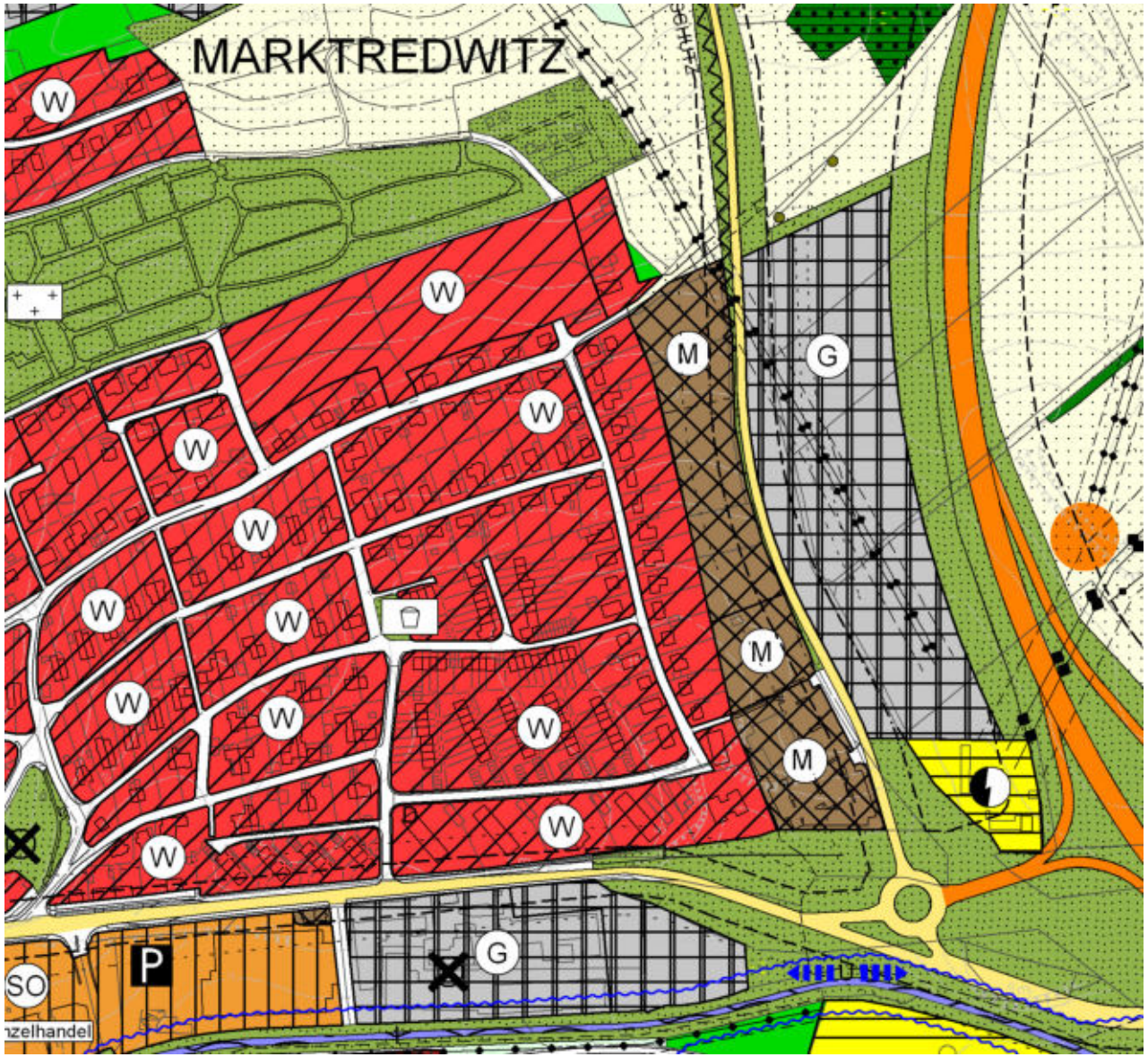
Nordöstlicher Wohnsiedlungsbereich der Stadt Marktredwitz, Blickrichtung Norden

Entwicklungskonzept

Das Entwicklungskonzept für die Kernstadt von Marktredwitz sieht neben der Arrondierung der bestehenden Wohnbaubereiche in der Kernstadt durch die Schließung von Baulücken und Nutzung von Restflächen die Neudarstellung von mehreren kleineren Wohnbauflächen vor:

- Neuaufnahme einer im alten Flächennutzungsplan als reines Wohngebiet dargestellten 2,2 ha großen Fläche östlich der Narzissenstraße und nördlich des Haager Weges als Wohnbaufläche (Bruttowohnbauland),
  Kapazität:
  - Wohneinheiten: ca. 45 WE (bei 20 WE / ha)
  - Einwohner: ca. 90 Einw.

- Darstellung einer bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten 1,8 ha großen Fläche südlich des Haager Weges und westlich der B 15 als gemischte Baufläche (Bruttobauland) in Anlehnung an das Gutachten zur Stadtentwicklung in Lorenzreuth und Marktredwitz-Ost von 1996. Die Fläche weist im Hinblick auf eine vollständige wohnliche Nutzung folgende Kapazität auf:
  - Wohneinheiten bei 50 % Wohnnutzung: ca. 22 WE (bei 25 WE / ha)
  - Einwohner: ca.50 Einw.

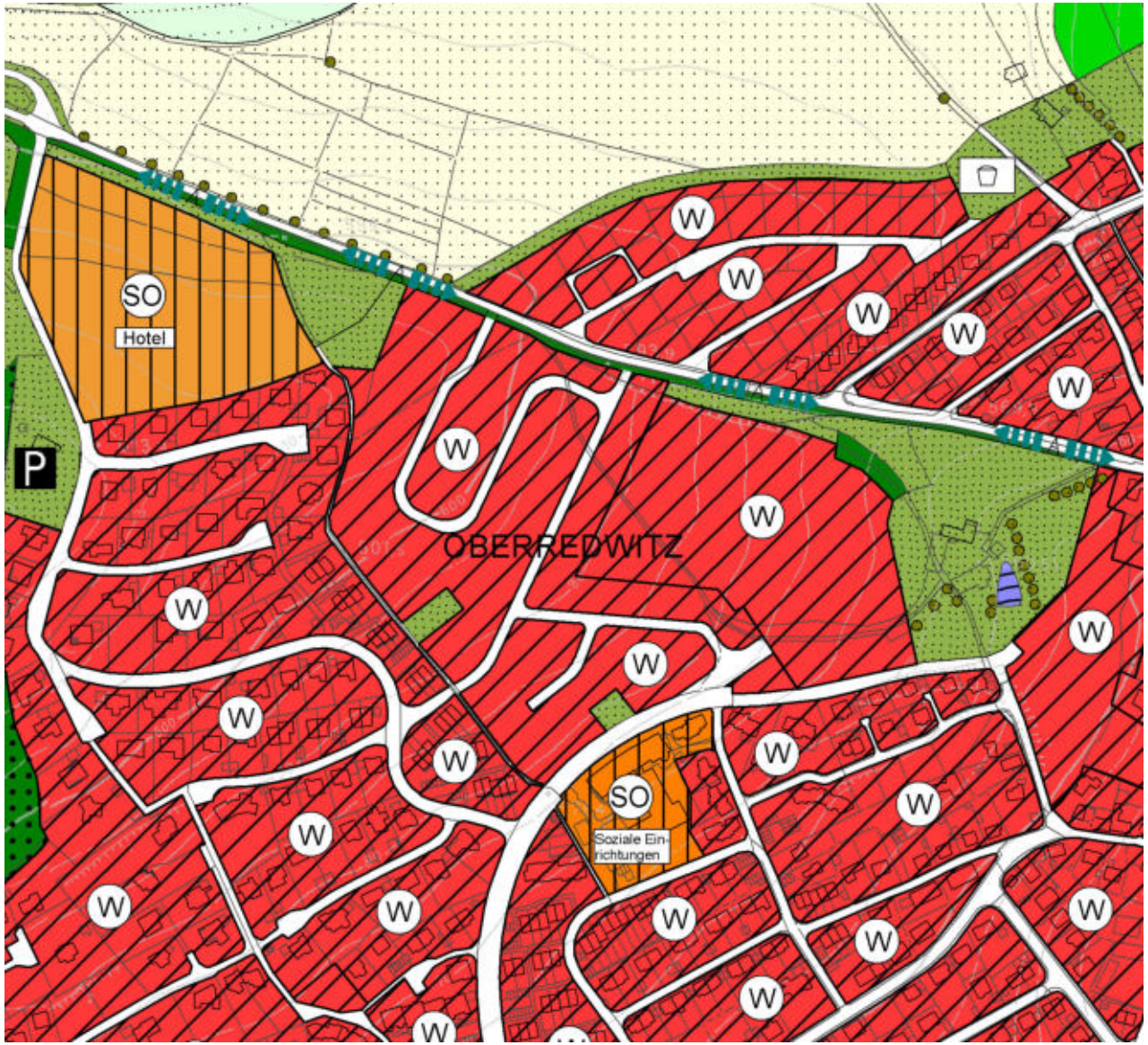


Auszug aus dem Flächennutzungsplan im nordöstlichen Kernstadtbereich (M 1:5.000)

Wohnsiedlungsflächen im Bereich des Preußhofs, Blickrichtung Norden

- Darstellung einer Fläche in der Nähe des Preuß-Hofes im Stadtteil Oberredwitz, die bislang als als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt war, als Wohnbaufläche (3,1 ha Bruttowohnbauland). Die Fläche stellt innerhalb des kernstädtischen Siedlungsgebiets der Stadt Marktredwitz die einzige noch vorhandene größere Innenentwicklungsfläche dar, die im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung einer wohnlichen Nutzung zugeführt werden soll,
  Kapazität:
  - Wohneinheiten: ca. 80 WE (bei 25 WE / ha)
  - Einwohner: ca. 160 Einw.

- Darstellung einer größeren gewerblichen Baufläche im Bereich Hoher Bühl nordöstlich von Marktredwitz (Erläuterung siehe Kap. F 2),
- Darstellung zweier kleinerer gewerblicher Bauflächen nordöstlich der Straße „An der Sandgrube“ und nahe der Anschlussstelle B 303 / „Marktredwitz-Ost“ (Erläuterung siehe Kap. F 2),
- Darstellung mehrerer kleinerer ehemaliger Bahnflächen im Bereich des Bahnhofes als Gewerbeflächen (Erläuterung siehe Kap. F 2),
- Darstellung eines Sondergebietes für Hotelnutzung im Nordwesten des Stadtteils Oberredwitz und Darstellung einer ehemaligen Gewerbefläche als Sondergebiet mit Schwerpunkt Forschung, Fortbildung und Schulung im Bereich Fabrikstraße (Erläuterung siehe Kap. F 3),
- Darstellung einer bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Fläche im Kösseinetal zwischen der Innenstadt und dem Altort von Dörflas als Grünfläche im Zuge der „Grenzenlosen Gartenschau 2006 Marktredwitz - Cheb/ Eger“ (Erläuterung siehe Kap. F 7).



Auszug aus dem Flächennutzungsplan im nördlichen Siedlungsbereich von Oberredwitz (M 1:5.000)

Stadtteil Lorenzreuth, Blickrichtung Osten

1.4.3 Lorenzreuth

Im Stadtteil Lorenzreuth ist der Altortbereich mit seiner überwiegend gemischten Nutzungsstruktur als gemischte Baufläche dargestellt. Die neueren Baugebiete sind entsprechend ihrer Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt. Darüber hinaus sind im Norden und Westen von Lorenzreuth einige weitere gemischte Bauflächen sowie im engeren Siedlungsbereich einige Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

Potentiale

- Günstige Zuordnung des Stadtteils zur Kernstadt mit ihren zentralörtlichen Einrichtungen wie vor allem Versorgungs- und Bildungseinrichtungen,
- relativ gut entwickelte Infrastruktur im Stadtteil selbst (es sind u.a. Kindergarten, Bank, Gaststätte und mehrere kleine Handwerksbetriebe vorhanden),
- hervorragende Anbindung des Stadtteils an das Fernverkehrsnetz (Lage in unmittelbarer Nähe zur A 93 und zur B 15).

Restriktionen

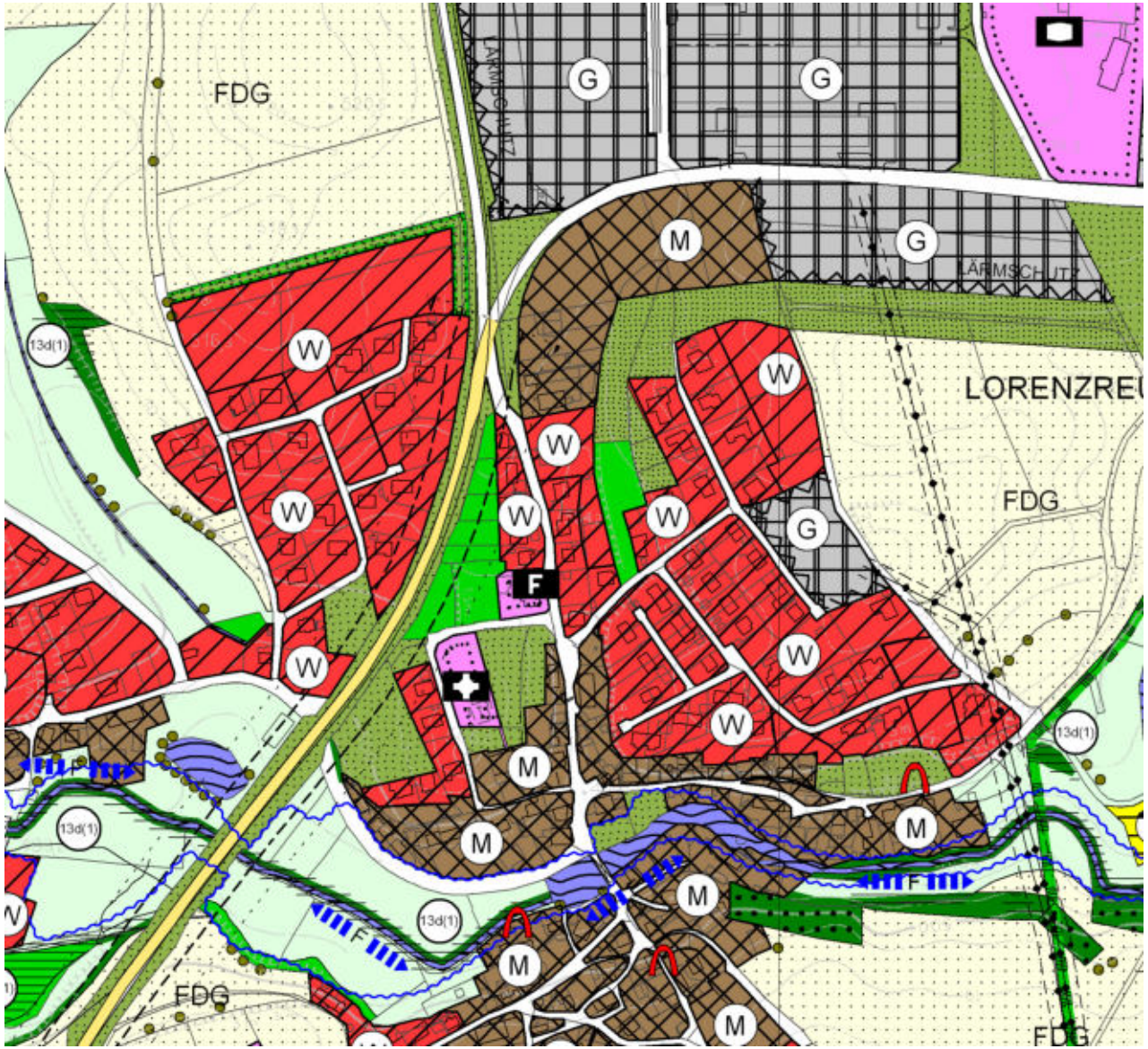
- Lärmimmissionen durch die westlich des Altorts verlaufende B 15 sowie die südlich des Altorts verlaufende B 303,
- Barrierewirkung der B 15, welche die westlichen Siedlungsbereiche des Stadtteils vom Hauptsiedlungsbereich im Osten abschneidet.

Entwicklungsziele

- Weiterentwicklung des Stadtteils in seiner Funktion als Wohnstandort, jedoch wegen wohnbaulichem Schwerpunkt im Bereich des Berghof-Geländes nur in gemäßigtem Umfang,
- Abrundung der Bebauung im Süden des Stadtteils und Gestaltung eines Ortsrandes,
- Nutzung der sich durch die Nähe zur A 93 ergebenden Chancen für die weitere gewerbliche Entwicklung durch großzügige Ausweisung neuer Gewerbeflächen.

Entwicklungskonzept

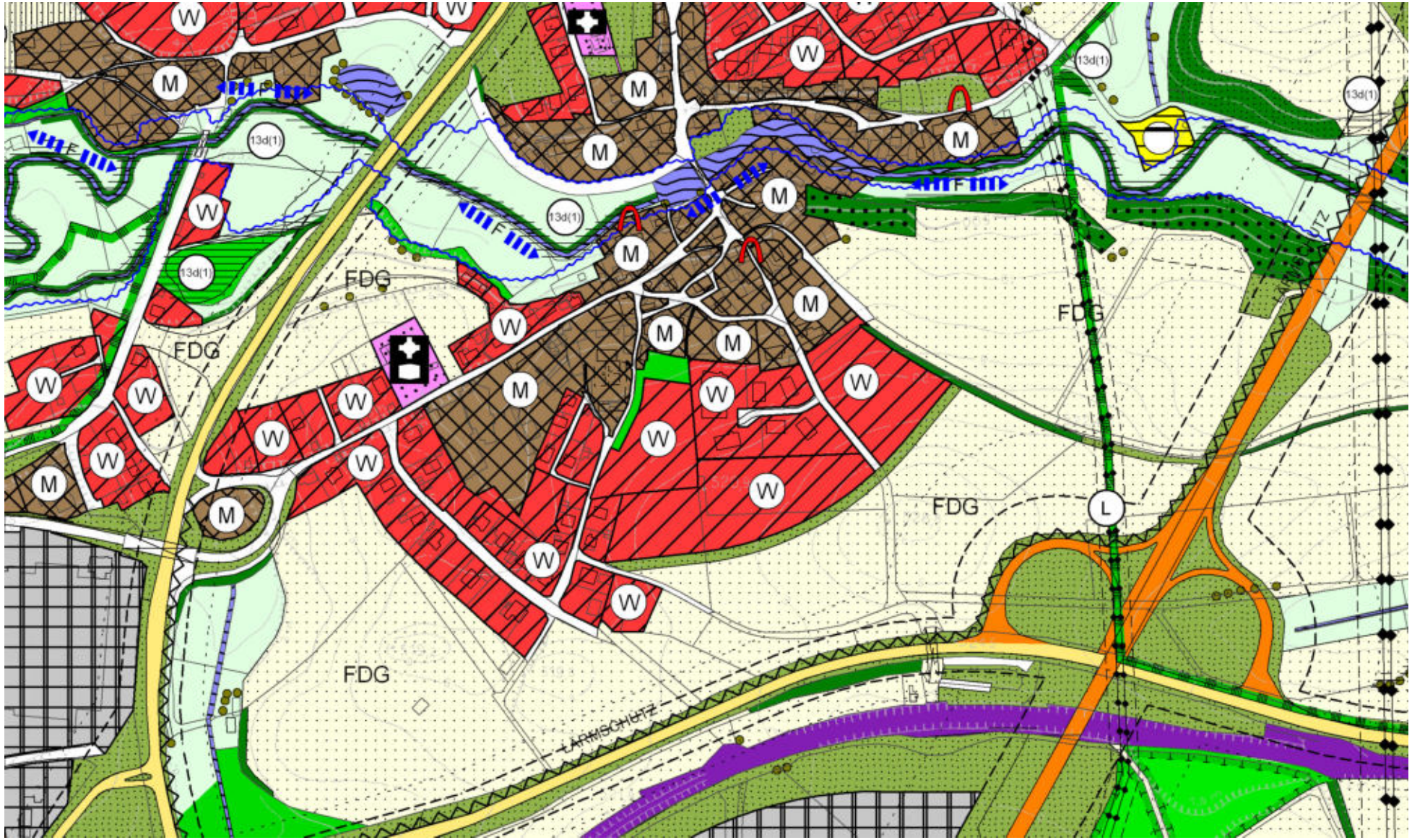
- Darstellung einer bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten 2,0 ha großen Fläche nördlich der Heidestraße als Wohnbaufläche (Bruttowohnbauland) in Anlehnung an das Gutachten zur Stadtentwicklung in Lorenzreuth und Marktredwitz-Ost von 1996,
  Kapazität:
  - Wohneinheiten: ca. 40 WE (bei 20 WE / ha)
  - Einwohner: ca. 85 Einw.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan im nördlichen Bereich des Stadtteils Lorenzreuth (M 1:5.000)

Südlicher Wohnsiedlungsbereich des Stadtteils Lorenzreuth, Blickrichtung Südosten

- Darstellung einer bislang überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten 3,0 ha großen Fläche im Bereich nördlich des Bahnwegs als Wohnbaufläche (Bruttowohnbauland) in Anlehnung an das Gutachten zur Stadtentwicklung in Lorenzreuth und Marktredwitz-Ost von 1996. Durch die Darstellung soll eine sinnvolle Arrondierung des südlichen Wohnsiedlungsbereichs von Lorenzreuth erreicht werden, Kapazität:
  - Wohneinheiten: ca. 60 WE (bei 20 WE / ha)
  - Einwohner: ca. 120 Einw.
- Darstellung gewerblicher Bauflächen größeren Umfangs im Bereich Rathaushütte nördlich des Stadtteils Lorenzreuth mit hervorragender Anbindung an die A 93 über die Autobahnanschlussstelle „Rathaushütte“ (Erläuterung siehe Kap. F 2).



Auszug aus dem Flächennutzungsplan im südlichen Bereich des Stadtteils Lorenzreuth (M 1:5.000)

Stadtteil Pfaffenreuth, Blickrichtung Norden

1.4.4 Pfaffenreuth

Im Stadtteil Pfaffenreuth sind der dörflich geprägte Altortbereich als gemischte Baufläche und das östlich angrenzende Neubaugebiet entsprechend seiner Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt.

Potentiale

- Gute Anbindung des Stadtteils an die Kernstadt mit ihren zentralörtlichen Einrichtungen über die Friedenfelser Straße,
- Nähe des Stadtteils zu den zahlreichen Sport- und Freizeiteinrichtungen im Süden der Kernstadt,
- keine Beeinträchtigungen durch gewerbliche Nutzungen.

Restriktionen

- Geringe Infrastrukturausstattung im Stadtteil selbst,
- Probleme bei der Abwasserbeseitigung,
- mögliche Immissionskonflikte zwischen ansässigen Landwirtschaftsbetrieben und Wohngebiet.

Entwicklungsziele

- Erhalt des ländlichen Charakters der Siedlung,
- Erhalt der landwirtschaftlichen Funktion und gemäßigte Weiterentwicklung der Wohnfunktion,
- Abrundung der Bebauung im Nordosten des Stadtteils und Gestaltung eines Ortsrandes.

Entwicklungskonzept

- Darstellung einer bislang überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten 1,6 ha großen Fläche im Nordosten des Stadtteils als Wohnbaufläche (Bruttowohnbauland). Durch die Darstellung soll eine sinnvolle Arrondierung des nordöstlichen Siedlungsbereichs von Pfaffenreuth erreicht werden,
  Kapazität:
  - Wohneinheiten: ca. 30 WE (bei 20 WE / ha)
  - Einwohner: ca. 70 Einw.

Hinweise zur Planung

Eine Wohnbebauung kann im Bereich der neu ausgewiesenen Wohnbaufläche nur realisiert werden, wenn die Probleme bei der Abwasserbeseitigung gelöst sind.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan im Bereich des Stadtteils Pfaffenreuth (M 1:5.000)

1.4.5 Leutendorf

Im Stadtteil Leutendorf ist der Altortbereich mit seiner überwiegend gemischten Nutzungsstruktur als gemischte Baufläche dargestellt. Die neueren Baugebiete sind entsprechend ihrer Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt. Darüber hinaus ist im Osten des Stadtteils in Richtung Ziegelhütte eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

Potentiale

- Gute Anbindung des Stadtteils an die Kernstadt mit ihren zentralörtlichen Einrichtungen über die Leutendorfer Straße,
- Nähe des Stadtteils zur Stadt Waldershof als möglichem Einkaufsort neben der Kernstadt Marktredwitz,
- überwiegender Wohnsiedlungscharakter des Stadtteils,
- kaum Beeinträchtigungen durch gewerbliche Nutzungen.

Restriktionen

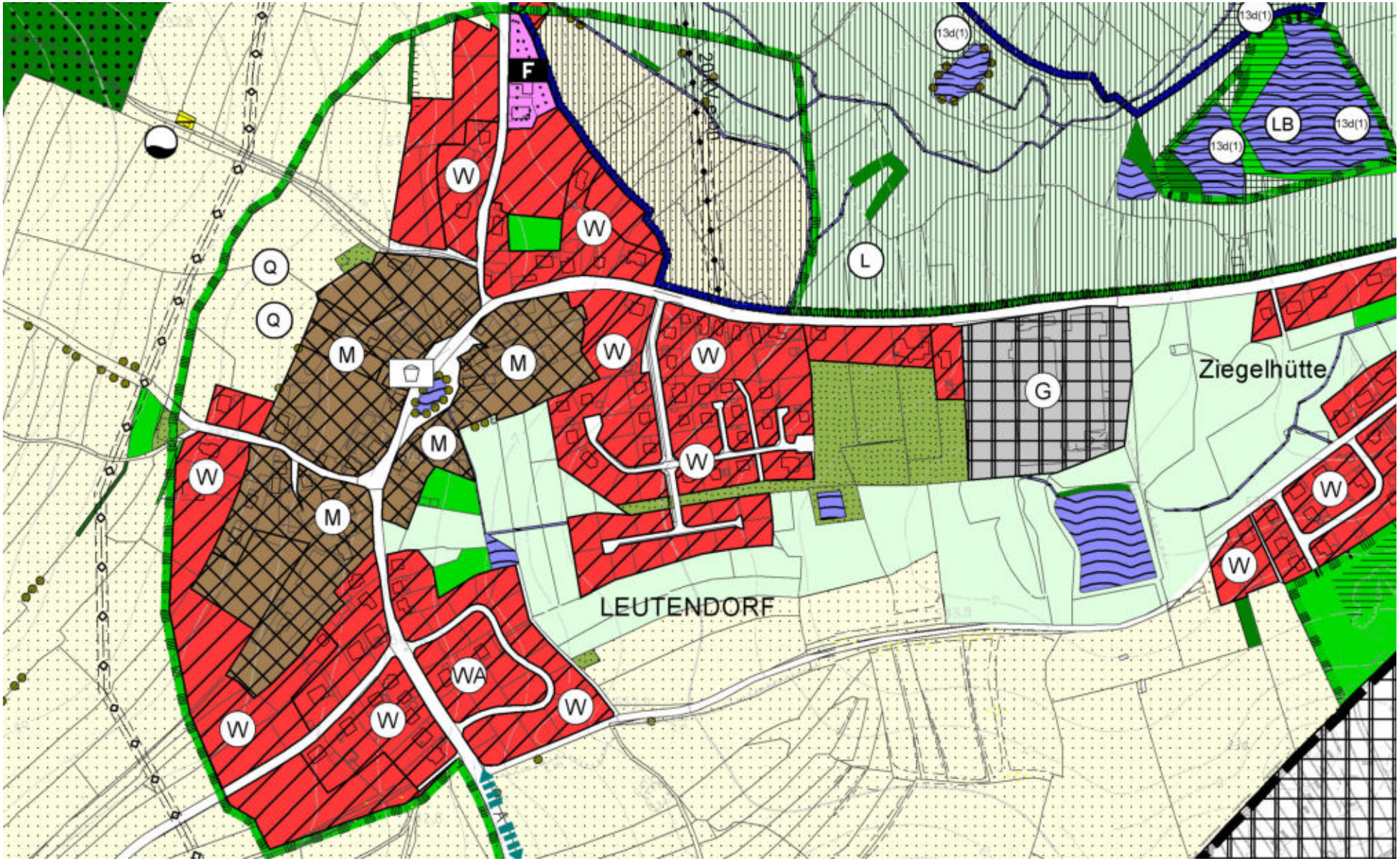
- Geringe Infrastrukturausstattung im Stadtteil selbst

Entwicklungsziele

- Erhalt des ländlichen Charakters der Siedlung,
- Gewährleistung einer organischen Weiterentwicklung des Stadtteils im Bereich der Funktionen Wohnen, Landwirtschaft und lokale Arbeitsplätze,
- Abrundung der Bebauung im Südwesten des Stadtteils und Gestaltung eines Ortsrandes.

Entwicklungskonzept

- Darstellung einer 2,3 ha großen Fläche im Südwesten des Stadtteils als Wohnbaufläche (Bruttowohnbauland). Die Fläche war bisher teils als allgemeines Wohngebiet, teils als Dorfgebiet und teils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die jetzige Darstellung soll eine sinnvolle Arrondierung des südwestlichen Siedlungsbereichs von Leutendorf erreicht werden,
  Kapazität:
  - Wohneinheiten: ca. 45 WE (bei 20 WE / ha)
  - Einwohner: ca. 100 Einw.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan im Bereich des Stadtteils Leutendorf (M 1:5.000)

Blick auf den Altort von Brand

1.4.6 Brand

Im Stadtteil Brand ist der Altortbereich mit seiner überwiegend gemischten Nutzungsstruktur als gemischte Baufläche dargestellt. Die neueren Baugebiete sind entsprechend ihrer Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt. Darüber hinaus sind im südlichen Altortbereich sowie im Nordosten des Stadtteils jeweils eine gewerbliche Baufläche sowie im Westen des Stadtteils mehrere Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

Potentiale

- Relativ gut entwickelte Infrastruktur im Stadtteil selbst (es sind u.a. Volksschule, Kindergarten und mehrere kleine Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden),
- Lage des Stadtteils in landschaftlich reizvoller Umgebung.

Restriktionen

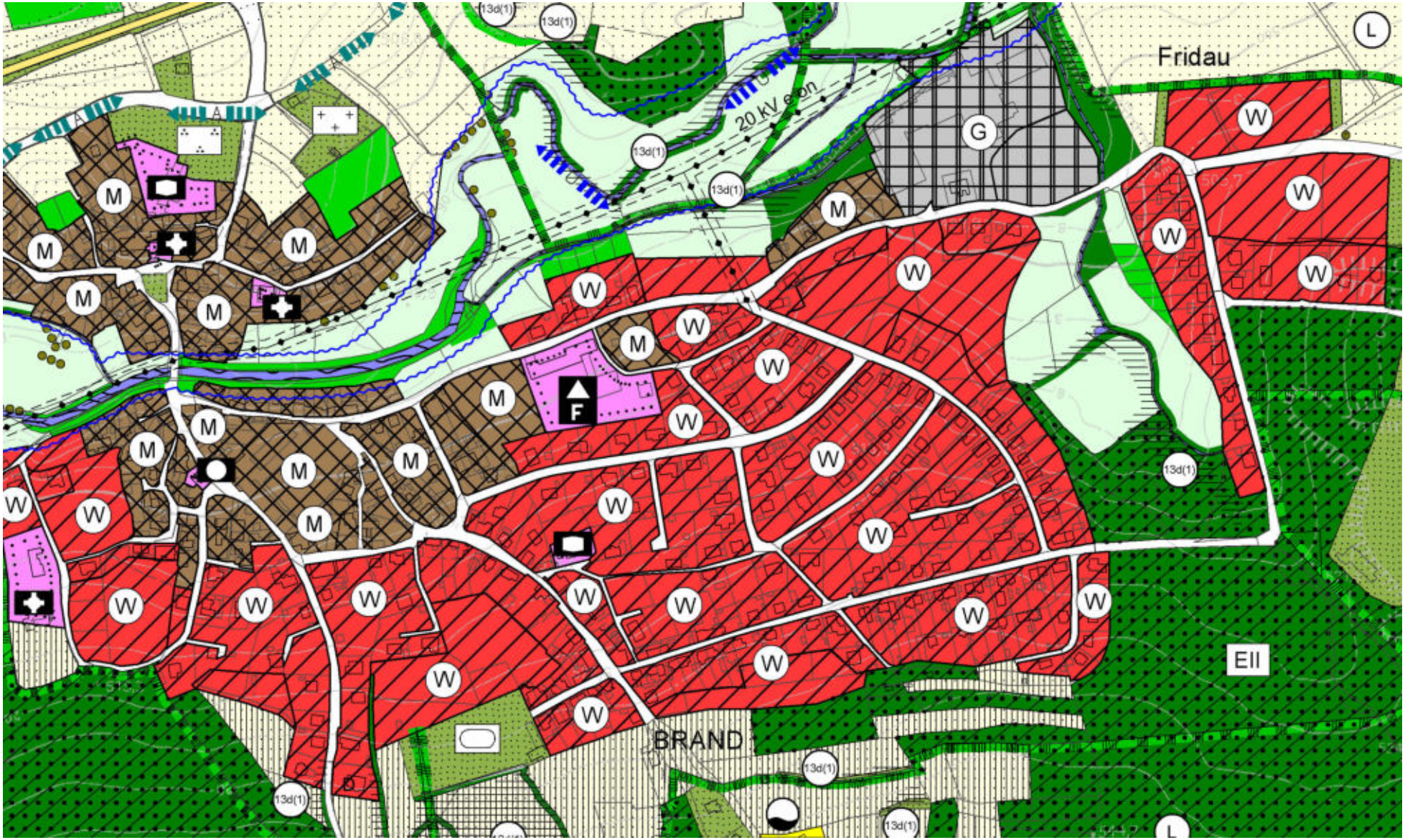
- Relativ große Entfernung des Stadtteils zur Kernstadt mit ihren zentralörtlichen Einrichtungen,
- teilweise Nutzungskonflikte durch die benachbarte Lage von Wohngebieten zu gewerblichen Nutzungen,
- geringe Verkaufsbereitschaft von Grundstückseigentümern.

Entwicklungsziele

- Sicherung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen,
- Gewährleistung einer organischen Weiterentwicklung des Stadtteils im Bereich der Funktionen Wohnen, Landwirtschaft und lokale Arbeitsplätze,
- Abrundung der Bebauung im Nordosten und Süden des Stadtteils und Gestaltung eines Ortsrandes.

Entwicklungskonzept

- Arrondierungen der bereits bestehenden Wohnbebauung im Nordosten und Süden des Stadtteils in einer Größenordnung von 2,2 ha (Bruttowohnbauland),
  Kapazität:
  - Wohneinheiten: ca. 45 WE (bei 20 WE / ha)
  - Einwohner: ca. 90 Einw.
- Darstellung einer bislang als allgemeines Wohngebiet bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellten 2,2 ha großen Fläche im Bereich Fridau als Wohnbaufläche (Bruttowohnbauland),
  Kapazität:
  - Wohneinheiten: ca. 45 WE (bei 20 WE / ha)
  - Einwohner: ca. 90 Einw.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan im Bereich des Stadtteils Brand (M 1:5.000)

Stadtteil Wölsauerhammer, Blickrichtung Südosten

1.4.7 Wölsauerhammer

Im Stadtteil Wölsauerhammer ist der zentrale Bereich aufgrund seiner überwiegend gemischten Nutzungsstruktur als gemischte Baufläche dargestellt. Unmittelbar nordwestlich dieser gemischten Baufläche schließt sich eine gewerbliche Baufläche an. Die neueren Baugebiete im Süden und Osten sind entsprechend ihrer Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt.

Potentiale

- Lage des Stadtteils in landschaftlich reizvoller Umgebung

Restriktionen

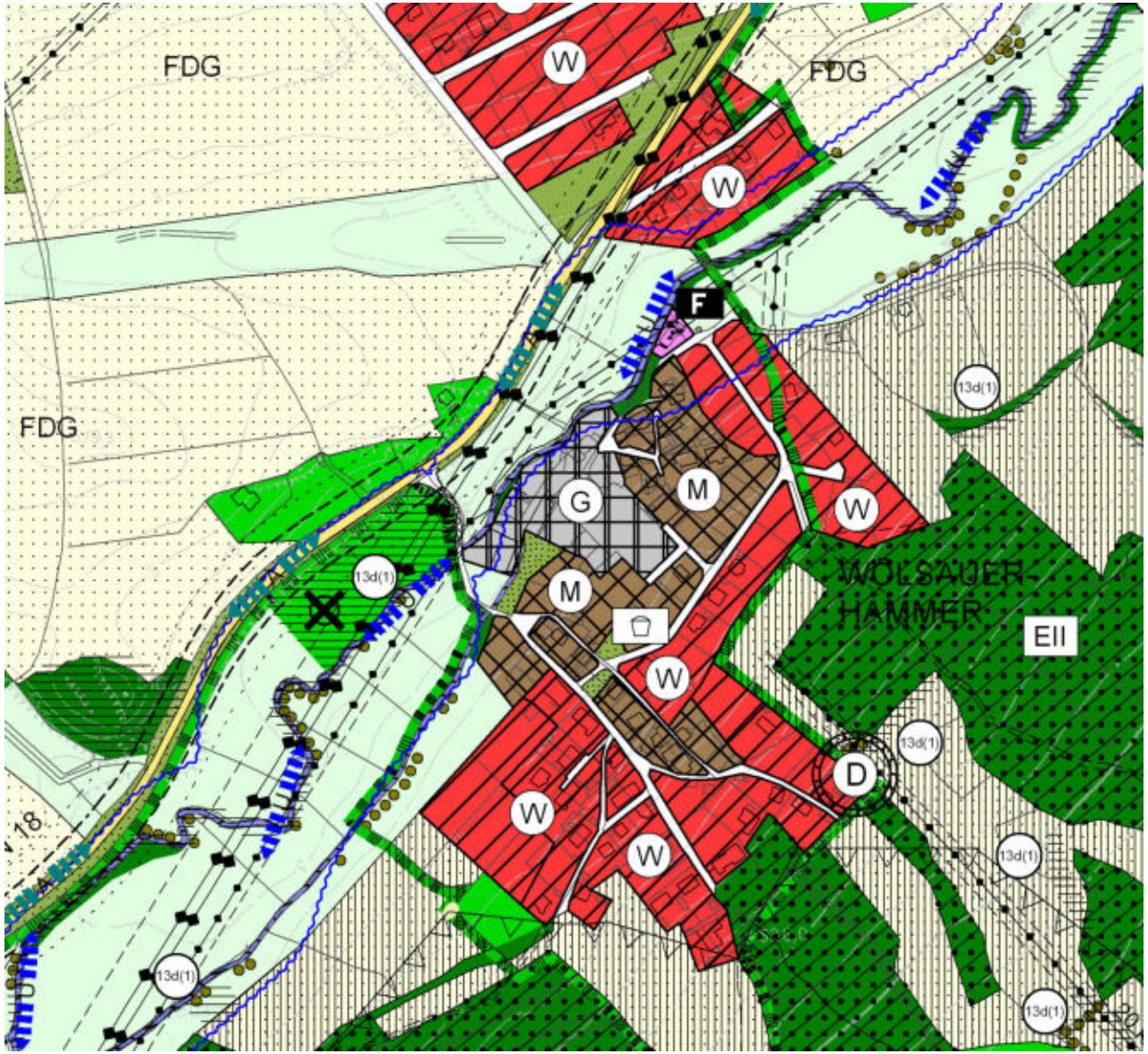
- Unmittelbare Nähe des Stadtteils zu Landschaftsschutzgebiet, welches ökologisch sensible Bereiche südlich der Kösseine umfasst,
- Lärmschutzprobleme durch die im Westen verlaufende Autobahn,
- geringe Verkaufsbereitschaft von Grundstückseigentümern.

Entwicklungsziele

- Gewährleistung einer organischen Weiterentwicklung des Stadtteils im Bereich des Wohnens,
- Sicherung der lokalen Arbeitsplätze,
- Abrundung der Bebauung im Südwesten des Stadtteils und Gestaltung eines Ortsrandes.

Entwicklungskonzept

- Darstellung einer bislang als allgemeines Wohngebiet dargestellten 0,8 ha großen Fläche im Südwesten des Stadtteils als Wohnbaufläche (Bruttowohnbauland). Durch die Darstellung soll eine sinnvolle Arrondierung des südwestlichen Siedlungsbereichs von Wölsauerhammer erreicht werden,
  Kapazität:
  - Wohneinheiten: ca. 15 WE (bei 20 WE / ha)
  - Einwohner: ca. 35 Einw.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan im Bereich des Stadtteils Wölsauerhammer (M 1:5.000)

Stadtteil Oberthölau, Blickrichtung Südosten

Stadtteil Korbersdorf, Blickrichtung Nordosten

Stadtteil Haag, Blickrichtung Osten

Stadtteil Wölsau, Blickrichtung Norden

1.4.8 Sonstige Stadtteile

In den Stadtteilen Haag, Haingrün, Korbersdorf, Manzenberg, Meußelsdorf, Reutlas, Unterthölau und Wölsau sind die meist dörflich geprägten Altortbereiche sowie die in einzelnen Stadtteilen vorhandenen neueren Baugebiete als gemischte Baufläche dargestellt. Lediglich im Stadtteil Oberthölau sind neben dem als gemischte Baufläche dargestellten Altortbereich noch eine Wohnbaufläche im Südwesten und eine gewerbliche Baufläche im Nordosten dargestellt. Der Siedlungsbereich Neu-Haag, der südöstlich von Haag und nördlich von Wölsauerhammer gelegen ist, ist vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Des Weiteren ist der Siedlungsbereich Ziegelhütte, der südwestlich der Kernstadt und östlich von Leutendorf gelegen ist, überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt, an die sich im Nordosten kleinere Mischbauflächen anschließen.

Die genannten Stadtteile eignen sich aufgrund ihrer Lage (meist ungünstige Zuordnung zur Kernstadt), ihrer Größe (teils sehr kleine Siedlungsbereiche) und ihrer strukturellen Voraussetzungen (teils noch stärker ausgeprägte landwirtschaftliche Funktion) nicht für eine weitere Ausweitung der Wohnfunktion. Es werden daher keine neuen Wohnbauflächen in den genannten Stadtteilen ausgewiesen.

Ziel ist es, in den genannten Stadtteilen deren meist ländlichen Siedlungscharakter zu bewahren. Die weitere Entwicklung in diesen Stadtteilen soll auf den örtlichen Eigenbedarf beschränkt bleiben, der im Rahmen der bereits bestehenden Flächendarstellungen in aller Regel gedeckt werden kann. Soweit im Einzelfall aus dem unmittelbaren örtlichen Bedarf heraus Bauvorhaben erforderlich wer-

den, können diese im Zusammenhang des bebauten Ortsteils oder als privilegierte Vorhaben der Landwirtschaft zugelassen werden.

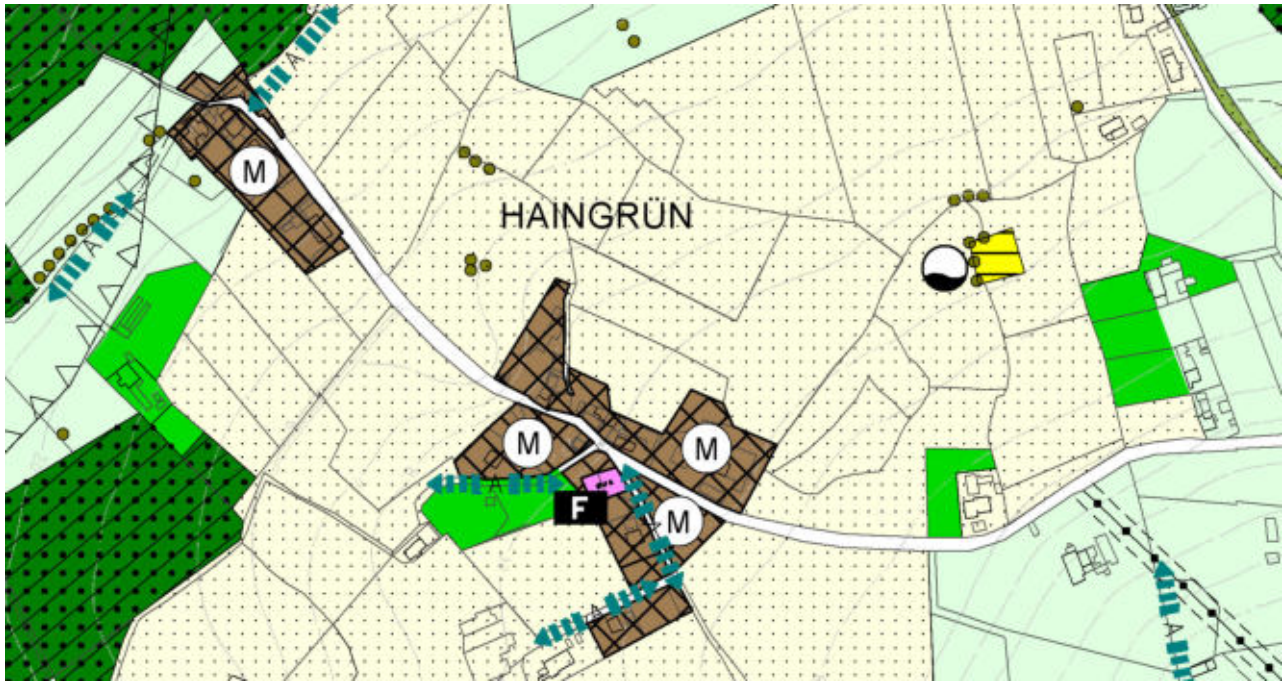
Stadtteile Wölsau, Haag, Neu-Haag

Insbesondere im Bereich der Stadtteile Wölsau, Haag und Neu-Haag ist eine relativ große Zahl von Reiterhöfen anzutreffen. Aus der hohen Dichte von Reiterhöfen ergeben sich teilweise Konflikte mit benachbarten Wohnnutzungen. Auch aus diesem Grund erscheint es nicht geraten, weitere Wohnbauflächen im Bereich der Stadtteile Wölsau, Haag und Neu-Haag auszuweisen. Ziel muss es in diesen Stadtteilen vielmehr sein, die durch die Reiterhöfe ausgelösten Konflikte durch geeignete Maßnahmen so weit wie möglich zu entschärfen. Auf der anderen Seite erscheint es durchaus sinnvoll, die bestehenden Reiterhöfe, die ein besonderes touristisches Attraktivitätspotential im Raum Marktredwitz darstellen, etwa durch gastronomische Einrichtungen sinnvoll zu ergänzen.

Stadtteil Haingrün

Der Stadtteil Haingrün hebt sich hinsichtlich seiner Siedlungsstruktur von den übrigen Stadtteilen des Stadtgebiets Marktredwitz durch seine charakteristische Streubebauung ab. Der besondere Siedlungscharakter Haingrüns soll bewahrt werden, zumal der Stadtteil auch im Landschaftsschutzgebiet liegt. Eine Zersiedlung, insbesondere durch eine flächenhafte Bebauung, ist daher unbedingt zu vermeiden. Angestrebt wird eine ortsspezifische Entwicklung zur Stabilisierung der Bevölkerung mit dem Ziel der Förderung und Stärkung des dörflichen Gemeinschaftslebens.

Blick auf Haingrün und Umgebung



Auszug aus dem Flächennutzungsplan im Bereich des Stadtteils Haingrün (M 1:5.000)

2. Gewerbliche Bauflächen

Gewerbliche Ansiedlungen im Bereich der Thölauer Straße, Blickrichtung Osten

Gewerbliche Ansiedlungen im Bereich der Bayreuther Straße, Blickrichtung Osten

Bedarf an gewerblichen Bauflächen

Im Stadtgebiet Marktredwitz sind derzeit etwa 160 Betriebe des produzierenden Gewerbes ansässig, darunter 30 Industriebetriebe, deren Flächenbedarf im Allgemeinen deutlich höher ist als der Flächenbedarf anderer Betriebe. Es kann davon ausgegangen werden, dass in den nächsten Jahren für einige der ansässigen Industriebetriebe und sonstigen Betriebe des produzierenden Gewerbes Erweiterungen nötig werden, die nicht auf dem eigenen Betriebsgelände realisiert werden können und für die daher neue Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Hinzu kommt, dass auch seitens einiger in Marktredwitz ansässiger Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in den nächsten Jahren zusätzliche Flächen in einem allerdings sehr viel geringeren Umfang als bei den Betrieben des produzierenden Gewerbes benötigt werden.

Neben dem Gewerbeflächenbedarf für erweiterungswillige ansässige Unternehmen ergibt sich in Marktredwitz in den nächsten Jahren auch ein Gewerbeflächenbedarf für Neuansiedlungen, der allerdings nur schwer zu prognostizieren ist, da vielfach ein attraktives Gewerbeflächenangebot die Nachfrage nach Gewerbeflächen erst auslöst bzw. weiter verstärkt. Da es das Ziel der Stadt Marktredwitz ist, zusätzliche Arbeitsplätze durch die Ansiedlung neuer Unternehmen zu schaffen, erscheint eine Angebotsplanung mittels Ausweisung großzügiger Gewerbeflächen durchaus zweckmäßig. Dies umso mehr, als die Stadt Marktredwitz durch ihre Lage an der A 93 sowie an einer der wichtigsten Ost-West-Verbindungsachsen zwischen Bayern und Tschechien über eine relativ hohe verkehrliche Standortgunst verfügt, die es zu nutzen gilt.

Um ein ausreichendes Gewerbeflächenangebot für Neuansiedlungen zu schaffen, werden in der vorliegenden Planung Gewerbeflächen in einer Größenordnung von knapp 45 ha neu ausgewiesen. Darüber hinaus werden die bestehenden Gewerbeflächen im Norden und Südosten arrondiert und ergänzt, so dass für die Erweiterung bzw. Verlagerung ansässiger Unternehmen mit rund 15 ha ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Hinzu kommen kleinere, ehemalige Bahnflächen im Bereich des Bahnhofs Marktredwitz, die als Gewerbeflächen dargestellt werden und innenstadtnah besonders für kleinere Gewerbe- und -Dienstleistungsbetriebe interessant sind.

Ziele und Auswahlkriterien der gewerblichen Bauflächenausweisungen

Mit der vorliegenden Planung soll im Stadtgebiet Marktredwitz ein differenziertes Gewerbeflächenangebot vorgehalten werden, welches einerseits den Wunsch vieler Gewerbetreibender nach autobahnnahen Gewerbeflächen berücksichtigt und andererseits auch innenstadtnahe Gewerbeflächen für stärker konsumorientierte Betriebe, insbesondere für spezielle Dienstleistungsanbieter, beinhaltet. Insgesamt dient die in der Planung enthaltene Darstel-

lung gewerblicher Bauflächen vor allem dem Ziel, neue Betriebe im Stadtgebiet Marktredwitz anzusiedeln, und zwar durch:

- Bereitstellung von Standorten für neue Großbetriebe insbesondere des produzierenden Gewerbes,
- Bereitstellung von Standorten für kleinere Betriebe.

Auswahlkriterien für neue Gewerbeflächen sind:

- Nähe zur Kernstadt oder zu bestehenden Gewerbegebieten bei Flächen für konsumorientierte Betriebe,
- Nähe oder kurzwegige Anbindung zur A 93 bei Flächen für größere Neuansiedlungen,
- ausreichende Größe der Flächen,
- ausreichender Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen sowie konfliktfreie Erschließung,
- gute Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz,
- geringe Beeinträchtigung von Natur und Landschaft,
- Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Leitlinie der gewerblichen Entwicklung ist daher die Bundesautobahn A 93 mit den Ausfahrten „Marktredwitz-Süd“, „Marktredwitz-Nord“ und „Wunsiedel“.

Bauflächenpotentiale im Bereich von Brachflächen

Flur-Nr. / Gemarkung	Bezeichnung	Größe	bebaut / unbebaut	Eigentum
592; Marktredwitz	Ehem. Gießerei Fickert & Winterling	ca. 1,38 ha	bebaut	öffentlich
924/10, 924/11, 924/16; Marktredwitz	Ehem. Firma Meyer	ca. 1,06 ha	freigelegt	öffentlich
1465; Marktredwitz	Lagerhalle Thölauer Straße	ca. 0,69 ha	bebaut	privat
290/2, 1430; Marktredwitz	Ehem. Edeka	ca. 0,70 ha	freigelegt	privat
85; Brand	Ehem. Weberei Weber & Ott	ca. 0,86 ha	bebaut	privat
778, 778/1; Brand	Camp Gates	ca. 3,39 ha	bebaut	privat
275; Dörflas	Ehem. Weberei Benker	keine genaue Angabe möglich (z.T. für Gartenschau umgenutzt)	bebaut, teilweise freigelegt	öffentlich

Bauflächenpotentiale im Bereich von Brachflächen

Im Stadtgebiet Marktredwitz bestehen derzeit mehrere Brachflächen, die zukünftig wieder einer gewerblichen oder anderweitigen Nutzung zugeführt werden könnten (siehe Brachflächenübersicht in obiger Tabelle). Für eine gewerbliche Nutzung geeignet erscheinen dabei insbesondere folgende Brachflächenareale:

- Ehem. Gießerei Fickert & Winterling
- Lagerhalle Thölauer Straße

Eine gemischte Nutzung aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe sowie Handels- und Dienstleistungsnutzungen würde sich auf folgenden Brachflächen anbieten (siehe auch Kap. F 1.2 / 1.3):

- Ehem. Edeka
- Ehem. Weberei Weber & Ott

Keine bauliche Nutzung sollte dagegen auf folgenden Brachflächen angestrebt werden:

- Ehem. Fa. Meyer (im FNP als Grünfläche dargestellt)
- Camp Gates (ungeeignet wg. peripherer Lage)

Die Brachfläche im Bereich der ehem. Weberei Benker schließlich ist im FNP als Sondergebiet primär für Forschung, Fortbildung und Schulung ausgewiesen und soll z.T. als Gartenschauareal dienen.

Gewerbestandorte

Entsprechend dem differenzierten Bedarf an Gewerbeflächen stellt der Flächennutzungsplan unterschiedliche neue Gewerbestandorte dar:

1. *Bereich nördlich von Lorenzreuth nahe der Autobahnanschlussstelle „Wunsiedel“*

Die neu dargestellten gewerblichen Bauflächen im Norden des Stadtteils Lorenzreuth erweitern das bestehende Gewerbegebiet „Rathaushütte“ und liegen in unmittelbarer Nähe der Autobahn A 93. Mit einer Größe von insgesamt etwa 29 ha stellen die Bauflächenausweisungen den Schwerpunkt der gewerblichen Siedlungsentwicklung im Rahmen der langfristigen Stadtentwicklung der Stadt Marktredwitz dar.

Das Gebiet der gewerblichen Bauflächenausweisungen weist eine sehr hohe Lagegunst auch im überregionalen Zusammenhang auf. Die Stadt Marktredwitz liegt an der Verkehrsachse A 93 in etwa gleicher Entfernung zu den Wirtschaftsräumen Leipzig und München. Im Hinblick auf die von der Stadt angestrebte Ansiedlung von Autozulieferern bestehen an diesem Standort zudem Möglichkeiten einer kurzfristigen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen.
Aufgrund der Nähe zur Tschechischen Republik eignet sich der Standort auch für Unternehmen, die einerseits die Nähe zu den Märkten in den EU-Beitrittsländern suchen, andererseits aber einen Standort innerhalb der Europäischen Währungsunion bevorzugen.

Die dargestellten Flächen stellen den einzigen Bereich im Stadtgebiet dar, der für eine großflächige gewerbliche Siedlungsentwicklung geeignet ist. Diese Eignung ergibt sich vor allem durch die in diesem Bereich meist schwache Geländeneigung. Darüber hinaus stehen einer gewerblichen Nutzung in diesem Bereich weder Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes (Lage sowohl außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets gemäß Regionalplan als auch außerhalb von Landschaftsschutzgebieten) noch Belange des Immissionsschutzes entgegen. Daher ist der Bereich insbesondere für die Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes geeignet.

Der Bereich der gewerblichen Flächenausweisungen orientiert sich an der vorbelasteten Achse der Autobahn A 93, wodurch der Eingriff in die Landschaft minimiert wird. Landschaftsprägende Elemente sind im südwestlichen Bereich nicht vorhanden. Daher erfolgt zu den angrenzenden offenen Feldflurbereichen eine intensive Eingrünung.
Der Bereich nördlich der A 93 ist gegliedert durch einen von Norden nach Südosten verlaufenden Niederungsbereich, einzelne Waldflächen sowie offene Wasserflächen im Tonabbaubereich. Die vorgesehenen Gewerbeflächen werden durch Grünzüge in diese landschaftlichen Strukturen eingebunden und abgepuffert.

Bestand / Natur und Landschaft:

Beim Standort der gewerblichen Flächenausweisungen handelt es sich um intensiv ackerbaulich genutzte Flächen. Die Einzugsbereiche der im Bereich dieser Flächen verlaufenden Gräben sind grünlandgenutzt. Kleinstrukturen sind selten und beschränken sich westlich der Autobahn A 93 auf kleine Heckengehölze und Einzelbäume entlang von Wirtschaftswegen in der Feldflur. Vegetationsstrukturen, die das Landschaftsbild großräumig bestimmen, sind nicht vorhanden. Nördlich der A 93 konzentrieren sich Kleinstrukturen auf die Niederungsbereiche und Gewässer. Darüber hinaus ist hier die Landschaft durch Waldinseln geprägt.

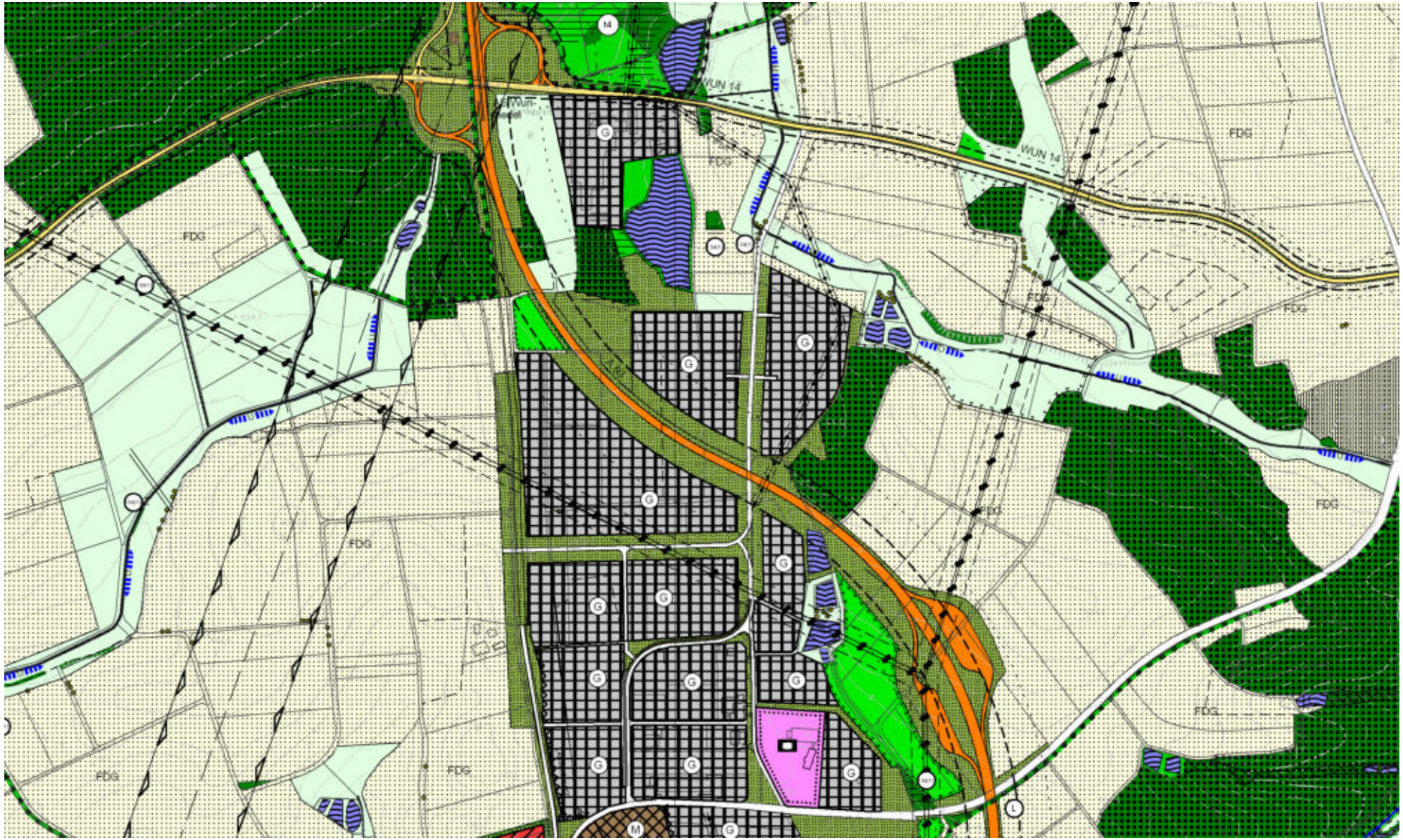
Bauflächendarstellung:

Das Planungskonzept sieht vor, das bestehende Gewerbegebiet “Rathaushütte” in nördlicher Richtung beiderseits der Autobahn A 93 zur bestehenden Ziegelei hin zu erweitern. Das Gesamtgebiet der neu dargestellten Gewerbeflächen weist eine Gliederung in folgende Bereiche auf:

- Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Rathaushütte“ in nördlicher Richtung bis zur Autobahn A 93 um etwa 18 ha

- Darstellung von drei neu zu entwickelnden Teilflächen von zusammen rund 11 ha im Bereich nordöstlich der Autobahn A 93

Die Gesamtfläche lässt sich entsprechend der beschriebenen Gliederung abschnittsweise entwickeln. Aufgrund dieser Gliederung und der engen Verzahnung mit der Landschaft entstehen landschaftlich attraktiv gelegene Flächen. Dadurch entsteht ein Standort, der dem Selbstverständnis zukunftsorientierter Produktionsbetriebe besonders entspricht.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan im Bereich „Rathaushütte“ (M 1:10.000)

Die Anbindung der neu dargestellten gewerblichen Bauflächen an das Fernstraßennetz ist über eine Erschließungsspange zur Kreisstraße 14 vorgesehen, die zur Autobahnanschlussstelle „Wunsiedel“ der A 93 führt. Durch dieses Erschließungssystem werden alle Bereiche der gewerblichen Bauflächenausweisungen untereinander und mit dem übergeordneten Straßennetz verbunden. Gleichzeitig wird der Ziel- und Quellverkehr im Bereich der gewerblichen Bauflächenausweisungen von benachbarten Wohngebieten ferngehalten. Die Erschließung bringt zudem kaum Beeinträchtigungen empfindlicher Landschaftsbereiche mit sich, da die Grabenmulde nur an einer Stelle gequert wird.

Die Versorgung der neu dargestellten Gewerbeflächen mit elektrischem Strom, Gas und Wasser ist bis an den Rand dieser Flächen heran bereits vorhanden. Die Abwasserversorgung kann sichergestellt werden, vorgesehen ist ein qualifiziertes Trennsystem. Die Schmutzwasserbeseitigung ist unter Berücksichtigung der technischen Anforderungen herstellbar, die Kläranlage Marktredwitz besitzt ausreichende Kapazitäten. Des Weiteren ist vorgesehen, das Regenwasser naturnah über Rückhalteteiche und vorhandene Gräben der Röslau als Vorfluter zuzuführen.

Im Hinblick auf mögliche zu beachtende Restriktionen sind folgende Punkte zu nennen:

- Eine 110-kV-Hochspannungsfreileitung quert den Bereich der gewerblichen Bauflächenausweisungen.

- Es bestehen Lärmschutzinteressen in den benachbarten Stadtteilen Oberthölau und Lorenzreuth in den angrenzenden Randbereichen der gewerblichen Bauflächenausweisungen. Durch entsprechende Abstände zu den Siedlungsgebieten wurde bereits weitgehend auf die Belange des Immissionsschutzes eingegangen.

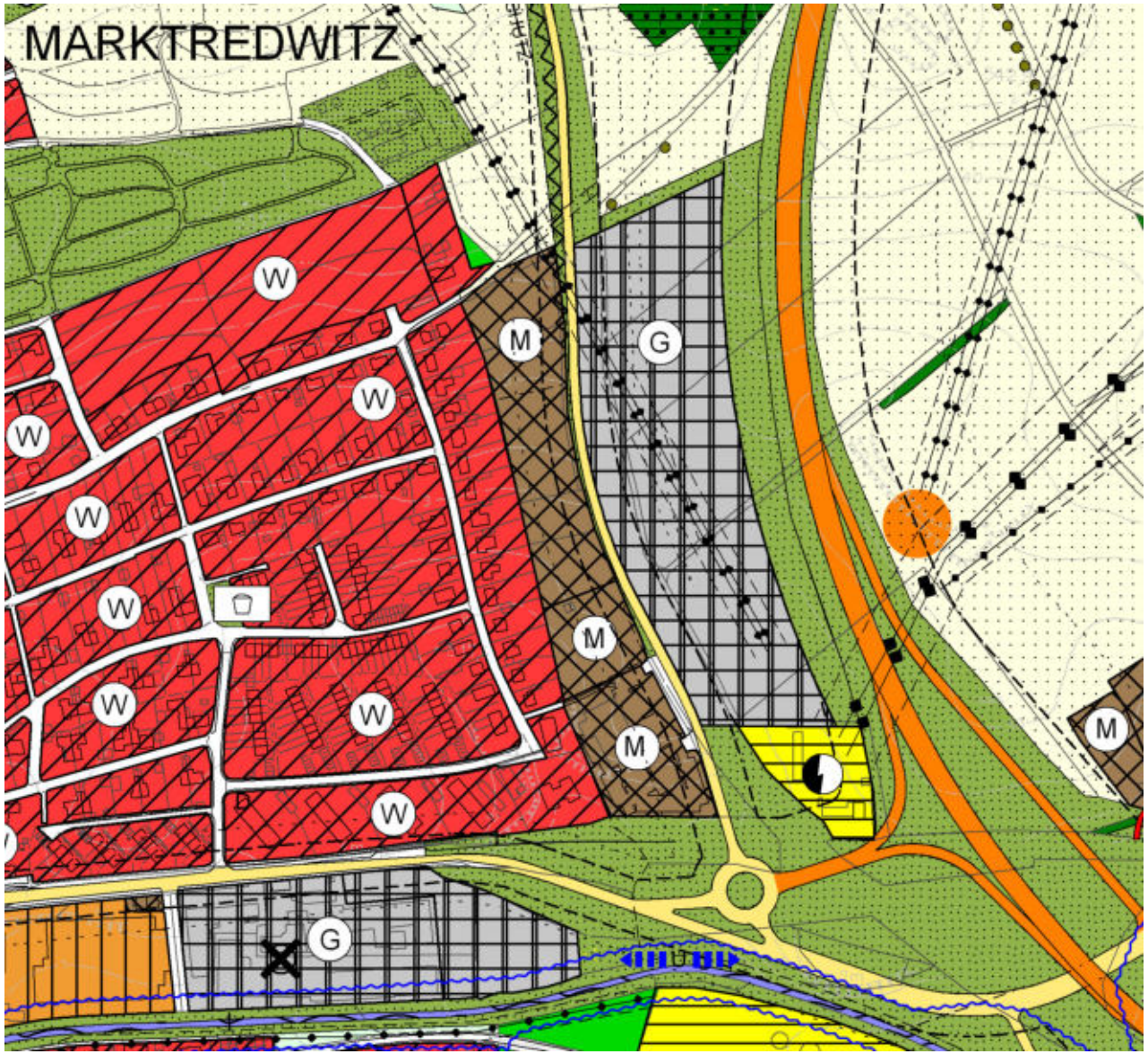
- Der Ziel- und Quellverkehr im Bereich der gewerblichen Bauflächenausweisungen berührt keine Wohngebiete, da die Gewerbeflächen kurzwegig an die Autobahn A 93 angebunden sind.

- Bodendenkmäler sind im Bereich der gewerblichen Bauflächenausweisungen nicht bekannt, historische Wegeverbindungen werden freigehalten.

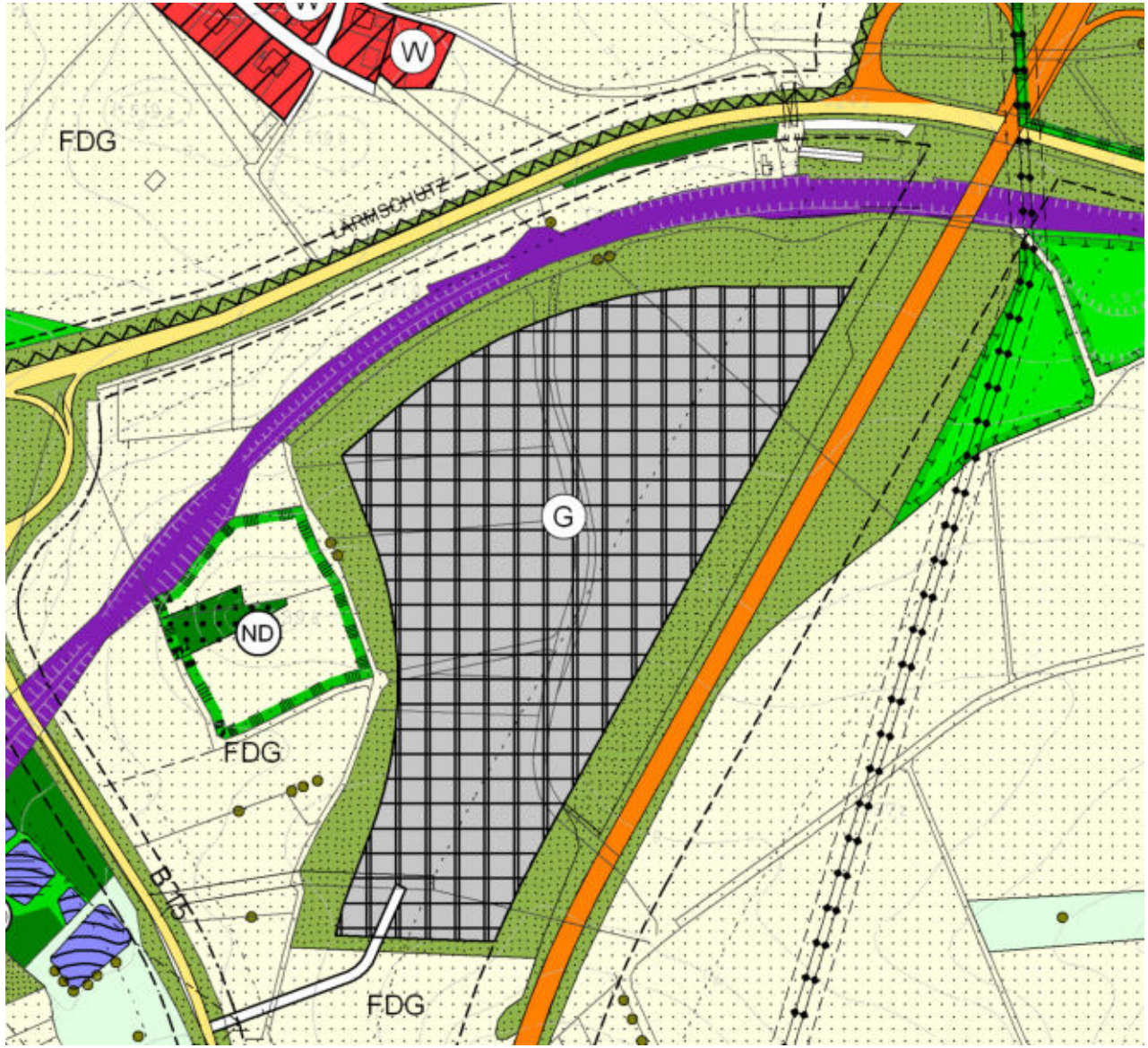
2. Östliche Kernstadt nahe der Autobahnanschlussstelle „Marktredwitz-Süd“

Im Bereich der östlichen Kernstadt nahe der Autobahnanschlussstelle „Marktredwitz-Süd“ wird in Anlehnung an das Gutachten zur Stadtentwicklung in Lorenzreuth und Marktredwitz-Ost von 1996 in relativer Nähe zur Marktredwitzer Innenstadt eine Gewerbefläche für solche Betriebe ausgewiesen, die mit anderen Nutzungen verträglich sind. Hierzu zählen insbesondere moderne Dienstleistungsanbieter und andere innovative Betriebe etwa aus der Computerbranche. Da der Flächenbedarf dieser Betriebe i.d.R. nicht übermäßig hoch ist, muss der Umfang der gewerblichen Flächenausweisung im östlichen Kernstadtbereich nicht allzu hoch angesetzt werden. Insgesamt umfasst die gewerbliche Flächenausweisung 4,1 ha (Bruttobauland).

Die dargestellte Gewerbefläche ist aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zur Autobahnanschlussstelle „Marktredwitz-Süd“ sowie ihrer Lage unmittelbar östlich der B 15 hervorragend an das Fernverkehrsnetz angebunden. Die Erschließung erfolgt von der B 15 aus. Immissionskonflikte mit der im Westen liegenden Wohnbebauung sind nicht zu erwarten, da nur verträgliche Nutzungen im Gewerbegebiet angesiedelt werden sollen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan im östlichen Kernstadtbereich (M 1:5.000)



Auszug aus dem Flächennutzungsplan im Bereich „Hoher Bühl“ (M 1:5.000)

3. Hoher Bühl nahe der Autobahnanschlussstelle „Marktredwitz-Nord“

Im Bereich „Hoher Bühl“ nahe der Autobahnanschlussstelle „Marktredwitz-Nord“ wird in Anlehnung an das Gutachten zur Stadtentwicklung in Lorenzreuth und Marktredwitz-Ost von 1996 eine 9,6 ha große Gewerbefläche dargestellt (Bruttobauland). Die Fläche stellt eine langfristige Optionsfläche dar und eignet sich insbesondere für größere Unternehmen mit höherem Flächenbedarf sowie für solche Un-ternehmen, deren Betrieb sich störend auf andere Nutzungen auswirken kann.

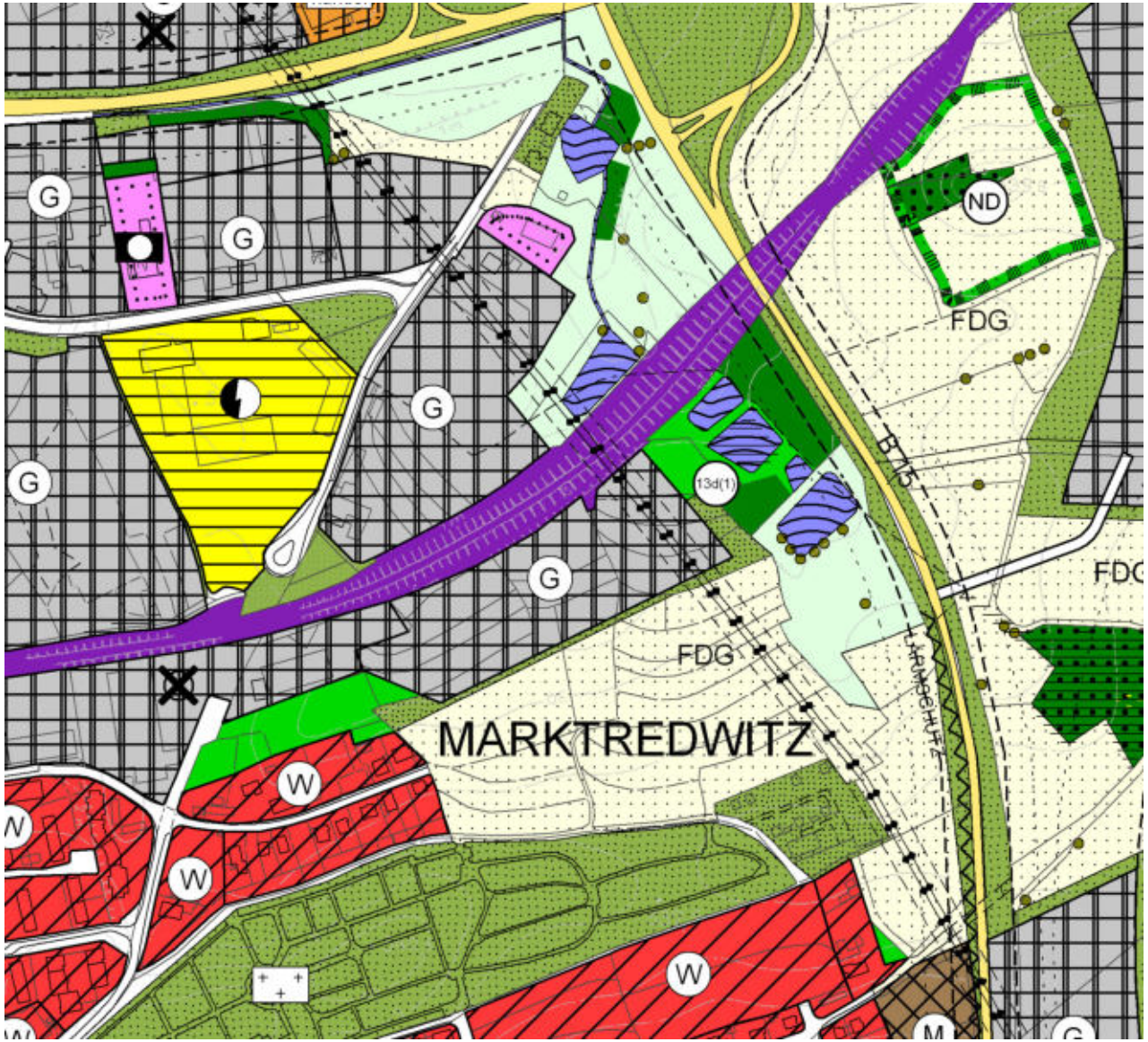
Als langfristige Optionsfläche soll die Fläche nur bei entsprechendem Bedarf und nicht mehr ausreichenden Flächenreserven in den anderen vorhandenen Gewerbegebieten, insbesondere im Bereich der Autobahnanschlussstelle „Rathaushütte“, erschlossen werden. Die Erschließung erfolgt dabei von der B 15 aus und ist weniger günstig als etwa im Falle der Gewerbeflächen nahe der Autobahnanschlussstelle „Rathaushütte“. Zwar liegt die Gewerbefläche in unmittelbarer Nähe zur Autobahnanschlussstelle „Marktredwitz-Nord“, doch kann sie von dort aus nicht auf direktem Wege angefahren werden. Günstiger erscheint es, die Gewerbefläche von der Autobahnanschlussstelle „Marktredwitz-Süd“ her anzufahren, doch ist auch hier die Entfernung noch relativ groß.

Auf Grund der landschaftlich exponierten Lage ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung eine Begrenzung der Gebäudehöhen entsprechend den Erfordernissen des Landschaftsschutzes besonders zu berücksichtigen.

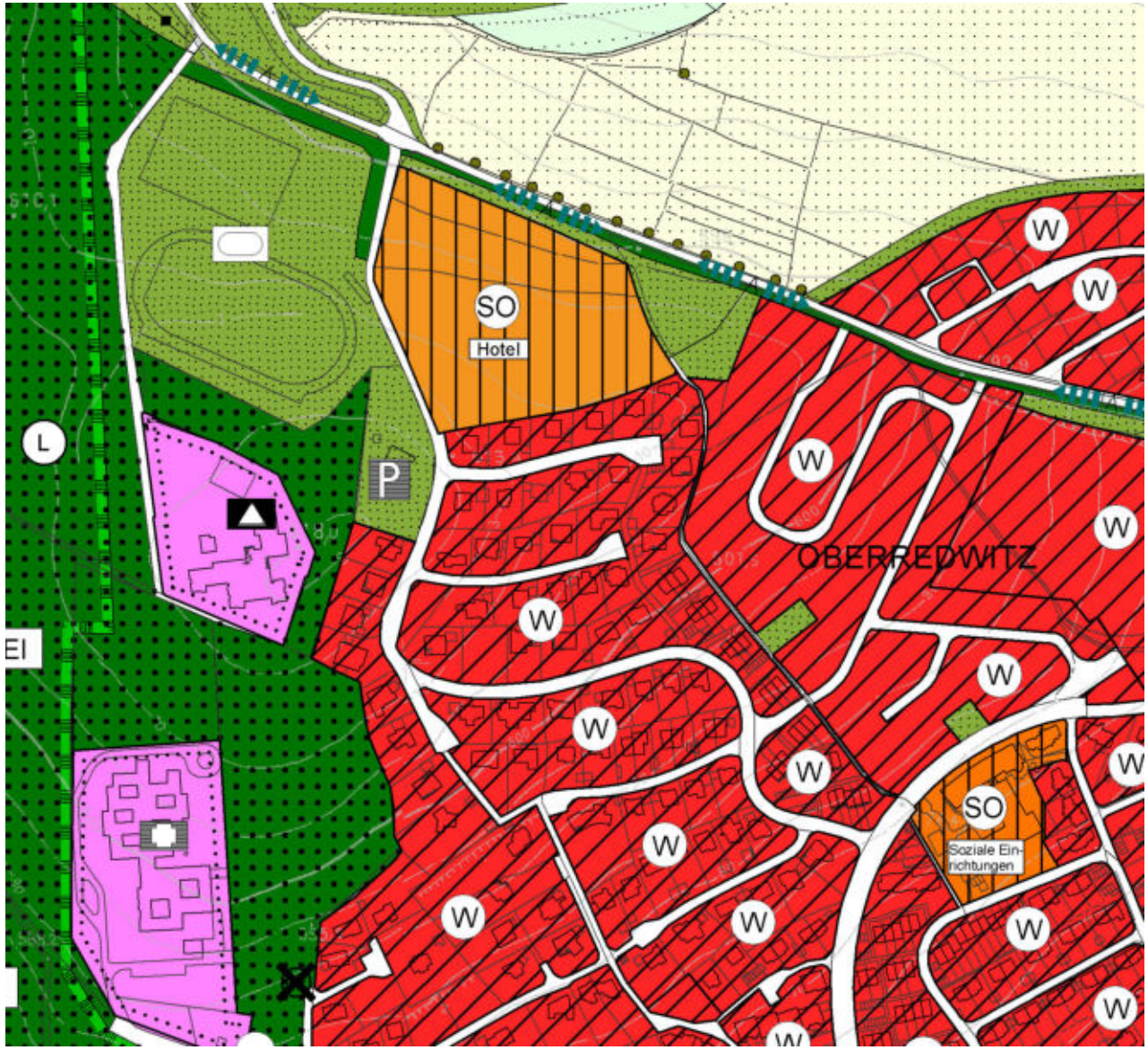
4. An der Sandgrube im nordöstlichen Kernstadtbereich

Im nordöstlichen Kernstadtbereich wird in Nähe der Straße „An der Sandgrube“ und im Anschluss an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet eine 1,5 ha große Gewerbefläche dargestellt (Bruttobauland). Unmittelbar nördlich der Gewerbefläche verläuft die Bahnlinie Nürnberg - Eger, so dass ein Bahnanschluss auf der Fläche realisiert werden kann. Somit erscheint die Fläche insbesondere für die Ansiedlung von solchen Betrieben geeignet, die einen Bahnanschluss benötigen.

Die Erschließung der Gewerbefläche kann grundsätzlich nur von der B 15 aus erfolgen, wobei sich allerdings das Problem ergibt, dass zwischen der Gewerbefläche und der östlich von dieser verlaufenden B 15 ein gesetzlich geschützter Biotop nach Art. 13d BayNatSchG liegt. Problematisch ist zudem, dass im Falle einer gewerblichen Nutzung auf der Fläche Immissionskonflikte mit der südwestlich gelegenen Wohnbebauung auftreten können.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan im Bereich „An der Sandgrube“ (M 1:5.000)



Auszug aus dem Flächennutzungsplan im nordwestlichen Siedlungsbereich von Oberredwitz (M 1:5.000)

3. Sonderbauflächen

Sondergebiet für soziale Einrichtungen

Im Stadtteil Oberredwitz wird der Bereich des Seniorenparks Siebenstern als Sondergebiet für soziale Einrichtungen dargestellt.

Sondergebiet für Hotel

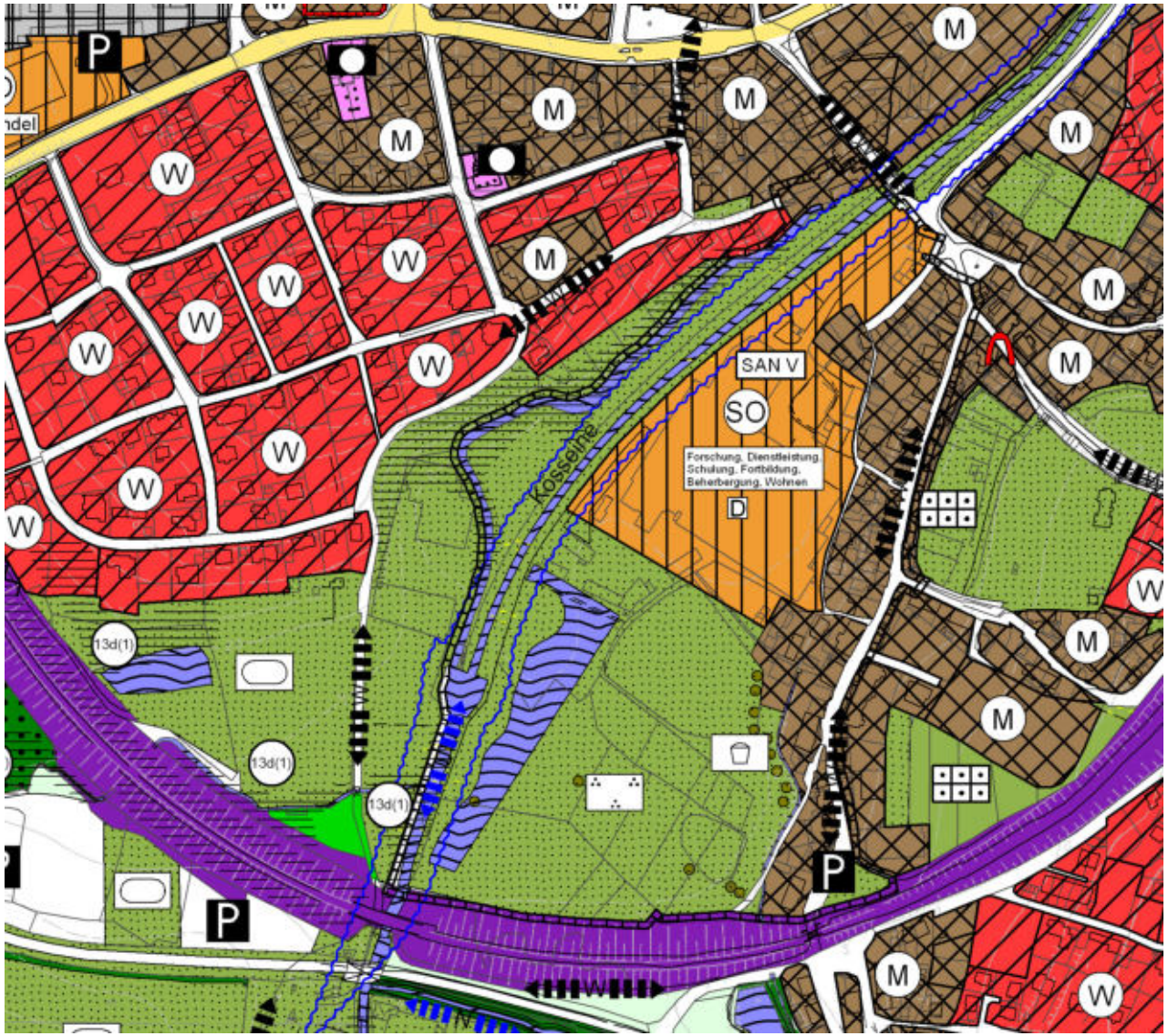
Im Nordwesten des Stadtteils Oberredwitz wird ein Sondergebiet für Hotel mit einer Fläche von 2,7 ha neu dargestellt. Die Darstellung des Sondergebiets steht im Zusammenhang des von der Stadt Marktredwitz verfolgten Ziels, ihre Funktion im Bereich des Fremdenverkehrs zu stärken. Dazu soll insbesondere das Hotelangebot verbessert werden, um mehr Gäste zu gewinnen. Das Sondergebiet kann von der B 303 her gut angefahren werden und befindet sich angesichts der benachbarten Waldgebiete in einer attraktiven landschaftlichen Umgebung.

Sondergebiete für Einzelhandel

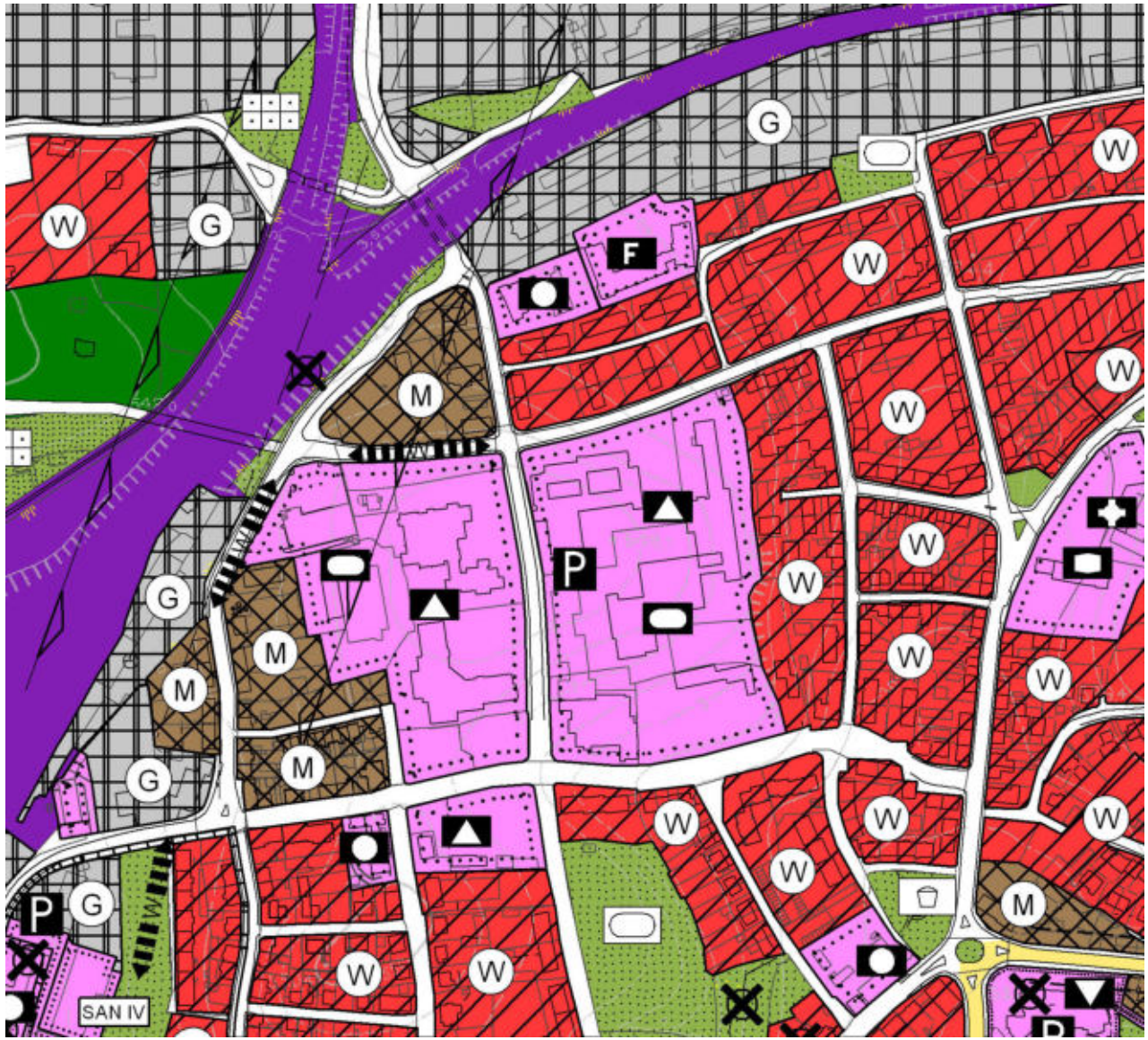
Im Osten von Marktredwitz wird der Bereich großflächiger Einzelhandelskonzentration südlich der Wölsauer Straße als Sondergebiet dargestellt. Des Weiteren werden im Westen der Marktredwitzer Innenstadt an der Waldershofer Straße sowie am Knoten von B 303 und B 15 südwestlich Lorenzreuth entsprechend der vorhandenen Nutzung Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel dargestellt.

Sondergebiet für Forschung, Fortbildung, Schulung

Für das Fabrikgelände der Fa. Benkler, das teilweise bereits aus der Nutzung gefallen ist, ist nach-folgend auf einer Fläche von 3,4 ha eine Sondernutzung mit dem Schwerpunkt Forschung, Fortbildung und Schulung vorgesehen samt Ergänzungen in den Bereichen Dienstleistung, Beherberung und Wohnen. Dabei sollen im Rahmen eines Sanierungsgebietes die vorhandenen denkmalgeschützten Fabrikgebäude umgenutzt und durch die Ergänzung moderner Bauten zu einem eigenständigen Quartier weiterentwickelt werden. Ergänzend dazu werden im Zuge der „Grenzenlosen Gartenschau 2006 Marktredwitz - Cheb/Eger“ die angrenzenden Grünflächen in der Kosseineaue aufgewertet. Gleichzeitig erfolgt die Verbesserung der Verkehrsverbindung zwischen der Kernstadt und dem Stadtteil Dörflas sowie die Anbindung an den offenen Landschafts- und Erholungsraum der Kösseineaue im Südwesten der Stadt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan im südwestlichen Siedlungsbereich von Marktredwitz und Dörflas (M 1:5.000)



Auszug aus dem Flächennutzungsplan im Bereich des Schulzentrums nördlich der Innenstadt (M 1:5.000)

4. Gemeinbedarfsflächen

Im Flächennutzungsplan werden Gemeinbedarfsflächen für folgende Nutzungen dargestellt:

- Öffentliche Verwaltung,
- Schulen,
- Kindergärten u. sonstige soziale Einrichtungen,
- Einrichtungen des Gesundheitswesens,
- Kirchen und kirchliche Einrichtungen,
- kulturelle Einrichtungen,
- Sporteinrichtungen,
- Feuerwehr

Öffentliche Verwaltung

Als Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Verwaltung sind alle wichtigen Ämter und Behörden der Stadt Marktredwitz wie z.B. Rathaus, Außenstelle des Landratsamtes oder Polizeiinspektion dargestellt. Weitere Flächen für Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung sind derzeit nicht erforderlich.

Schulen

Die bestehenden Schulen (vgl. Kap. C 7.3) sind entsprechend ihres Bestandes als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Die größte Konzentration von Schulen findet sich nördlich der Marktredwitzer Innenstadt im Bereich der Schulzentren I und II.

Für weiterführende Schulen besteht zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein Bedarf an zusätzlichen Flächen. Durch die geplante Verlegung der Berufsschule I (Staatl. Berufsschule) von Selb nach Marktredwitz wird eine Erweiterung der bereits bestehenden Außenstelle erforderlich. Diese Erweiterung kann ebenso wie die eventuell erforderli-

che Erweiterung anderer vorhandener Schulen i.d.R. auf den bestehenden Grundstücken erfolgen. Falls dies nicht möglich ist (z.B. Privatschule für individuelle Lernförderung, Bauerstraße), ist eine Ausweitung der Gemeinbedarfsflächen in Betracht zu ziehen. Die Erweiterung erfolgt nach konkretem Bedarf.

Kindergärten und sonstige soziale Einrichtungen

Die Wohngebiete im Stadtgebiet Marktredwitz werden durch 8 Kindergärten mit insgesamt 525 Plätzen versorgt. 6 Kindergärten befinden sich im Kernstadtbereich, je 1 Kindergarten ist in den Stadtteilen Lorenzreuth und Brand anzutreffen. Diese Kindergärten sind als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Da durch den angenommenen Einwohnerzuwachs ein zusätzlicher Bedarf an Kindergartenplätzen entstehen kann, wird im Bereich des Berghof-Geländes als zukünftigem Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung eine 1,8 ha große neue Gemeinbedarfsfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt, die auch für einen Kindergarten geeignet ist. Darüber hinaus können auf dieser Fläche je nach Bedarf weitere soziale Einrichtungen angesiedelt werden.

Weiterhin sind als Gemeinbedarfsfläche für soziale Einrichtungen das Caritas-Familienerholungsheim „Waldfrieden“ sowie einzelne Flächen in der Kernstadt sowie in Brand und Lorenzreuth dargestellt.

Einrichtungen des Gesundheitswesens

Als größere Gemeinbedarfsfläche für Einrichtungen des Gesundheitswesens ist das Klinikum Fichtelgebirge im Stadtteil Oberredwitz dargestellt.

Kirchen und kirchliche Einrichtungen

Als kirchliche Einrichtungen sind die bestehenden Kirchen und Kapellen im Stadtgebiet dargestellt. Ein Bedarf an weiteren Standorten besteht nicht.

Kulturelle Einrichtungen

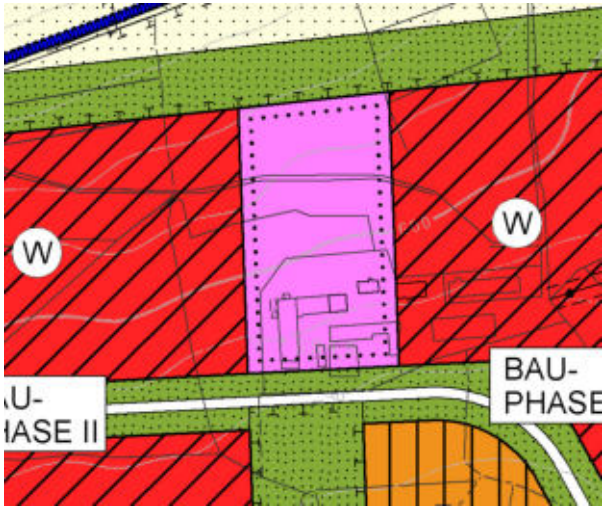
Als Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Einrichtungen ist das Egerland-Kulturhaus nordöstlich der Marktredwitzer Innenstadt dargestellt.

Sporteinrichtungen

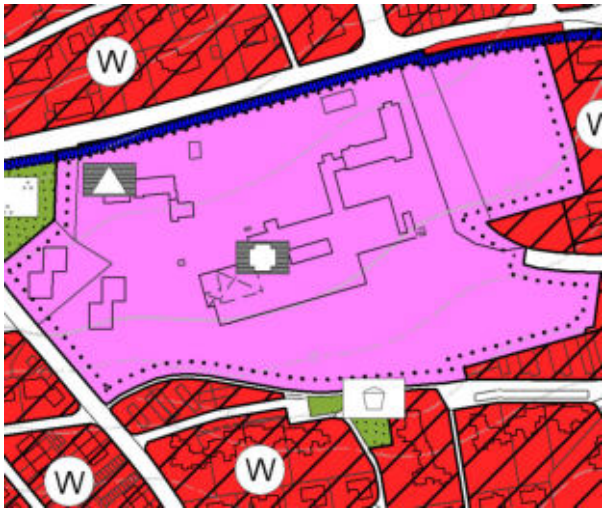
Als Gemeinbedarfsfläche für Sporteinrichtungen sind das Ozon-Hallenbad und die städtische Dreifachturnhalle im Bereich des Schulzentrums nördlich der Marktredwitzer Innenstadt dargestellt. Weitere Sporteinrichtungen wie z.B. das Waldstadion und Sportplätze sind als Grünflächen dargestellt (siehe Kap. F 7).

Feuerwehr

Das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Marktredwitz an der Karlsbader Straße sowie die Gerätehäuser der Freiwilligen Feuerwehren der einzelnen Stadtteile sind entsprechend des Bestandes als Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr dargestellt. Weitere Flächen für Einrichtungen der Feuerwehr sind nicht erforderlich.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan im Bereich des Berghof-Geländes (M 1:5.000)



Auszug aus dem Flächennutzungsplan im Bereich des Krankenhausgeländes (M 1:5.000)

5. Verkehr

Die im verkehrlichen Bereich in der Stadt Marktredwitz vorhandene Infrastruktur, insbesondere die wichtigsten durch das Stadtgebiet verlaufenden Straßen und Bahnlinien, sind in Kap. C 7.1 bereits beschrieben worden. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich daher im Wesentlichen auf die Flächennutzungsplandarstellungen.

Straßenverkehr

Im Plan dargestellt sind alle klassifizierten Straßen innerhalb des Stadtgebiets Marktredwitz. Hierzu zählen:

- Überregionale Straßen
  - Bundesautobahn A 93
  - Bundesstraße B 303
  - Bundesstraße B 15
- Regionale Straßen
  - Staatsstraße St 2121
  - Staatsstraße St 2170
  - Staatsstraße St 2177
  - Kreisstraße WUN 14
  - Kreisstraße WUN 18

Im Straßennetz sind über den Bestand hinaus dargestellt:

- Verbindung zwischen Thölauer Straße und Fritz-Thomas-Straße mit Querung der Bahnlinie
- Verbindung zwischen Bayreuther Straße und Meußelsdorfer Straße parallel zur Bahnlinie

Durch die Realisierung der beiden Verbindungen entsteht eine bahnparallele Nordtangente zur Innenstadt, die zu einer Entlastung des verkehrlich stark frequentierten Vilser Platzes führt.

Im Übrigen sind keine Veränderungen im Bereich der qualifizierten Straßen bzw. Hauptverkehrsstraßen vorgesehen. Die Darstellung beschränkt sich daher auf den Bestand.

Hinweise:

Gemäß Bundesverkehrswegeplan 2015 ist vorgesehen, die B 303 zwischen der Auffahrt „Marktredwitz-West“ und der Autobahnanschlussstelle „Marktredwitz-Nord“ vierspurig auszubauen.

Die geplante Umgehungsstraße für die Nachbarstadt Waldershof wird je nach Trassenwahl das Gebiet der Stadt Marktredwitz im Bereich Leutendorf tangieren. Das Verfahren der Planfeststellung wurde bislang aber noch nicht abgeschlossen.

Schienenverkehr

Im Plan sind die planfestgestellten und für den bahnbetrieb erfordelichen Bahnanlagen im Bereich des Bahnhofs Marktredwitz sowie entlang der folgenden durch das Stadtgebiet verlaufenden Bahnlinien:

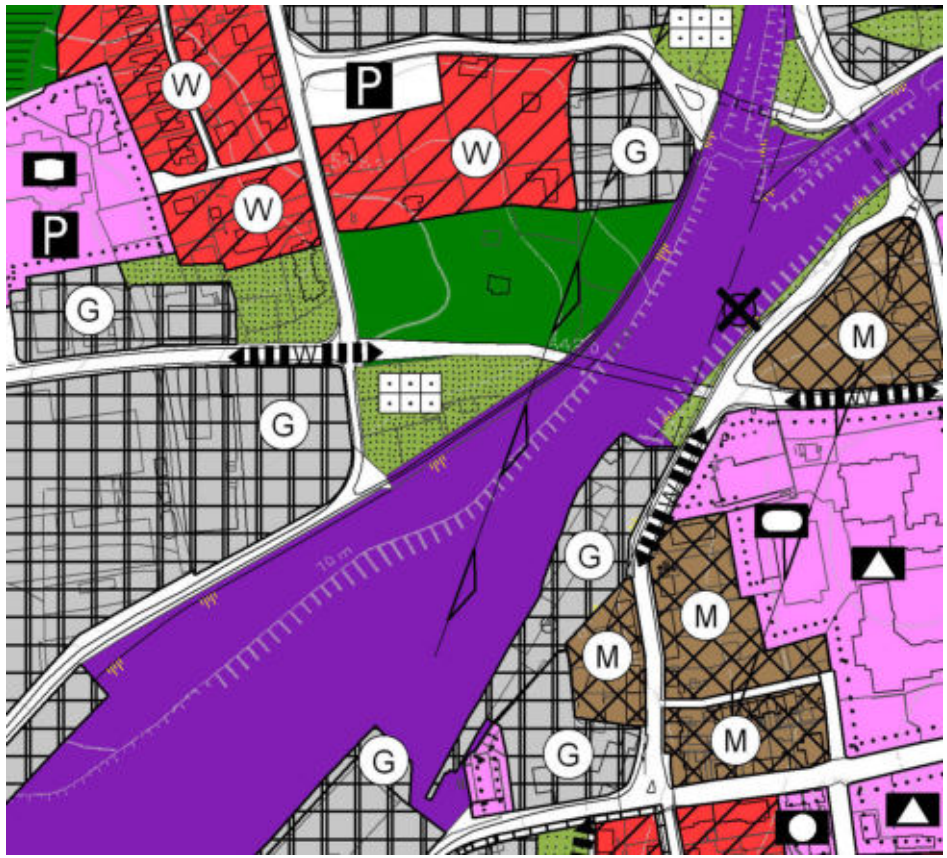
- Hauptbahn Nürnberg - Eger
- Hauptbahn Weiden - Oberkotzau

als Bahnflächen dargestellt. Im Bereich des Bahnhofes Marktredwitz sind einige der bisher als Bahnfläche gewidmeten Flächen aus ihrer bisherigen Funktion gefallen und werden entsprechend ihrer Nutzung als Gewerbeflächen bzw. als Grünflächen dargestellt. Weitere Veränderungen im Bereich der Bahnanlagen sind derzeit nicht vorgesehen.

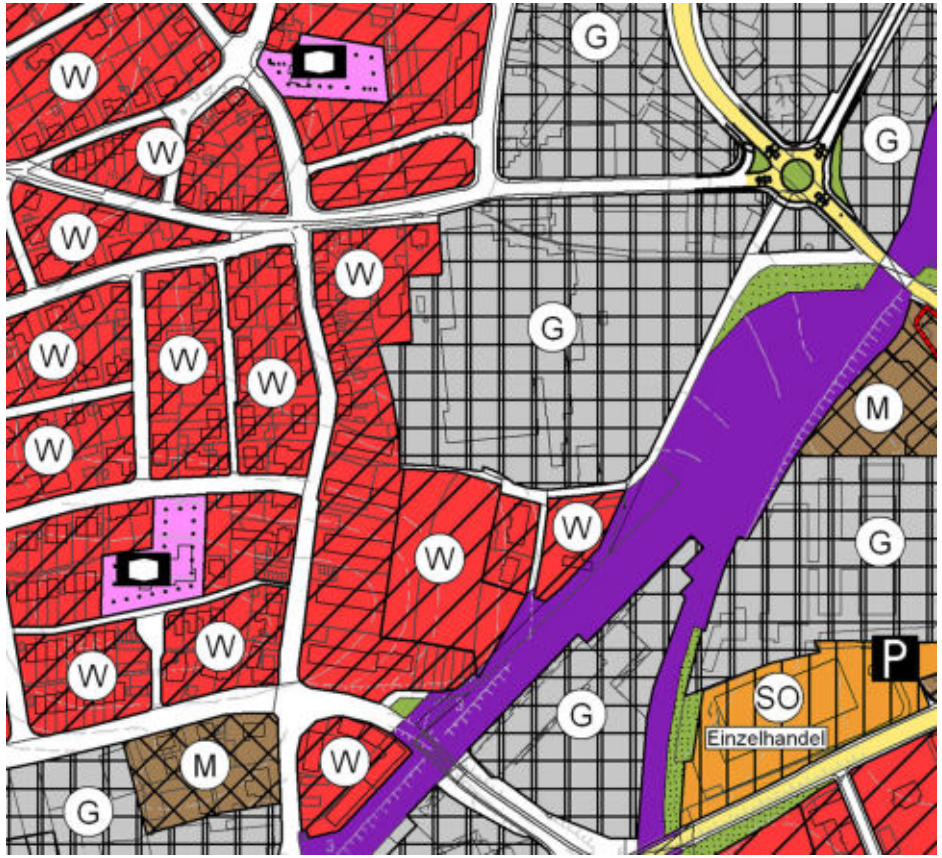
Bahneigene Hochspannungsfreileitungen sind innerhalb des Stadtgebiets Marktredwitz nicht vorhanden.

Fuß- und Radwege

Die im Stadtgebiet Marktredwitz bestehenden Fuß- und Radwege sind im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan im Bereich der Verbindung zwischen Thölauer Straße und Fritz-Thomas-Straße (M 1:5.000)



Auszug aus dem Flächennutzungsplan im Bereich der Verbindung zwischen Bayreuther Straße und Meußelsdorfer Straße (M 1:5.000)

6. Versorgung - Entsorgung

Die im Bereich der Ver- und Entsorgung in der Stadt Marktredwitz vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sind in Kap. C 7.2 bereits beschrieben worden. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich daher im Wesentlichen auf die Flächennutzungsplandarstellungen.

Elektrizitätsversorgung

Das Gelände der Energieversorgung E.ON Bayern AG sowie das Umspannwerk Wölsau der E.ON Netz GmbH sind entsprechend ihres Bestandes als Versorgungsfläche dargestellt. Darüber hinaus sind im Plan die Freileitungen der E.ON Netz GmbH (ENE) entsprechend ihres Bestandes dargestellt. Weitere Anlagen sind nicht geplant.

Gasversorgung

Die im Stadtgebiet verlaufenden Gasfernleitungen (FGN) der E.ON Ruhrgas AG sind nachrichtlich im FNP übernommen. Die lokalen Versorgungsleitungen der Energieversorgung Selb-Marktredwitz GmbH (ESM), die weitgehend im Bereich öffentlicher Straßen verlaufen, sind im Plan nicht extra dargestellt.

Regenerative Energien

Eine Darstellung von Konzentrationszonen für die Windkraftnutzung erfolgt nicht, da im Regionalplan Oberfranken-Ost eine Festsetzung von Vorrang- und Vorbehaltsflächen für raumbedeutsame Windkraftanlagen erfolgt und die Errichtung in den übrigen Bereichen i.d.R. ausgeschlossen (Ziel B X 5.2). Für die Stadt Marktredwitz sind im Regionalplan keine Vorrang- oder Vorbehaltsflächen ausgewiesen, so dass eine Errichtung von Windkraftanlagen im Stadtgebiet damit auch weitgehend nicht zulässig ist.

Wasserversorgung

Für den Aufgabenbereich der Wasserversorgung sind im gesamte Stadtgebiet an verschiedene Standorten Anlagen wie Hochbehälter, Druckerhöhungsanlagen u.a. vorhanden und im Flächennutzungsplan dargestellt. Die festgesetzten Wasserschutzgebiete im Gebiet der Stadt Marktredwitz sind nachrichtlich übernommen. Neue Standorte für Einrichtungend der Wasserversorgung sind nicht vorgesehen.

Abwasserbeseitigung

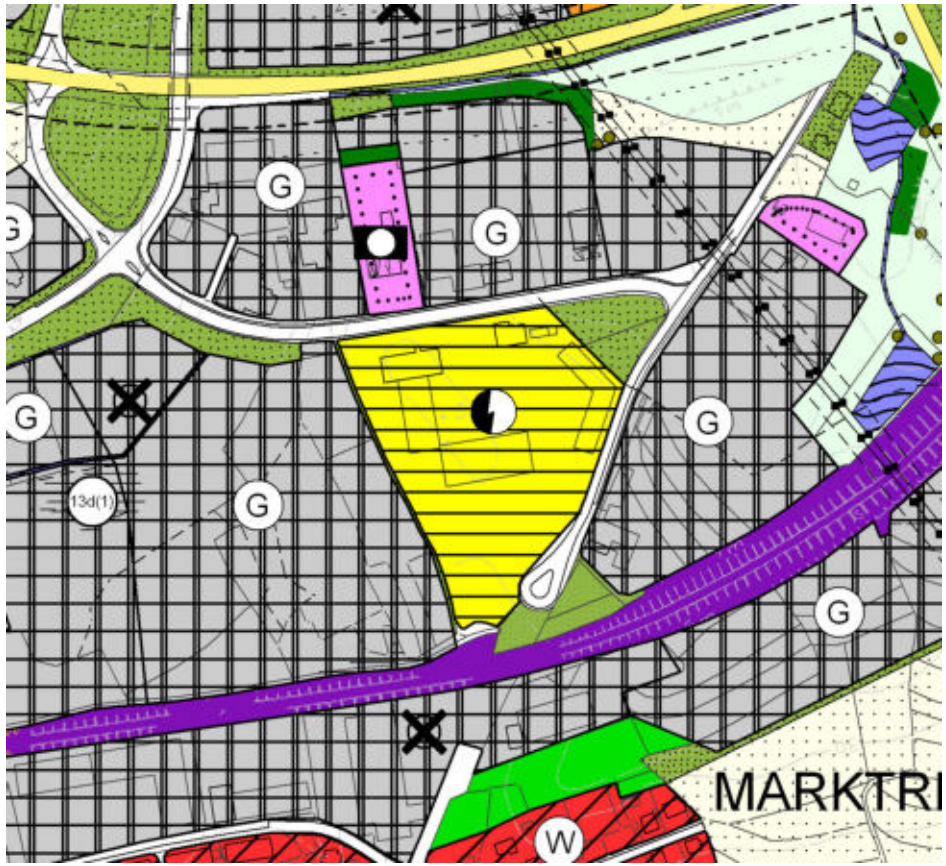
Die bestehenden Kläranlagen wie insbesondere das Klärwerk im östlichen Kernstadtbereich sowie Klärteiche und Pumpstationen sind entsprechend ihres Bestandes als Flächen zur Abwasserbeseitigung dargestellt. Weitere Anlagen sind nicht geplant.

Abfallbeseitigung

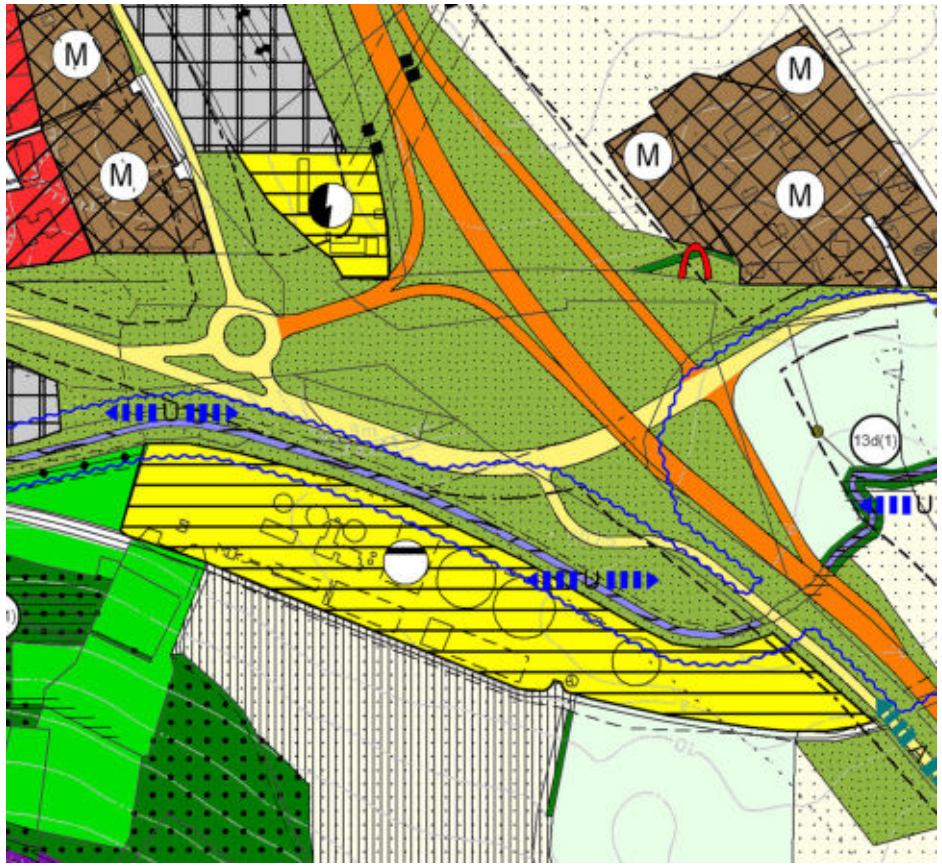
Die im Stadtgebiet von Marktredwitz vorhandenen Anlagen der Abfallbeseitigung sind nicht flächennutzungsplanrelevant. Die für die Abfallentsorgung der Stadt Marktredwitz relevante Sammelmülldeponie Steinmühle liegt außerhalb des Stadtgebietes. Westlich von Lorenzreuth ist darüber hinaus eine Fläche für eine Kompostieranlage dargestellt. Weitere Anlagen sind nicht geplant.

Ablagerungen

Die im Stadtgebiet Marktredwitz vorhandenen Flächen für Ablagerungen sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Dabei sind die Monodeponie und die Aschedeponie bei Wölsau noch in Betrieb. Hingegen befindet sich die städtische Bauschuttdeponie westlich des Gewerbegebietes zwischen Lorenzreuther Straße und B 303 bereits in der Phase der Rekultivierung und ist nur noch als Signatur dargestellt ist.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan im Bereich des Geländes der E.ON Bayern AG (M 1:5.000)



Auszug aus dem Flächennutzungsplan im Bereich des Klärwerks (M 1:5.000)

7. Grün- und Erholungsflächen

Die Grün- und Freiflächenplanung ist heute fester Bestandteil der Stadtplanung. Im Vordergrund steht unter Abwägung der konkurrierenden Nutzungsansprüche eine weitgehende Erhaltung der naturräumlichen Landschaft. Grundlage für die Grün- und Freiflächenplanung ist der Landschaftsplan als Teil des Flächennutzungsplans (siehe hierzu Kap. F 8).

Zu den allgemeinen Grünflächen zählen alle öffentlich zugänglichen Grünflächen, die nicht als Friedhofs-, Sport- oder Kleingartenflächen ausgewiesen sind. Dies sind insbesondere Parkanlagen, Verbindungsgrün mit übergeordneter Grünfunktion und Spielflächen. Außerdem wird Verkehrsbegleitgrün (z.B. Straßenböschungen und -gräben) als allgemeine Grünfläche dargestellt.

Die im Stadtgebiet Marktredwitz vorhandenen Freiflächen haben eine besondere Bedeutung für das Stadtklima, für die Gliederung der Baugebiete, für Erholung und Freizeit, für die städtebauliche Gestaltung, für die Regulierung des Wasserhaushaltes und als Lebensraum für Fauna und Flora. Das Stadtklima kann durch Grünflächen erheblich verbessert werden.

Friedhöfe

Aufgrund der wachsenden Nachfrage nach Urnengräbern ist eine über den Bestand hinausgehende Darstellung von Friedhofsflächen im Stadtgebiet Marktredwitz nicht erforderlich. Als Friedhofsfläche dargestellt sind im Einzelnen der Friedhof Marktredwitz im nordöstlichen Kernstadtbereich und der Friedhof in Brand.

Öffentliche Spielplätze

Im Stadtgebiet Marktredwitz besteht insgesamt eine annähernd flächendeckende Versorgung der einzelnen Wohnsiedlungsbereiche mit öffentlichen Spielplätzen. Die im Stadtgebiet vorhandenen Spielplätze sind im Plan dargestellt.

Bolzplätze

Im Stadtgebiet Marktredwitz bestehen zahlreiche Bolzplätze, die im Plan als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt sind.

Parkanlagen

Als Parkanlagen sind im Plan der Stadtpark westlich der Dammstraße und der Kirchpark nördlich der Martin-Luther-Straße sowie eine Fläche in Oberredwitz nahe dem Krankenhausgelände dargestellt.

Sportanlagen

Im Stadtgebiet Marktredwitz besteht insgesamt ein differenziertes Angebot an Sportanlagen sowohl für den örtlichen als auch für den überörtlichen Bedarf. Neben größeren Sportanlagen im Bereich der

Kernstadt wie etwa dem Waldstadion sind in Marktredwitz und in den übrigen Stadtteilen auch zahlreiche Vereinssportplätze anzutreffen. Die im Stadtgebiet bestehenden Sportanlagen sind im Plan dargestellt.

Bäder

Südlich der Innenstadt ist im Plan das im Kösseinetal gelegene Naturfreibad dargestellt.

Innerörtliche Grünflächen

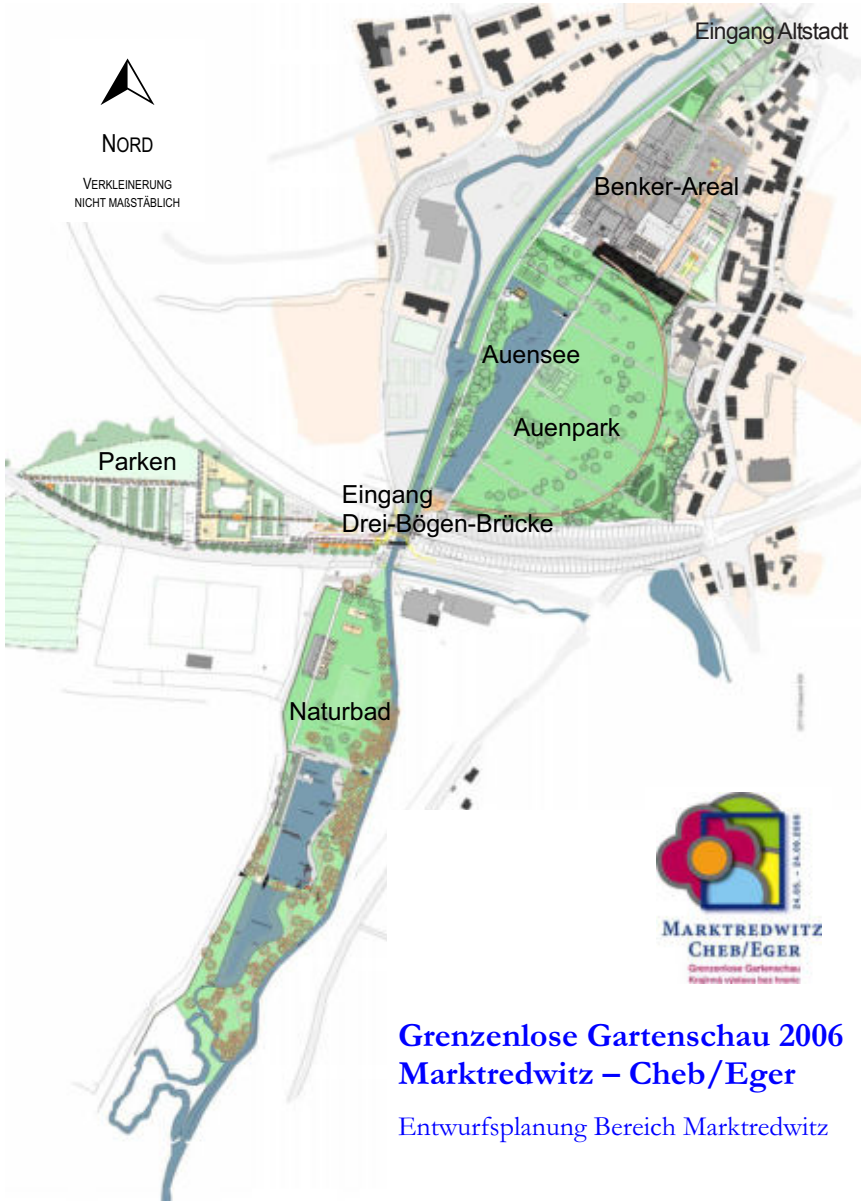
Die Erhaltung und Vergrößerung der innerörtlichen Grünflächen stellt ein vordringliches Ziel im Stadtgebiet Marktredwitz dar. Zu erhalten sind insbesondere die Grünbereiche im Kösseinetal. In diesem Tal befindet sich südlich der Marktredwitzer Innenstadt auch das Gelände, auf dem die Grenzüberschreitende Gartenschau 2006 Marktredwitz - Cheb/Eger durchgeführt werden soll (siehe Erläuterung auf den nachfolgenden Seiten).

Kleingärten

Kleingartenanlagen bestehen innerhalb des Stadtgebiets Marktredwitz insbesondere im Bereich des Stadtteils Dörflas sowie des Weiteren in einem Bereich östlich der Innenstadt jenseits der Bahnlinie und in einem Bereich im Norden der Kernstadt zwischen Thölauer Straße und Bahnweg. Die Kleingartenanlagen sind im Plan entsprechend dargestellt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan im Bereich des Friedhofsgeländes (M 1:5.000)

Auszug aus dem Flächennutzungsplan im Bereich des Waldstadions (M 1:5.000)



Grenzenlose Gartenschau 2006
Marktredwitz - Cheb/Eger

Im Kösseinetal südlich der Marktredwitzer Innenstadt findet auf dem Gelände der ehemaligen Textilfabrik Benker und den sich anschließenden Freiflächen die „Grenzenlose Gartenschau 2006 Marktredwitz - Cheb/Eger“ statt. Einbezogen in dieses Vorhaben sind auch Flächen südlich der Bahnlinie sowie das Naturfreibad. Diese Flächen werden aufgewertet und damit die Grundlagen für eine langfristige Nachnutzung gelegt.

Ziele

Zentrales Ziel der Gartenschau in Marktredwitz ist es, die Stadtentwicklung auf der Kultur- und Freizeitachse vom Benker-Areal zum Naturfreibad voranzutreiben und neue, qualitätsvolle Stadt- und Landschaftsräume zu schaffen.
Für die Grün- und Freiflächen im Kösseinetal eröffnet sich die Chance zur Entwicklung als innerstädtische Naherholungsfläche unter Einbeziehung der vorhandenen Sport- und Freizeiteinrichtungen. Auch als Naturraum wird das Landesgartenschaugelände aufgewertet durch die Renaturierung der Kösseine und die Anlage des Auensees. Dieser ist gleichzeitig Bestandteil eines naturnahen Wasserreingiungssystems für das Naturfreibad. Parallel wird der Hochwasserschutz verbessert durch die Schaffung von Überflutungsbereichen in der Talaue.
Die Gartenschau leistet darüberhinaus einen zentralen Beitrag für die Umgestaltung des Benker-Areals und eine bessere Einbindung dieses Bereiches in das Stadtgefüge. Ebenfalls verbessert wird die Anbindung des Stadtteils Dörflas an den Stadtkern, der damit aufgewertet wird.

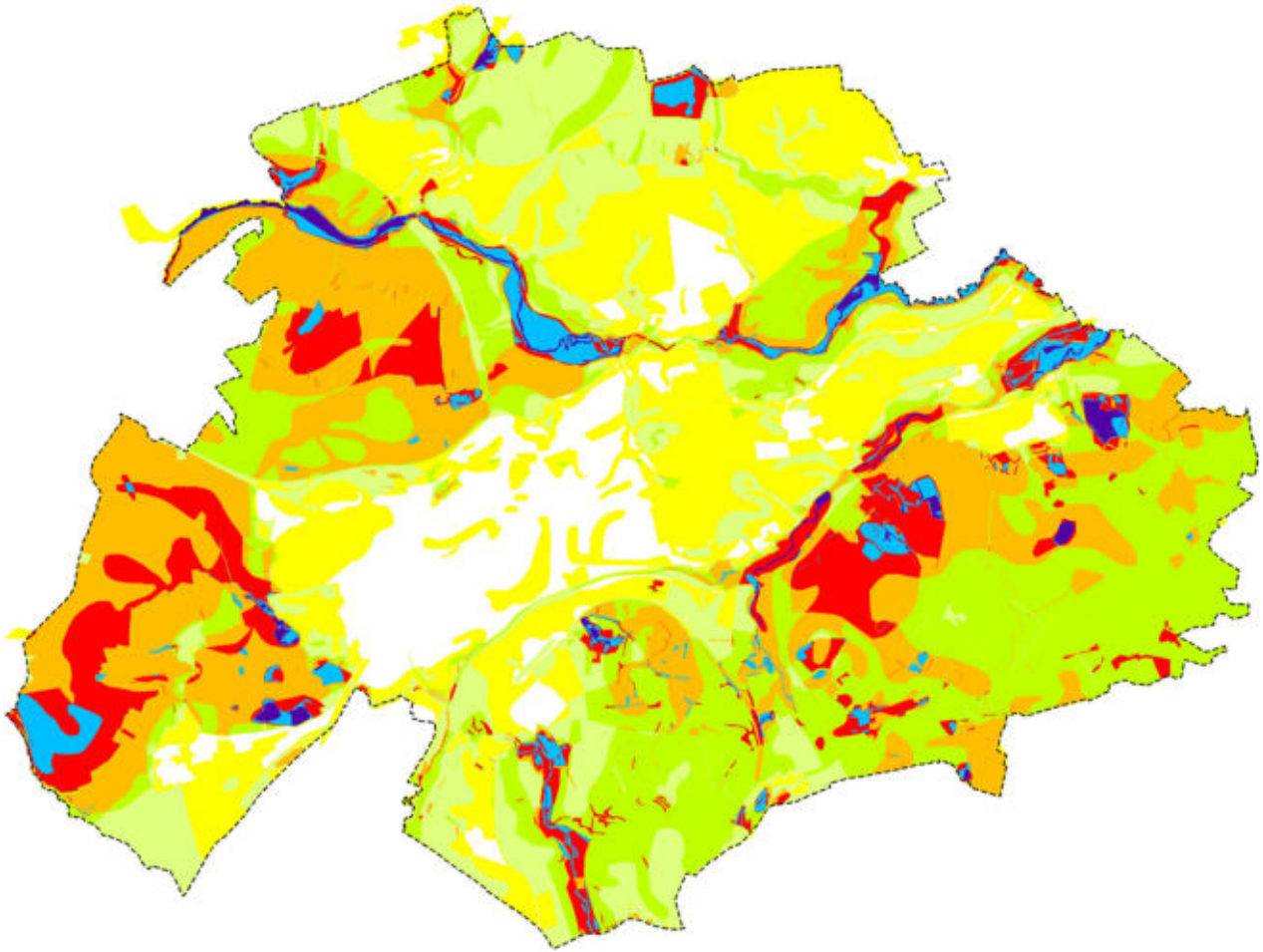
Maßnahmen

Das Benker-Areal bildet den nördlichen Zugang zum Veranstaltungsgelände. Für die Gartenschau werden Teile der Sheddachhallen für Blumenschauen, Ausstellungen und Gastronomie genutzt. An sie schließt die Parkterrasse an, die den Übergang zum Park markiert. Im Süden erfolgt der Zugang zum Parkgelände der Grenzenlosen Gartenschau über den Eingang Drei-Bögen-Brücke (Hauptanreise mit Bus oder Pkw).

Wesentlichste Maßnahme bei der Gestaltung des Parkgeländes ist die Anlage des „Auensees“ zwischen der zentralen Erschließungsachse und der Kösseine. Die Freiflächen des Parkgeländes sehen verschiedene Kultur- und Freizeitnutzungen vor, die auch nach der Landesgartenschau weiter genutzt werden können (Picknickwiese, Seebühne etc.).
Entlang des renaturierten Flußlaufs der Kösseine ist die Führung einer überregionalen Radwegeverbindung durch das Gebiet vorgesehen. Neu geplante Brücken und Wege binden die umliegenden Stadtquartiere an. Weite Teile des Parkgeländes dienen gleichzeitig als Hochwasserretentionsflächen. Neben der Renaturierung der Kösseine ist die Freilegung des Mühlenbaches vorgesehen. Südlich des Benker-Areals werden dafür Teile des städtischen Betriebshofes zu Grünflächen umgewandelt.

Südlich der Bahnstrecke wird der vorhandene Parkplatz für die Grenzenlose Gartenschau in einfacher, naturnaher Bauweise erweitert und eingrünt. Er soll später dem ökologisch erneuerten und als Naturerlebnisbad umgestalteten Naturfreibad sowie den umliegenden Sportanlagen dienen.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan im südlichen Kernstadtbereich (M 1:5.000)



ÜBERLAGERUNG VON NUTZUNGSANSPRÜCHEN UND RESTRIKTIONEN

1 2 3 4 5 6 7 - 9

Zur Überlagerung gebrachte Nutzungsansprüche:

- Landwirtschaftliche Standortkarte - günstige Erzeugungsbedingungen
- Arten- und Biotopschutzprogramm - ABSP-Schwerpunktgebiete
- Artenschutzkartierung - allgemein / Amphibienkartierung
- Biotopkartierung
- Regionalplan - Regionaler Grünzug
- Regionalplan - Vorranggebiet / Vorbehaltsfläche Abbau
- Waldfunktionsplan - Erholungswald, Wasserschutzwald und Naherholungs-gebiete
- Schutzgebiete - Landschaftsschutz-gebiete, Landschaftsbestandteile, FFH-Gebiete, Naturdenkmale
- Überschwemmungsgebiete / Wasser-schutzgebiete
- Waldflächen - Sonderstandorte
- Hangneigung

Die Farben in der nebenstehenden Karte geben die Anzahl der sich überlagernden Nutzungsansprüche auf einer Fläche wieder.

8. Landschaftsplanung

Die Entwicklung der Stadt und die Entwicklung der Landschaft sind vielfältig miteinander verknüpft. Der Landschaftsplan betrachtet daher Natur und Landschaft im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung. Es wird versucht, Perspektiven für eine landschaftsverträgliche Gesamtentwicklung der Stadt Marktredwitz aufzuzeigen.

Stadtwachstum bedeutet in vielen Fällen Konflikt mit Natur und Landschaft. Die Bewahrung und Sanierung von Natur und Landschaft steht als Aufgabenstellung für die Gesamtentwicklung von Marktredwitz jedoch gleichwertig neben den Aspekten der Siedlungsflächenentwicklung. Stadtentwicklung kann nicht nachhaltig sein, ohne ökologisch stabile Verhältnisse zu bewahren.

Neben den ‘harten’ ökologischen Fakten sprechen ‘weiche’ subjektive Argumente für einen sorgsamen Umgang mit Natur und Landschaft. Harmonische Landschaft, attraktive innerstädtische Freiräume, intaktes Landschaftsbild und Naturnähe erfüllen Bedürfnisse des Menschen, insbesondere von Stadtbewohnern. Attraktive Landschaft ist heute ein wesentlicher Faktor bei Standortentscheidungen von Unternehmen und Arbeitnehmern geworden. Natur und Landschaft gehören wesentlich zum Kapital von Marktredwitz in der Konkurrenz mit anderen Standorten und beim Bemühen um eine qualitativ hochwertige Gesamtentwicklung.

8.1 Bewertung von Natur und Landschaft

Ziel des Landschaftsplans ist es, dabei mitzuwirken, eine erforderliche städtebauliche Entwicklung für Naturhaushalt und Landschaftsbild verträglich zu gestalten. Hierzu ist auf Basis der im Vorfeld dargestellten landschaftlichen Grundlagen und der im Raum vorherrschenden Nutzungsinteressen eine Bewertung der Landschaft erforderlich, aus der abgeleitet werden kann, welche Räume hohe Empfindlichkeiten aufweisen und diesbezüglich von Siedlungsentwicklung freigehalten werden müssen bzw. welche Räume primär durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu fördern sind.

In Überlagerung der im Vorfeld erhobenen Daten zu Natur und Landschaft bzw. zu den Nutzungsansprüchen ergeben sich Teilräume, in denen sich mehr bzw. weniger bestehende Qualitäten und Ansprüche summieren. Je mehr Ansprüche an einen Landschaftsausschnitt formuliert sind, desto problematischer ist es, diesen Raum mit neuen Nutzungsansprüchen zu überlagern. Für Siedlungsentwicklungen und die damit verbundene Infrastruktur bedeutet dies, dass sehr sorgfältig geprüft werden muss, ob eine Verträglichkeit zu den bestehenden naturräumlichen Vorgaben und Nutzungsansprüchen hergestellt werden kann. In der nebenstehenden Abbildung ist das Konfliktpotential umso höher, je dunkler die Farbe der betreffenden Stelle ist.

Mäandrierender Lauf der Röslau

Tal von Röslau und Kösseine

Bei den Tälern von Röslau und Kösseine handelt es sich um eine ‘Ausbreitungsachse’ für Tiere und Pflanzen mit überregionaler Bedeutung. Hierzu trägt nicht zuletzt der noch weitgehend naturnahe Zustand der Fließgewässer bei. Das Vorkommen gefährdeter Arten wie Eisvogel, Wasseramsel, Bachmuschel und Fischotter an der Röslau sowie ein guter Bestand des in Bayern gefährdeten Bachneunauges in der Kösseine weisen auf die Bedeutung dieser Gewässersysteme hin. Auch wenn die derzeitige Ausstattung an natürlichen Elementen wie Auwäldern, Feuchtwiesen und Grünländern noch unzureichend ist, erfüllen diese Gebiete eine Vielzahl weiterer Aufgaben. Das gesamte Röslautal und weite Teile des Kösseinetals gelten als Überschwemmungsbereiche und sind somit bedeutender Retentionsraum und Grundwasserbildner und für die Wasserwirtschaft von hoher Bedeutung. Die Durchgängigkeit, die noch weitverbreitete Nutzung durch Grünland, die mäandrierende und gehölzbestandene Röslau und Kösseine sowie die strukturreichen Hangleiten machen die Täler zu einem attraktiven Erholungsraum nicht nur für die Stadtbevölkerung. Die Fernwanderwege und überörtliche Wanderwege wie der Röslauweg verlaufen durch die Täler.

Seitentäler

Das Wasser aus den Hochlagen sammelt sich in breiten Wiesentälern und Wannen und hinterlässt ein feingliedriges Netz aus Bächen, Gräben und feuchten Senken. Die Seitentäler verbinden die Waldstandorte des Fichtelgebirges mit den Offen-

landstandorten des Hügellandes. Häufig finden sich noch Grünländer in den Seitentälern, die Gewässerläufe hingegen sind meist naturfern und weisen naturschutzfachlich nur einen geringen Wert auf. Die landwirtschaftliche Nutzung erfolgt bis an den Gewässerrand, Hochstauden- und Gehölzsäume fehlen weitgehend. Niedermoorstandorte und großflächige Vernässungen in den Wannen sind weitgehend drainiert und z.T. ackerbaulich genutzt. Ausnahme bildet der Ödweißenbach mit einem weitgehend naturnahen Bachabschnitt und dem Vorkommen des Bachneunauges. Die Tallagen erfüllen aber aus wasserwirtschaftlicher Sicht als Rückhalteraum für Wasser und Grundwasserneubildung wichtige Funktionen. Auch als Ausbreitungs- und Wanderkorridor für Tiere und Pflanzen sind die Gewässer wichtige Landschaftselemente. Eine wesentliche Bedeutung liegt somit im Entwicklungspotential der Seitentäler.

Offene Landschaft des Stadtgebiets

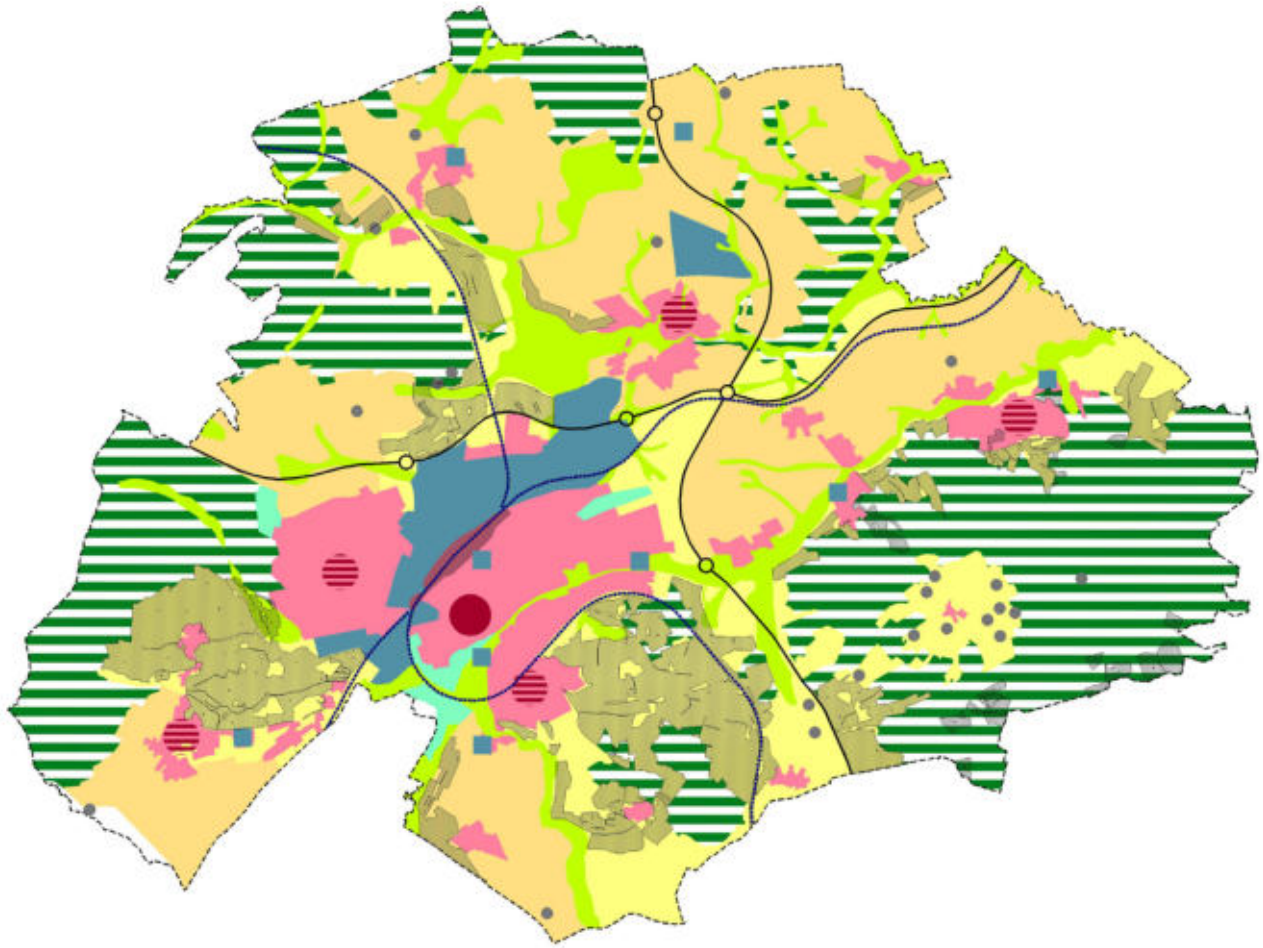
Dieses Gebiet ist vorwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Über die flachgewellte Landschaft der Selb-Wunsiedler Hochfläche zieht sich, bedingt durch Braunerden unterschiedlicher Entwicklungstiefen, intensive ackerbauliche Nutzung. Für die Region gute Böden und verbessernde Maßnahmen durch die Flurbereinigung haben insbesondere das nördliche und östliche Stadtgebiet zu den wertvollsten Standorten für die Landwirtschaft gemacht. Hier hat sich bereits seit alters her eine stabile landwirtschaftliche Struktur mit Dörfern herausgebildet. Einzelhöfe wie der Berghof sind selten. Diese Gebiete sind weitgehend frei von Kleinstrukturen.

Der Süden und der Südwesten des Stadtgebiets und die steileren Bereiche bei Brand sind durch ein kleinteiligeres Nutzungsmuster geprägt. Hier finden sich noch kleinteilige Flurschnitte, die an den Hängen, wie bei Meußelsdorf, durch Ackerterrassen vor Erosion geschützt werden. Häufig sind diese Raine wie bei Dörflas, Manzenberg und Brand durch Hecken bestanden. Die Gebiete besitzen Eigenart und eine hohe Landschaftsbildqualität. Sie beherbergen eine Vielzahl an heckenbewohnenden Tierarten. Es sind vielfältige Ansätze für die Entwicklung einer kleinteiligen Kulturlandschaft mit Vernetzungsfunktion vorhanden. Aufgrund des bewegten Reliefs und der Fernwirkung hinsichtlich des Landschaftsbildes sind sie als äußerst empfindlich einzustufen. Gleichzeitig besitzen sie eine hohe Attraktivität für die Erholung.

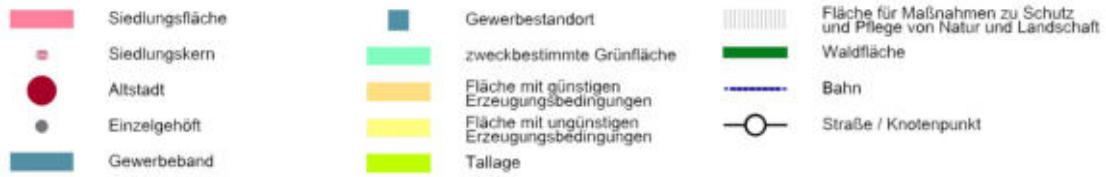
Die Waldlandschaft

Die großflächigen und unzerschnittenen Wälder des Fichtelgebirgsvorlandes und des Reichsforstes greifen immer nur wie Finger in das Stadtgebiet hinein und bilden so einen Kranz um das relativ waldarme Marktredwitz. Nur an einer Stelle findet sich mit der Streusiedlung ‘Haingrün’ die typische Siedlungsform des Hohen Fichtelgebirges, in dem die Siedlungen innerhalb der großen Waldgebiete in einer sog. Rodungsinsel liegen. Hier ist die Abfolge ‘Ackernutzung um die Hofstelle - Grünland im Außenbereich - Wald’ noch gut nachvollziehbar. Auch naturschutzfachlich sind Rodungsinseln von großer Bedeutung. Sie wirken wie große Lichtungen, erhöhen dadurch das Angebot an unterschiedlichen Standorten und verlängern die Waldrandlinie als wertvollen Übergangsbereich.

Besondere Bedeutung besitzen die Wälder auf Sonderstandorten wie die Feuchtwälder in Tallagen oder der Reichsforst auf Basaltstandorten. Sie gilt es gezielt zu entwickeln. Die Wälder, die unmittelbar an den besiedelten Bereich grenzen, sind zur Erholung besonders geeignet. Alle Wälder sind als Landschaftsschutzgebiet gesichert.



LANDSCHAFTSSTRUKTUR



8.2 Leitbild zur Landschaftsentwicklung

Der Schutz der natürlichen Ressourcen, die Wahrung des Landschaftsbilds und der Erhalt von Naherholungsmöglichkeiten stehen gleichrangig neben weiteren Nutzungsansprüchen an die Landschaft. Art und Intensität der Nutzungen sind an die Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Landschaft anzupassen. Wertvolle Landschaftsteile sollen geschützt, empfindliche Bereiche extensiv genutzt und verarmte Landschaftsteile saniert werden.

Die naturräumlichen Vorgaben gliedern das Stadtgebiet in vier Teile:

- Die waldbestandenen Höhenlagen an den Rändern des Stadtgebiets,
- den intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereich des Selb-Wunsiedler Hügellandes nördlich der B 303 im Westen und nördlich der Kösseine im Osten,
- die Bereiche mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen für die landwirtschaftliche Nutzung südlich der Kösseine und um Meußelsdorf,
- die Tallagen der Fließgewässer mit begleitenden Hangleiten.

Im Norden der Stadt prägt ackerbauliche Nutzung das Gebiet. Die derzeit vorherrschenden Schlaggrößen werden als ökonomischer Zwang zum Erhalt der Landwirtschaft akzeptiert. Eine Fluranreicherung findet nicht statt. Landschaftsentwicklung orientiert sich ausschließlich an ökologischen Zwangspunkten. Dies sind die empfindlichen Talbereiche, die aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes als Dauergrünland genutzt werden.

Dies sind auch die Fließgewässer selbst, die Durchgängigkeit und Schutz erfordern, um ihre Funktionen als Lebensraum und verbindendes Element zwischen Fichtelgebirge und dem Hügelland erfüllen zu können. Im Einzugsbereich dieser Gewässer ist eine standortangepasste landwirtschaftliche Nutzung erforderlich, um Boden- und Schadstoffeintrag in die Bäche zu verhindern. Dies sind aber auch die erosionsgefährdeten steilen Hangleiten entlang des Röslautals. Hier sollte eine Ergänzung der Flur durch Feldgehölzinseln und Kleinstrukturen wie Hecken, Obstwiesen und Gras-Krautfluren auch im Sinne des Landschaftsbildes erfolgen.

Eingebettet in diese Landschaft liegen Dörfer, Höfe und Mühlen, die auch heute noch in großem Maße von der landwirtschaftlichen Tradition dieser Landschaft zeugen. Sie sind meist an Quellen oder Fließgewässern gelegen, so dass das Gewässer das zentrale Element der Siedlungsstruktur ist. Diese Bereiche sollten als öffentlicher Raum erhalten und entwickelt werden. Gärten am Haus und Obstwiesen binden häufig die Siedlung in die Landschaft ein. Solange die Landwirtschaft noch prägende Nutzerin ist, sollten auch die Dörfer und Siedlungen nicht durch neue konfliktträchtige Funktionen überformt werden. Auf großflächige Siedlungsentwicklung in diesen Räumen wird daher verzichtet.

Das südliche Stadtgebiet weist einen großen geologischen und topographischen Formenschatz auf. Ergebnis ist eine kleinstrukturierte und reichgestaltige Landschaft mit einer Vielzahl an Sonderstandorten, die seltenen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bietet. Hierzu zählen die Meußelsdorfer Senke, ein Feuchtstandort als Nahrungsgebiet für den in Waldershof brütenden Storch und Lebensraum einer wertvollen Amphibienfauna, das Gebiet um den 24-Örter-Stein, das durch seine vielfältige Gliederung auch ein bevorzugtes Erholungsgebiet darstellt, und die reichgegliederten Waldränder zwischen Wölsau und Brand, die Jagdgebiet der Mopsfledermaus sind, einer prioritären Art nach FFH-Richtlinie. Der naturschutzfachliche Wert dieses zuletzt genannten Gebiets kommt in der Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet zum Ausdruck. Hier liegen die zukünftigen Schwerpunkte der Landschaftsentwicklung.

Die Waldflächen stocken auf unterschiedlichem geologischen Ausgangsmaterial und unterschiedlichen Standortverhältnissen. Heute unterscheidet sich ihr Erscheinungsbild nur wenig. Ziel für die Wälder ist es daher, ihrer Vielschichtigkeit durch standortangepasste Nutzung Ausdruck zu verleihen, dies gilt besonders für die feuchten Sonderstandorte und die Standorte auf Basalt. Die Wälder sollten für jegliche Siedlungsentwicklung tabu sein.

Um das landschaftliche Umfeld für die Stadt langfristig attraktiv zu erhalten, soll die Siedlungsentwicklung innerstädtisch, am Stadtrand und in wenigen definierten Entwicklungsschwerpunkten stattfinden. Städtische Freiräume mit ihren vielfältigen Funktionen tragen zur Lebensqualität bei und sind zu erhalten und zu entwickeln. Eine unökologische Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. Wichtig hierbei ist, das gesamte Stadtgebiet über ‘Schleusen’ an die freie Landschaft anzubinden und attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen zu schaffen.

Miedelmühle, ein Element der Kulturlandschaft

Die Durchgängigkeit der Kösseine und ihre Erlebbarkeit im Stadtbereich ist von unschätzbarem Wert und deshalb zu erhalten und im Sinne einer städtebaulich bedeutsamen Grünfläche zu entwickeln. Die Kösseineaue sollte durchgehend öffentlich zugänglich sein. Sie ist geeignet, die Innenstadt auf direktem Wege mit der Landschaft zu verbinden. Durch die grenzüberschreitende Landesgartenschau 2006 wird durch die Schaffung des Auenparks und der Anlage neuer Wege nach Norden und Süden diesem Leitbild bereits entsprochen.

Alleen finden sich heute als Reste entlang von Gemeindeverbindungsstraßen, so z.B. zwischen Dörflas und Manzenberg oder zwischen Lorenzreuth und Oberthölau. Diese Kultur gilt es weiterhin zu pflegen und somit Alleenreste zu erhalten bzw. neue Alleenabschnitte zur Kennzeichnung der verbindenden Funktion von Straßen neu aufzubauen.

Leitlinien und Ziele der Landschaftsplanung

Leitlinien sollen langfristig gültige Vorstellungen über einen nachhaltig günstigen Zustand von Natur und Landschaft aufzeigen, der bei zweck- und zielgerichtetem Handeln verwirklicht werden kann. Vorgaben geben hierzu insbesondere § 1a Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze (Bund und Bayern), der Regionalplan (5) und das Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Wunsiedel (Fachkonzept gem. Art. 14 BayNatSchG).

Übergeordnete Leitlinien

- Der Schutz der natürlichen Ressourcen, die Wahrung des Landschaftsbilds und der Erhalt von Erholungsmöglichkeiten stehen gleichrangig neben den anderen Nutzungsansprüchen an die Landschaft.
- Art und Intensität der Nutzungen sollen die nachhaltige Leistungsfähigkeit und die Empfindlichkeit von Natur und Landschaft beachten.
- Wertvolle Landschaftsteile sollen geschützt, empfindliche Bereiche extensiv genutzt und ökologisch verarmte Landschaftsteile saniert werden.
- Die Entwicklung der Siedlungsräume soll unter Beachtung der natürlichen Grundlagen erfolgen (Art. 1 Abs. 2 Nr. 3 BayNatSchG); mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a BauGB).

Aus diesen übergeordneten Leitlinien heraus wurden für das Stadtgebiet Leitlinien formuliert:

Leitlinie Naturschutz

- Erhalt und Sicherung der naturschutzfachlich wertvollen Landschaftsbestandteile

Leitlinie Biotopverbund

Fluranreicherung durch Vernetzungsstrukturen

- Förderung von Biotopverbindungen zwischen Fichtelgebirge und der Selb-Wunsiedler Hochfläche entlang der Fließgewässer
- Fluranreicherung an den steileren Hängen entlang des Fichtelgebirgsvorlands zwischen Thölau und Leutendorf im Westen, Dörflas und Brand im Südosten und entlang der Hangleiten des Röslautals durch neue Vegetationsstrukturen
- Aufbau und Erhalt von Baumreihen an Gemeindeverbindungsstraßen

Vernetzung an Fließgewässern

- Erhalt bzw. Wiederherstellung der Grünlandnutzung in Überschwemmungsbereichen und Auen der Fließgewässer
- Erhalt und Wiederherstellung der Kösseine- und Röslauauen als stark grundwasserbeeinflusste, teil- und zeitweise überschwemmte Wiesenauen
- Sicherung oder Entwicklung naturnaher Fließgewässer mit strukturreichem Profil und Kraut-/Gehölzsaum
- Öffnen verrohrter Gewässerabschnitte

Leitlinie Landwirtschaft

- Landwirtschaftliche Fluren mit ressourcenschonender Bewirtschaftung und einem angemessenen ökologischen Grundgerüst
- Verminderung von Schadstoffanreicherung in Boden und Grundwasser
- Verminderung von Erosion

Leitlinie Forstwirtschaft

- Wiederaufbau artenreicher Laubmischwälder v.a. auf Basaltstandorten im Reichsforst
- Erhalt und Entwicklung der Waldfunktionen
- Verstärkte Verzahnung von Wald und Offenland, Erhalt der Rodungsinsel bei Haingrün

Leitlinie Wasserwirtschaft

- Sicherung eines möglichst unbelasteten Wasserhaushaltes (Grund- und Oberflächenwasser) für Mensch und Natur
- Güteklasse II und besser bei möglichst allen Fließgewässern

Leitlinie Freizeit und Erholung

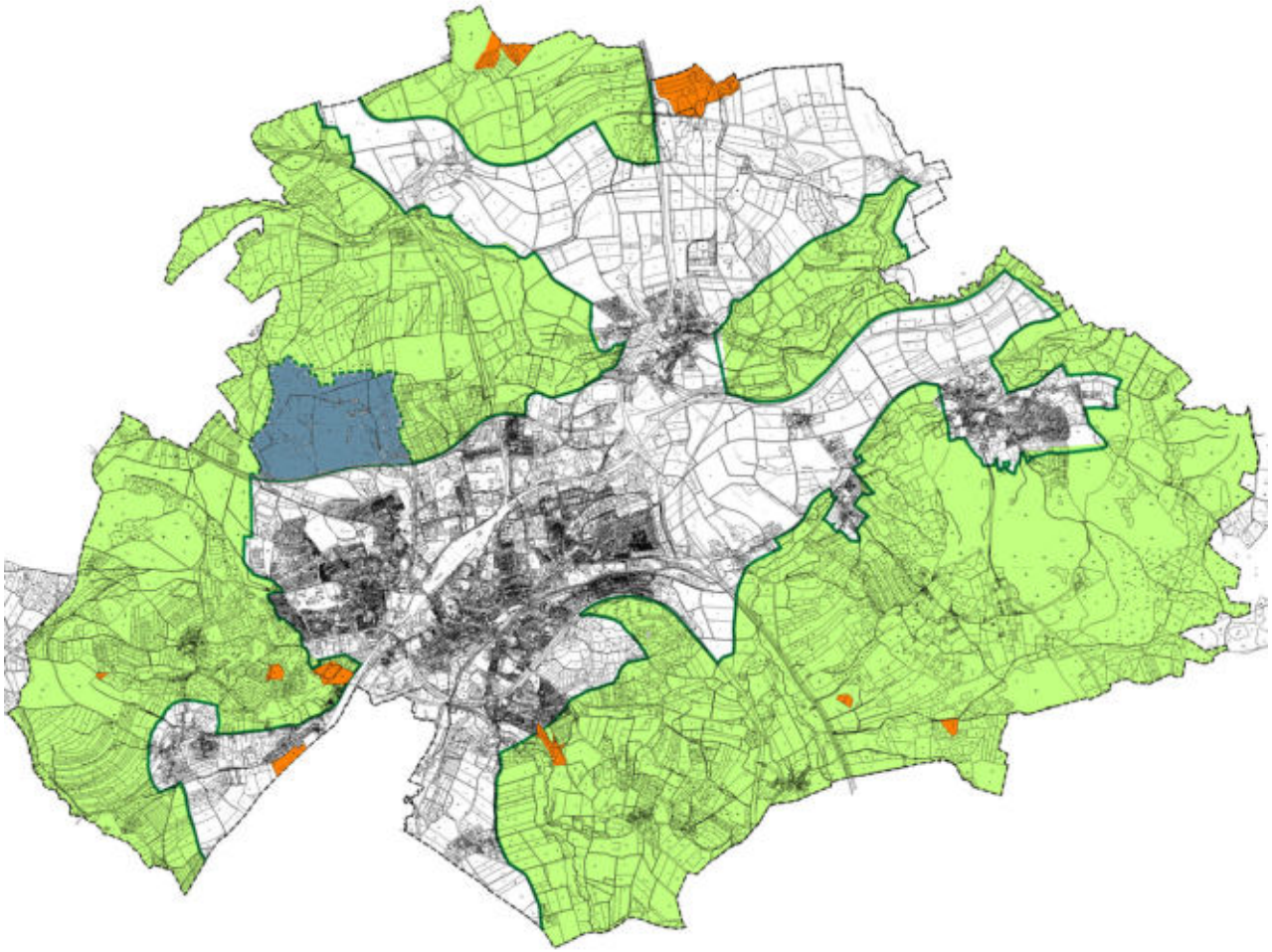
- Art und Intensität der Nutzung soll Empfindlichkeit von Natur und Landschaft beachten
- Der Tourismus soll in Einklang mit der lokalen Umwelt, der bestehenden Lebensweise und der Kultur stehen
- Sichern und Entwickeln von landschaftlich wertvollen Bereichen (Talräume, strukturreiche Ortsränder, Hänge und Hangkanten) durch Ausweisung als 'Grünflächen' oder 'landschafts- und ortsbildprägende Grünflächen' in und um Siedlungen
- Verknüpfen dieser Freiraumangebote des Siedlungsbereiches mit landschaftsbezogener Erholung (Schaffung und Erhalt wichtiger Fuß-, Rad- und Wanderwege)
- Erhalt von Kaltluftbahnen und von klimaaktiven Bereichen, insbesondere bei Grünflächen, die zwischen Stadtrand und Innenstadt vermitteln (Brand, Wölsauerhammer)

Leitlinie Abbau und Rekultivierung

- Berücksichtigung übergeordneter sowie örtlicher ökologischer Vorgaben bei Abbau und Rekultivierung bzw. Renaturierung der Flächen
- Berücksichtigung städtebaulicher Zielsetzungen bei Abbau und Rekultivierung bzw. Renaturierung der Flächen

Leitlinie Siedlung

- Siedlungsentwicklung möglichst innerstädtisch (Schließen von Baulücken) und am Stadtrand sowie darüber hinaus an wenigen definierten Entwicklungsschwerpunkten
- Vermeiden einer Zersiedlung der Landschaft und des Ausuferns der Siedlungsbereiche in kleinen Ortsteilen, Erhalt der dörflichen Strukturen
- Entwicklung neuer Baugebiete mit möglichst geringen Konflikten mit landschaftlichen bzw. naturschutzfachlichen Belangen; Minimieren von Bodenverbrauch und Eingriffsumfang
- Einbinden von Siedlungsbereichen in die Landschaft (Ein- und Durchgrünung von Baugebieten) einschließlich geeigneter Ausgleichsmaßnahmen
- Konzentration von Gewerbe und Sondernutzungen auf wenige Bereiche
- Erhalt des alten Baumbestandes auch innerhalb der Siedlungsbereiche



SCHUTZGEBIETSVORSCHLÄGE

Vorschlag Geschützter Landschaftsbestandteil

rechtskräftige Landschaftsschutzgebietsgrenze

Rücknahme der Landschaftsschutzgebietsgrenze

8.3 Ziele für Natur- und Landschaftsschutz

Zeitgemäßer Natur- und Landschaftsschutz basiert auf dem Gedanken, dass Natur nicht allein in geschützten 'Reservaten' erhalten werden kann. Vielmehr müssen sich eine naturgerechte und ressourcenschonende Landnutzung auf der Gesamtfläche und der gezielte Schutz von Einzelflächen in Schutzgebieten ergänzen. Zum Schutz von ökologisch empfindlichen und naturschutzfachlich wertvollen Bereichen sind je nach dem Grad der Empfindlichkeit oder Seltenheit Einschränkungen der Nutzungen erforderlich, wobei in größeren Bereichen nur geringe Beschränkungen und nur auf kleineren Flächen starke Beschränkungen auferlegt werden. Das Naturschutzrecht entspricht dem durch die Ausweisung verschiedener Schutzgebietstypen mit abgestufter Stärke der Beschränkungen.

8.3.1 Schutzgebiete

Naturschutzgebiete (Art. 7 BayNatSchG)

Rechtskräftige Naturschutzgebiete innerhalb des Stadtgebiets sind nicht ausgewiesen. Es sind auch keine weiteren Vorschläge zur Abgrenzung von Naturschutzgebieten dargestellt.

Naturdenkmäler (Art. 9 BayNatSchG)

Im Landschaftsplan sind die drei bestehenden Naturdenkmäler dargestellt. Es werden keine weiteren Naturdenkmäler vorgeschlagen.

Geschützte Landschaftsbestandteile (Art. 12 BayNatSchG)

Im Stadtgebiet sind zwei Landschaftsbestandteile rechtskräftig ausgewiesen. Darüber hinaus werden 8 weitere Landschaftsbestandteile zur Unterschutzstellung vorgeschlagen (siehe nebenstehende Tabelle).

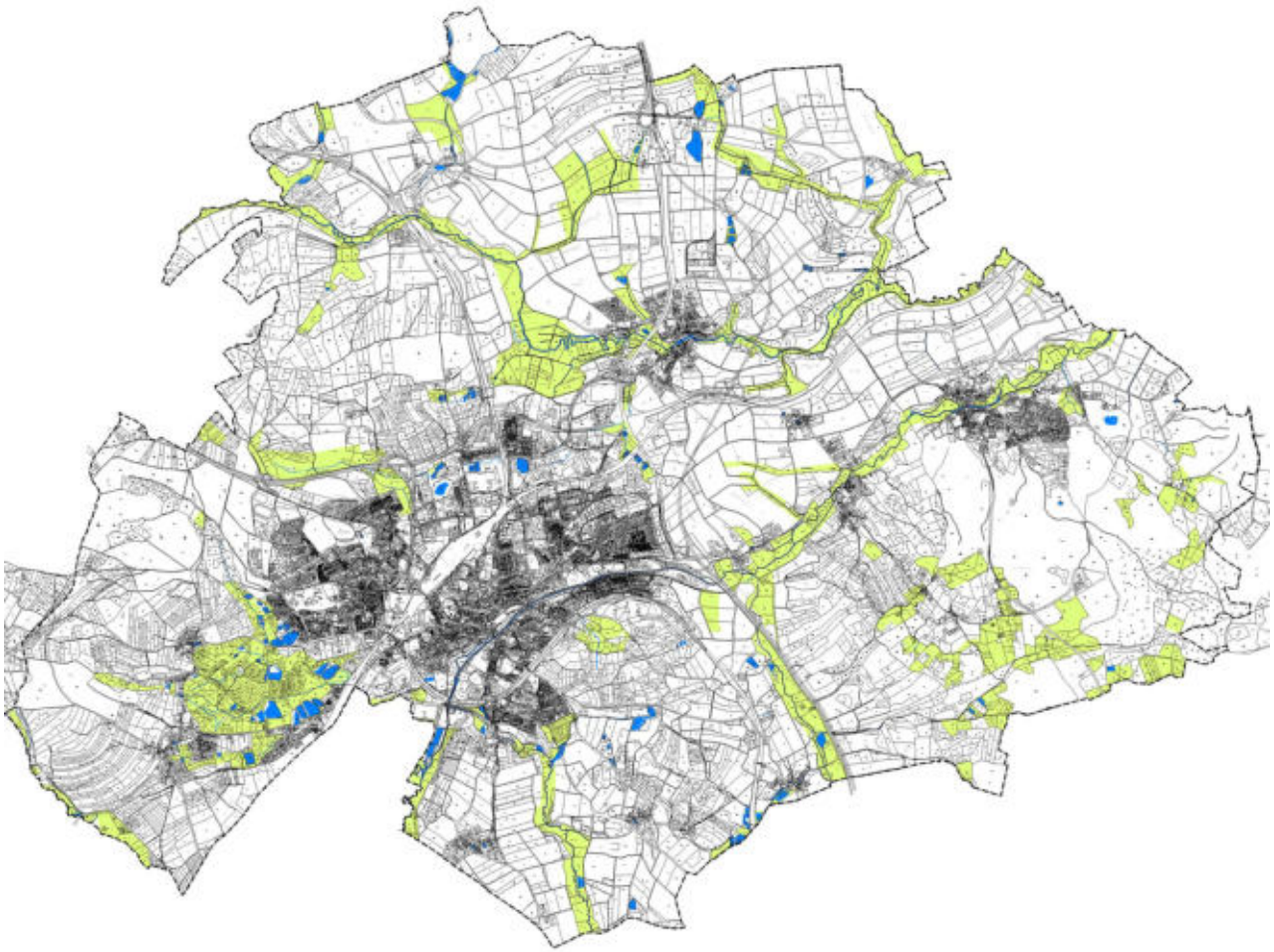
Landschaftsschutzgebiete (Art. 10 BayNatSchG)

Weite Teile des Stadtgebiets liegen innerhalb der als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Schutzzone des Naturparks Fichtelgebirge. Im Rahmen der Erstellung des Landschaftsplans erfolgt eine Überprüfung der Übertragung der Landschaftsschutzgebietsgrenze aus dem Maßstab 1:25.000 in den Maßstab 1:5.000 durch die Untere Naturschutzbehörde und die Regierung.

Darüber hinaus ist im Landschaftsplan eine Rücknahme der rechtskräftigen Landschaftsschutzgebietsgrenze im Bereich der baulichen Entwicklung am Berghof vorgeschlagen. Dieser Entwicklungsbereich für Wohnbauflächen hat sich städtebaulich als erforderlich und landschaftsplanerisch als möglich herauskristallisiert, da sich die geplante Baufläche ausschließlich auf intensiv genutzten Äckern befindet. Bei Realisierung dieses Gebiets als Wohnbaufläche ist es erforderlich, die Landschaftsschutzgebietsgrenze nach Norden zu verschieben. Es wird vorgeschlagen, die Neuabgrenzung im Westen entlang des vorhandenen Wegs zwischen der B 303 und dem Vogelherd, im Norden entlang der vorhandenen Waldkante und im Osten oberhalb der steileren und strukturierten Hangbereiche wieder bis zur B 303 zu führen.

Zur Unterschutzstellung vorgeschlagene Landschaftsbestandteile

TK	Obj.-Nr. ABSP	Gebiet	Biotoptyp	Größe in ha
5939	A95	Jahreißgrube südlich von Leutendorf	Tümpel, Kleingewässer, überregional bedeutsam. Bedeutendstes Amphibienvorkommen im Landkreis (Kammmolch, Moorfrosch, Kreuzkröte, Knoblauchkröte)	17,15
5938	B63	Naturdenkmal 'Hart' Erweiterung, stadtgebietsübergreifend	Feuchtgebiet, überregional bedeutsam. Weitgehend unberührtes Übergangs- und Flachmoor mit hochwertigen Artvorkommen (Moorfrosch, Nymphaea candida 1981)	6,54
6038	B146	Waldwiese südlich Haingrün	Feuchtgebiet, regional bedeutsam. Nasse und wenig gedüngte Waldwiese mit reichem Vorkommen an Pflanzenarten der Roten Liste. Nasswiese und artenreiches Feuchtgrünland, Streuwiese und Kleinseggenried	1,41
6038	B113	Bruchwald südlich der Monodeponie	Feuchtgebiet, regional bedeutsam. Hangbruchwald mit Feuchtgebüsch und Hochstaudenflur in naturnahem Zustand mit Vorkommen von Arten der Roten Liste	0,90
6038	B120	Biotopkomplex am Hang des Ödweißenbachtals	Regional bedeutsamer Komplexlebensraum mit hoher Dichte an Hecken, Gebüschen und Kleinstrukturen. Sandrasen, Sand-Pionierflur, Zwergstrauchheide, bodensaure Magerrasen, Vorkommen seltener Arten	3,36
6038	B136	Feuchtgebietskomplex zwischen Meußelsdorf und Ziegelhütte	Teich, Weiher, regional bedeutsam. Flache, mesotrophe Teiche und benachbarte Feuchtflächen, Verbundlage zum LB 'Teiche an der Ziegelhütte'	1,60 / 4,35
6038	B138	Ehem. Marmorsteinbruch bei der Ziegelhütte	Feucht-, Trockenstandort, regional bedeutsam. Im Landkreis seltener Standort auf Kalksilikat, Vorkommen seltener Arten der Magerrasen, wichtiger Ergänzungslebensraum zum LB 'Teiche an der Ziegelhütte'. Abbaustelle mit Kleingewässer und Trockenvegetation, Kalkmagerrasen, Felsvegetation, Schuttflur	2,78
6038	B128	Streuwiese aus Flachmoor und Magerrasen am Waldrand südwestlich Meußelsdorf	Feuchtfläche, regional bedeutsam. Streuwiese aus Flachmoor und Magerrasen, weitgehend nährstoffarmer Standort mit schönen Beständen gefährdeter Pflanzenarten, Streuwiese und Kleinseggenried, Sandrasen, Sand-Pionierflur, Zwergstrauchheide, bodensaurer Magerrasen	0,37
Gesamtfläche ca. 0,8 % des Stadtgebiets 38,46				



VERNETZUNGSELEMENT TALLAGEN

extensive Grünlandnutzung

Oberflächengewässer

8.3.2 Biotopentwicklung

Die in Kap. 8.1 gezeigten Leitlinien zum Biotopverbund sind Grundlage der folgenden Ziele und Maßnahmenvorschläge zur Biotopentwicklung. Die Umsetzung dieser Maßnahmen sollte in Zusammenarbeit und Abstimmung mit der Landwirtschaft erfolgen.

Vernetzung an Fließgewässern

- Erhalt und Wiederherstellung der Grünlandnutzung in Überschwemmungsbereichen und in den Auen aller Fließgewässer
- Erhalt, Sicherung oder Entwicklung naturnaher Fließgewässer mit strukturreichem Gewässerprofil und Kraut- bzw. Gehölzsaum
- Schaffung von breiten Uferrandstreifen entlang der Fließgewässer (hier keine Düngung und keine Pflanzenbehandlungsmittel)

  Zur Durchführung entsprechender Maßnahmen werden vorgeschlagen:

  - Heubach
  - Röthelbach oberhalb Oberthölau in Verbindung mit der nördlich gelegenen Teichgruppe
  - Tannenlohgraben
  - Graben bei Rathaushütte / Korbersdorf in Verbindung mit wertvollem Amphibienstandort der Lehmgrube bei der Rathaushütte
  - Kösseine östlich des Stadtgebiets
  - Rohrbach

- Durchführung gezielter Maßnahmen für den Fischotter an der Röslau wie Schaffung störungsarmer Räume; Förderung der autochthonen Fischfauna als Nahrungsgrundlage (evtl. durch Neuanlage von Fischteichen); Strukturverbesserung entlang der Gewässer; Durchgängigkeit der Gewässer, insbesondere Brücken und Durchlässe sollten so dimensioniert sein, dass Teile des Ufers mit überspannt werden; Verbesserung der Wasserqualität; regelmäßige Kontrolle der Bestände.
- Durchführung gezielter Maßnahmen für das Bachneunauge am Ödweißenbachtal und an der Kösseine wie Verbesserung der Wasserqualität auf I-II; Erhalt bzw. Wiederherstellung der natürlichen Abflussdynamik; Verhinderung der Verschlammung der Gewässersohle; Anlage von Pufferstreifen; regelmäßige Kontrolle der Bestände.

Sicherung der Quellstandorte

Für das Stadtgebiet gibt es keine Quellenkartierung, in der Lage und Zustand der Quellstandorte erfasst sind. Stellvertretend hierfür wurden die Quellstandorte aus der Topographischen Karte herangezogen. Im Bereich Leutendorf / Meußelsdorf ist eine Häufung an Quellen im Stadtgebiet erkennbar. Es wird angeregt, ein Quellkataster mit Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Quellstandorte zu erarbeiten.

- Sicherung der Quellstandorte
- Vermeidung von Fassung, umgehende Einleitung in Teich oder Überbauung der Quelle, Beseitigung von Ablagerungen etc. am Quellstandort
- extensive landwirtschaftliche Nutzung des Umfeldes wertvoller Quellen (keine / wenig Düngung, kein Pflanzenschutz); bei Waldquellen Umbau von Nadelbeständen in standortgerechte Laub- bzw. Mischbestände, um u.a. einer weiteren Versauerung der Quellen entgegenzuwirken
- Erstellung und Umsetzung von Gewässerentwicklungsplänen für die Quellbäche

Vernetzung von Feuchtlebensräumen

Röslau und Kösseine fungieren als überregionale Verbundachse und als Ausbreitungskorridor für gewässerbezogene Organismen.

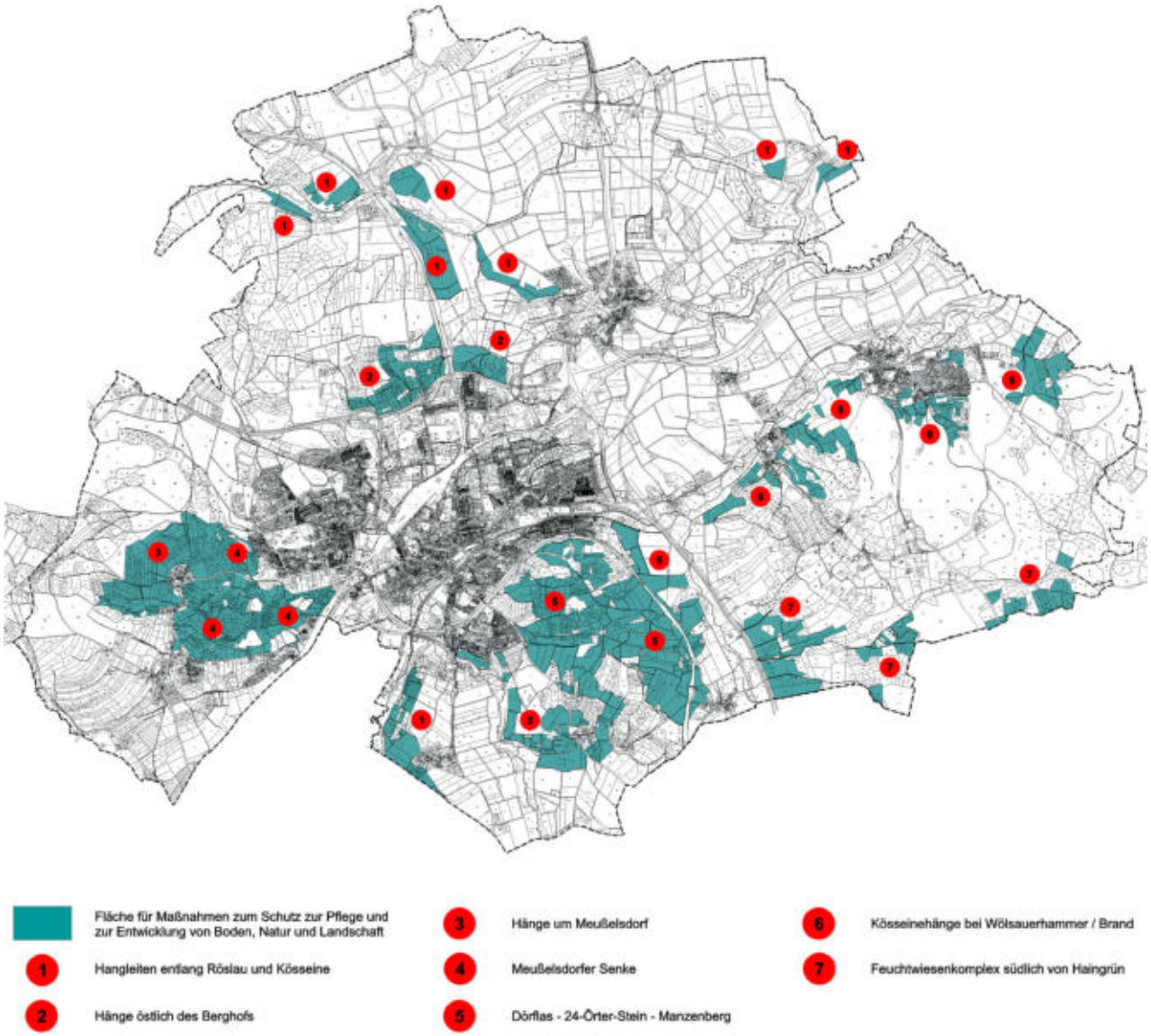
- Wiederherstellung naturnaher Auenlebensräume für Kösseine und Röslau mit Entwicklungsraum für die natürliche Gewässerdynamik; Schaffung eines Netzes wechselfeuchter, bewirtschaftbarer Wiesenmulden, evtl. durch Anhebung des Grundwasserspiegels
- Erhalt und Förderung extensiver Grünlandnutzung in allen Tallagen
- Ausweitung von Auwäldern

Vernetzung von Trockenlebensräumen

- Stärkung und Wiederherstellung der Talhänge von Röslau als gewässerbegleitende Leitlinie und als Trockenlebensraum
- Erhalt und Wiederausdehnung von Magerrasen und Magerwiesen
- Aufbau eines Vernetzungssystems entlang der Bahnlinie in Verbindung mit dem Sonderstandort des Marmorzugs bei der Ziegelhütte

Fischotter als Leitart der Röslau

Bachneunauge als Leitart des Ödweißenbachs und der Kösseine



8.3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Einzelnen gründet dies auf der nachhaltigen Sicherung der natürlichen Grundlagen. Im Plan sind diese Bereiche einheitlich gekennzeichnet. Die konkrete Zielsetzung ist aber in einzelnen Bereichen unterschiedlich.

Hangleiten entlang von Röslau und Kösseine (1)

- Offenhalten felsiger Hänge
- Arten- und Biotopschutz (z.B. Schaffung von Pufferflächen, extensive Ackernutzung oder Extensivgrünland, Sicherung Biotopverbund durch extensive landw. Nutzung, Neuanpflanzung von Hecken und Obstwiesen etc.)
- Erhaltung besonderer Standortbedingungen (insbes. bei trockenen bzw. feucht-nassen Flächen)
- Wiederausdehnung von Trockenstandorten wie Magerrasen und Magerwiesen, extensiv genutzten mageren Saumzonen an Ranken, Rainen, Wegrändern und Gehölzsäumen
- Erhaltung wertvoller Landschaftsteile und Entwicklung von Landschaftsbereichen
- Schutz von Grund- und Oberflächenwasser (Vermeidung des Eintrags von belastenden Stoffen aus der Landbewirtschaftung)
- Schutz des Bodens, Erosionsschutz an Hängen durch dauerhafte Bedeckung des Oberbodens

Hänge östlich des Berghofs (2)

- Erhalt des kleinteiligen Nutzungsmusters
- Aufbau von Hecken und Gehölzstreifen entlang vorhandener Raine und Flurgrenzen
- Schaffung von Pufferstreifen und Säumen entlang der Ranken und Gehölze
- Schutz des Bodens, Erosionsschutz an Hängen durch dauerhafte Bedeckung des Oberbodens
- Schutz der Tallage des Breitmühlbachs mit Teichen und Feuchtflächen vor dem Eintrag belastender Stoffe aus der Landbewirtschaftung
- Östlich der Bahntrasse Einbindung der Gewerbeflächen durch hangparallele Gehölzelemente

Hänge um Meußelsdorf (3)

Rebhühner kommen im Stadtgebiet nur selten vor. Um Meußelsdorf bietet aufgrund des hängigen Geländes eine kleinräumige, häufig durch Raine unterteilte Landschaft Ansätze, Lebensräume für Rebhühner zu entwickeln.

- Erhalt und Ergänzung vorhandener Strukturen wie Hecken, Gebüsche, Streuobst, Baumgruppen, Ranken, Raine
- Regelmäßige Heckenpflege
- Schaffung einer hohen Grenzliniendichte (Grenzen zwischen Acker und Wiese, verschiedenen Anbauformen, Feldrainen mit hohem Gras, Hecken, Waldrändern), Zielgröße für das Rebhuhn: 8 km pro qkm an linearen Strukturen
- Kleinräumiges Nutzungsmosaik mit Stoppelbrachen und Flächenstilllegungen
- Anlage von Ackerrandstreifen
- Erarbeitung eines Umsetzungskonzepts, Möglichkeiten ergeben sich aus dem gezielten Einsatz aus den Flächenstilllegungs- und Extensivierungsprogrammen der Landwirtschaft und dem Bayer. Vertragsnaturschutzprogramm

Meußelsdorfer Senke (4)

Der Weißstorch zählt zu den stark gefährdeten Tierarten (RL 1 Bayern). Die Meußelsdorfer Senke stellt ein bedeutendes Nahrungsgebiet für den in Waldershof brütenden Weißstorch dar. Zur Bestandssicherung ist die Entwicklung des Horstumfeldes von entscheidender Bedeutung.

- Optimierung des Standorts für den Weißstorch
  - Kein Umbruch von Grünland
  - Verstärkte Umwandlung von Acker in Grünland
  - Erhalt und Schaffung zusätzlicher extensiv genutzter Feuchtwiesen
  - Anlage von Tümpeln, Aufweitung von Gräben, Öffnen von Drainagen
  - Sicherung nicht gesicherter Hochspannungsleitungen z.B. mit Isolatoren

Hänge östlich Berghof mit Aufwertungspotential

Feuchtgebiet am Breitmühlbach

Storch, gefährdete Art nach Roter Liste 1, Bayern

Feuchtgebiet ‘In der Lohe’

- Optimierung des Standorts für wiesenbrütende Vogelarten erfordert über die o.g. Maßnahmen hinaus:
  - Die Staffelung der Mähtermine
  - Keine Anlage von Hecken oder Baumreihen in diesem Gebiet
  - Erhalt kleinflächiger Hochstaudenfluren, Brachestreifen und niedrige Gebüsche, z.B. an Gräben
  - Schutz vor Störungen / Beunruhigung während der Brutzeit
- Schutz von Grundwasser in Trinkwasserschutzgebieten nach Art. 35 Bayer. Wassergesetz i.V.m. § 19 Wasserhaushaltsgesetz

Dörflas - 24-Örter-Stein - Manzenberg (5)

Das Gebiet ist geprägt durch einen kleinräumigen Wechsel an Nutzungen und ein abwechslungsreiches Relief, das vielfältige Lebensräume bietet. Kernpunkt ist der geschützte Landschaftsbestandteil ‘In der Lohe’, ein Feuchtgebiet und ein regional bedeutsamer Komplexlebensraum mit hoher Dichte an Hecken, Gebüschen, Kleinstrukturen, Sandrasen, Sand-Pionierflur, Zwergstrauchheide und bodensaurem Magerrasen.

- Erhalt der vorhandenen Hecken- und Gehölzstrukturen
- Schaffung von Pufferflächen um wertvolle Standorte
- Sicherung Biotopverbund durch Neuanpflanzung von Hecken und Obstwiesen etc.
- Schutz des Bodens, Erosionsschutz an Hängen durch dauerhafte Bedeckung des Oberbodens
- Entwicklung einer kleinteiligen Kulturlandschaft unter Förderung kleinräumiger Nutzungsformen
- Die kleinteilige Landschaft ist für die Einführung von Beweidungsmodellen geeignet

Kösseinehänge bei Wölsauerhammer / Brand (6)

Besonders wertvolle Lebensräume im Stadtgebiet stellen die buchtenreichen Waldränder am nördlichen Rand des Reichsforstes dar.

- Erhalt und Optimierung der reichstrukturierten Waldbuchten, insbesondere als Jagdrevier der bayernweit vom Aussterben bedrohten Mopsfledermaus
  - Wiederherstellung reichstrukturierter Waldgebiete mit höherem Laubholzanteil
  - Verbesserung der Nahrungsgrundlage durch Erhalt und Wiederherstellung reichstrukturierter Waldränder und reichgegliederter Übergangsbereiche zwischen Waldrand und Offenland
  - Sicherung der Fledermausquartiere in den Felsenkellern
  - Erhalt alter, höhlenreicher Bäume
  - Erhalt von Waldwiesen
- Schutz des Bodens, Erosionsschutz an Hängen durch dauerhafte Bedeckung des Oberbodens, Erhalt und Förderung der extensiven Wiesennutzung an den Hängen

Feuchtwiesenkomplex südlich von Haingrün (7)

In den Reichsforst als Waldwiesen eingesprengt liegt am südlichen Stadtrand ein Feuchtgebiet, von dem Teile regionale Bedeutung besitzen. Es zieht sich als südliches Band von den 'Erlau-Wiesen' im Osten zu den feuchten Hangbereichen des Rohrbachtals im Westen.

- Rückführung der intensiv bewirtschafteten Wiesen in extensiv genutztes Grünland
- Entfernen von Drainagen
- Extensivierung der Nutzung im Umgriff von Feuchtwiesen
- Vernetzung isolierter Teilbereiche
- Ggf. Rücknahme von Aufforstungen

8.3.4 Biotoppflege

Die von der amtlichen Biotopkartierung erfassten schützenswerten Biotope sowie alle weiteren naturnahen Vegetationsbestände sollen langfristig erhalten und gesichert werden. Hierzu sind extensive landwirtschaftliche Nutzung oder Pflege der Biotope und Pufferbereiche um diese ökologisch wertvollen Flächen erforderlich. Dies sind z.T. auch die im Plan dargestellten 'Landschafts- und ortsbildprägenden Grünflächen', die der Pflege bedürfen, um die Vielfalt der Lebensräume und damit der Tier- und Pflanzenarten zu erhalten (§ 1 BNatSchG in Verb. mit Art. 1 Abs. 2 BayNatSchG).

Auch im räumlichen Umgriff dieser Flächen sollten z.T. Maßnahmen auf Pufferflächen erfolgen (z.B. extensive Nutzung wie Verzicht auf häufige Mahd, Verzicht auf Düngung).

Eine finanzielle Unterstützung einer Biotoppflege oder extensiven Nutzung ist durch Programme des Naturschutzes und der Landwirtschaft möglich (Bayerisches Vertragsnaturschutzprogramm, Kulturlandschaftsprogramm). Organisatorische Hilfestellungen können durch den Landschaftspflegeverband Wunsiedel gegeben werden.

Derzeit werden bereits folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Mahd von Rainen und Hangwiesen bei Unterthölau, Wölsauerhammer, Fridau / Brand
- Anlage von Weißstorchbruthilfen in Wölsauerhammer
- Landschaftspflegemaßnahmen auf der Leitungstrasse im Reichsforst
- Landschaftspflegemaßnahmen in den Erlauwiesen

Buchtenreicher Waldrand bei Wölsauerhammer

8.3.5 Ausgleichsmaßnahmen

In Kapitel A 1 wurde unter dem Thema 'Bedeutung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' erläutert, dass die Darstellungen in den Landschaftsplänen in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Somit ist es erforderlich, bereits heute für die im Flächennutzungsplan / Landschaftsplan planungsrechtlich vorbereiteten unvermeidlichen Eingriffe in Natur und Landschaft Bereiche zu benennen, in denen in nachfolgenden Verfahren (Bebauungsplan, Baugenehmigung) Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden könnten, die über die eigentlichen Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, hinausgehen. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan Marktredwitz werden geeignete Flächen für Ausgleichsmaßnahmen infolge von Bauvorhaben aufgezeigt.

Eingriffsvermeidung

Die Lage und Abgrenzung der geplanten Bauflächen nimmt so weit wie möglich Rücksicht auf empfindliche Bereiche, um Eingriffe zu vermeiden (§ 1a BauGB, Art. 6 BayNatSchG). Auf die Biotope der amtlichen Biotopkartierung wurde Rücksicht genommen. Die geplanten neuen Bauflächen werden jedoch trotz der Vermeidung von Eingriffen voraussichtlich nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft nach sich ziehen.

Ausgleichsmaßnahmen

Aus fachlicher Sicht eignen sich für den Ausgleich besonders solche Flächen und Maßnahmen, die zu einer möglichst gleichartigen Wiederherstellung der beeinträchtigten Werte und Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes führen.

Der Flächennutzungsplan / Landschaftsplan zeigt für das Stadtgebiet Bereiche auf, in denen landschaftsplanerische Maßnahmen zur Entwicklung des Naturhaushaltes notwendig sind und die sich somit für die Umsetzung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen eignen. Die in den Kapiteln F 8.3.2 und 8.3.3 näher beschriebenen Ziele und Maßnahmen sind für Ausgleichsmaßnahmen geeignet. Damit ist ein Potential an kleinflächigen wie großflächigen Kompensationsmaßnahmen gegeben.

- Im Plan sind Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (senkrecht schraffiert) dargestellt. Ein großer Teil dieser Flächen (soweit diese nicht bereits naturschutzfachlich wertvoll sind) eignet sich auch grundsätzlich für Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung (siehe Kapitel F 8.3.2, 8.3.3).
- Dies gilt auch für die im Plan dargestellten 'Flächen für die Landwirtschaft, Ziel: Grünland' (siehe Kapitel F 8.3.5).
- Das Ziel der Vernetzung von Fließgewässern eignet sich zur Durchführung von linearen, kleinflächigen Kompensationsmaßnahmen (siehe Kapitel F 8.3.2).

Schwerpunktgebiete zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen stellen dar:

- Die Täler von Röslau, Kösseine und ihren Zuflüssen inklusive der gewässerbegleitenden Hänge. Für das breite Tal von Röslau und Kösseine ist an geeigneter Stelle auch die Aufforstung von Feuchtwäldern denkbar. Entsprechende Maßnahmen sind mit den Belangen des Landschaftsbildes abzustimmen.
- Meußelsdorfer Senke, die als Nahrungsgebiet für den Weißstorch und als Wiesenbrüterlebensraum zu optimieren ist
- Strukturreiche Hänge bei Brand, die als Jagdgebiet der Mopsfledermaus zu optimieren sind

Im Plan dargestellt sind darüber hinaus folgende, auf konkrete Bauflächen bezogene 'Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft':

- Gewerbeflächen bei der Rathaushütte nördlich und östlich der BAB A 93:

  Die Gewerbeflächen erfordern aus städtebaulicher wie landschaftsplanerischer Sicht eine rücksichtsvolle Verklammerung mit den bestehenden landschaftlichen Strukturen. Die vorhandenen, prägenden Landschaftsbestandteile sollen als bestimmende Gliederungselemente weiterentwickelt und nach Bedarf ergänzt werden

  - Ein offener Talraum verbindet die sich anlagernden Gewerbequartiere.

- Er dient als Rückgrat einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung, indem oberflächlich anfallende Wässer aus den Gewerbeflächen abgeleitet und hier versickert werden können.
- Die nach Naturschutz- und Baurecht erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können zum großen Teil hier realisiert werden, indem die Talräume in Verbindung mit der Funktion der Regenwasserversickerung ökologisch aufgewertet werden.
- So entsteht nicht nur eine landschaftliche Zäsur, sondern es entstehen ökologische Verbundachsen zwischen den wertvollen Feuchtgebieten (Rathaushütte) und der Röslau. Amphibienleitsysteme zur Querung der BAB A 93 bestehen bereits.

• Wohnbauflächen beim Berghof:

  Den eigenen Entwicklungsbereich nördlich der B 303 gilt es ebenfalls mit der umliegenden Landschaft zu verknüpfen. Es gilt die Landschaft an das Wohngebiet heran- und, wenn möglich, sogar in das Wohngebiet hineinzuziehen. Hierzu werden die Wohnbauflächen in Ost-West- und in Nord-Süd-Richtung von inneren Grünzügen gegliedert. Im Übergang zur freien Landschaft sollte auf die anschließenden Landschaftstypen wie Wald und kleinstrukturreiche Hanglagen reagiert werden. Das sich im Süden anschließende Tälchen kann wesentliche Funktionen der Regenwasserrückhaltung übernehmen.

Flächen, auf denen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bereits durchgeführt wurden, bzw. Flächen, die rechtlich für die Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bereits gesichert sind, können für weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht mehr herangezogen werden. Dies gilt auch für naturschutzfachlich bereits hochwertige Flächen.

Geschätzter Ausgleichsbedarf

Im Flächennutzungsplan sind Wohnbauflächen in einer Größenordnung von 45 ha sowie Gewerbeflächen und Sonderbauflächen in einer Größenordnung von 50 ha neu dargestellt, für die gemäß § 1a BauGB die Eingriffsregelung anzuwenden ist.

Unter Zugrundelegung des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsermittlung ergeben sich hierdurch überschlägig folgende Größenordnungen für:

- Wohnbauflächen:
  Bei einem durchschnittlichen Kompensationsfaktor von 0,3 (Spanne 0,2 - 0,5) ergeben sich 20 ha Ausgleichsbedarf
- Gewerbeflächen und Sonderbauflächen:
  Bei einem durchschnittlichen Kompensationsfaktor von 0,5 (Spanne 0,3 - 0,6) ergeben sich 35 ha Ausgleichsbedarf

Die niedrigeren Kompensationsfaktoren setzen dabei voraus, dass

- die Bauflächen auf Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu liegen kommen,
- eine ausreichende Grünordnung und umfassende Vermeidungsmaßnahmen für das Baugebiet vorgesehen sind.

Für die durch den Flächennutzungsplan vorbereiteten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind Ausgleichsmaßnahmen in der Größenordnung von 55 ha erforderlich. Unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit von Flächen und des Bodenmarktes wird davon ausgegangen, dass die Stadt Suchräume mindestens in der 10-fachen Größenordnung, also ca. 550 ha, bereithalten sollte.

Die im Landschaftsplan als mögliche Bereiche zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen dargestellten Flächen umfassen rund 800 ha. Die Möglichkeiten zur Kompensation der durch den Flächennutzungsplan vorbereiteten Eingriffe sind somit ausreichend gegeben.

Zur Sicherung der Ausgleichsflächen können zwischen dem Besitzer der Flächen und der Stadt Marktredwitz vertragliche Vereinbarungen getroffen werden.

Intensiv genutzte landwirtschaftliche Flur

Konsequente Grünlandnutzung im Tal der Röslau

8.4 Ziele der Landschaftsplanung zur Landwirtschaft

Zeitgemäßer Natur- und Landschaftsschutz basiert auf dem Gedanken, dass Natur nicht allein in geschützten Reservaten erhalten werden kann. Vielmehr muss dies durch eine naturgerechte und ressourcenschonende Landnutzung auf der gesamten Fläche ergänzt werden.

Im Regionalplan und in der Landwirtschaftlichen Standortkarte werden als übergeordnete Ziele u.a. die Sicherung der bäuerlichen Landwirtschaft zur Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln, der Erhalt regionaltypischer Landschaftsräume und die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen genannt.

Leitlinie Landwirtschaft

- Landwirtschaftliche Fluren mit ressourcenschonender Bewirtschaftung und einem angemessenen ökologischen Grundgerüst
- Verminderung von Schadstoffanreicherung in Boden und Grundwasser
- Verminderung von Erosion

Die Landwirtschaft konkurriert um die Bodennutzung mit den Entwicklungsbestrebungen der Stadt (Ausweisung von Bauflächen und erforderlicher Infrastruktur), Verkehrsprojekten (BAB A 93) sowie den Belangen der Wasserwirtschaft (Trinkwasserschutz, Fließgewässergestaltung) und des Naturschutzes. Der Trend hin zu landwirtschaftlichen Großbetrieben, die eine rationelle, ökonomische Bewirtschaftung erfordern, hat Konsequenzen für die Gestaltung der Flur. Die wirtschaftlich erforderliche Vergrößerung der Schlaggrößen führt zur Verringerung der gliedernden Strukturen in der Landschaft. Gleichzeitig muss die Landwirtschaft bei der Erzeugung von Nahrungsmitteln verstärkt auch gesellschaftliche Ansprüche nach naturverträglichen Produktionsweisen und landschaftskulturelle Aufgaben (biotischer und abiotischer Ressourcenschutz, Erholung, Landschaftsbild) erfüllen.

Als Leitbild für die intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereiche, insbesondere das Stadtgebiet nördlich der Kösseine, wird weiterhin eine durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Landschaft mit offenem Charakter formuliert. Bestehende Kleinstrukturen wie Bäume, Hecken, Obstwiesen oder Feldgehölze werden erhalten. Der Landschaftsplan formuliert für diese intensiv landwirtschaftlichen Bereiche kein Ziel zur Fluranreicherung, um die heute erforderliche Bewirtschaftungsart weiterhin zu ermöglichen. Im Gegenzug zu den aus naturschutzfachlicher Sicht nur unzureichend ausgestatteten Ackerflächen wird allerdings das Ziel formuliert, das Grundgerüst der Landschaft, nämlich die Fließgewässer, ihre Täler und die steilen Hänge, als durchgängige Vernetzungsstrukturen hinreichend zu entwickeln. Vorrangig bedeutet dies Grünlandnutzung in den Tallagen, Einhalten von ausreichenden Abständen zu den Fließgewässern und kleinstrukturreiche Hangleiten.

Im südlichen Stadtgebiet um Meußelsdorf, Dörflas und Manzenberg ist die intensive ackerbauliche

Nutzung durch die ausgeprägten Geländeformen eingeschränkt. Die Schlaggrößen nehmen merklich ab, der Strukturreichtum in Form von Hecken und Rainen nimmt zu. Es finden sich verstärkt Bereiche, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung als Grenzstandort erweisen. Hier kann durch das Einbringen weniger, in der Fläche aber bedeutender naturnaher Bereiche (Gras- / Krautfluren, Brachen, extensive Grünländer, Hecken, Obstwiesen etc.) die vorhandene Strukturausstattung ergänzt werden. Viele Kleinstrukturen sind hier heute schon vorhanden, bedürfen aber einer Stärkung durch Pufferflächen hin zur landwirtschaftlich genutzten Flur oder sie sind neu zu schaffen, liegen dann aber nicht bewirtschaftungshindernd innerhalb wertvoller landwirtschaftlicher Böden.

Im Plan erfolgt eine differenzierende Darstellung zu den Flächen für die Landwirtschaft. Gemäß den Vorgaben in Artikel 1 bis 3 BayNatSchG, den Boden- und Wassergesetzen, dem Landesentwicklungsprogramm Bayern, dem Regionalplan 5 und dem “Leitfaden zur Fortentwicklung des gemeindlichen Landschaftsplans als Teil des Flächennutzungsplans in Bayern (Ziff. 4.7.9)“ des Bayerischen Umweltministeriums (BayStmLU, 1996) sind folgende Kategorien dargestellt:

Fläche für die Landwirtschaft

- Ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung im Sinne der o.g. Ziele
- Eine besondere Aufgabe des Artenschutzes können die landwirtschaftlichen Flächen um Meußelsdorf für das Rebhuhn übernehmen

Fläche für die Landwirtschaft, Ziel Grünland

- Dauergrünland in Tallagen, d.h. Beibehaltung oder Wiederherstellung extensiver Dauergrünlandnutzung aus Gründen des Wasser- und Bodenschutzes sowie zum Erhalt und zur Entwicklung von Feuchtbereichen
- Dauergrünland in der Meußelsdorfer Senke, d.h. Beibehaltung oder Wiederherstellung extensiver Dauergrünlandnutzung aus Gründen des Trinkwasserschutzes und des Artenschutzes (Weißstorchnahrungsgebiet, Wiesenbrütergebiet)
- Neuschaffung und Extensivierung von Grünland in Haingrün zur Förderung der Verzahnung zwischen Offenlandlebensräumen und Wald
- Erhalt und Neuschaffung von Feuchtgrünland südlich Haingrün als Waldwiesen im Reichswald aus Artenschutzgründen
- Vergrößerung und Neuschaffung feuchter Grünländer auf dem ehemaligen Niedermoorstandort ‘Tannenlohe’ östlich Unterthölau

Darüber hinaus ist auf den Erhalt oder die Entwicklung extensiver Nutzungsformen in steilen Hanglagen aus Gründen des Bodenschutzes sowie zum Erhalt und zur Entwicklung nährstoffarmer Vegetationsbestände hinzuwirken. Wünschenswerte Nutzungsformen sind z.B. Wiesen, Weiden, Gehölzbestände (Obstwiesen, Hecken, Feldgehölze).

Im Einzelnen gründet dies auf der nachhaltigen Sicherung der natürlichen Grundlagen:

- Schutz des Bodens, Erosionsschutz an Hängen und in Überschwemmungsbereichen, Vermeidung von belastenden Stoffen aus der Landbewirtschaftung
- Schutz des Grund- und Oberflächenwassers (Vermeidung des Eintrags von belastenden Stoffen aus der Landbewirtschaftung; in Wasserschutzgebiet nach Art. 35 Bay. Wassergesetz i.V.m. § 19 Wasserhaushaltsgesetz)
- Arten- und Biotopschutz (z.B. Schaffung von Pufferflächen, extensive Ackernutzung oder Extensivgrünland, Sicherung Biotopverbund durch extensive landw. Nutzung anstatt Aufforstung etc.)
- Erhaltung besonderer Standortbedingungen (insbes. bei trockenen bzw. feucht-nassen Flächen)
- Erhaltung wertvoller Landschaftsteile und Entwicklung von Landschaftsbereichen

Totholz, ein wichtiger Lebensraum im Wald

8.5 Ziele der Landschaftsplanung zur Forstwirtschaft

Reine Nadelwaldbestände oder Bestände mit einem hohen Anteil an Nadelhölzern sind ökologisch wenig stabil, d.h. sie sind gegenüber extremen Witterungsbedingungen und Schädlingskalamitäten stark gefährdet (Windwurf, Borkenkäfer, Rotfäule, Kiefernspanner), i.d.R. ökologisch geringwertig und liefern zudem oft eine schlechte Holzqualität in der ersten Generation.

Leitlinie Forstwirtschaft

- Standortangepasste Waldbewirtschaftung mit einem möglichst hohen, standortgerechten Laubholzanteil
- Erhalt und Entwicklung der Waldfunktionen

Waldumbau

Ziel ist ein langfristiger Umbau entsprechender Wälder zu Beständen mit standortgerechter Baumartenzusammensetzung, also die fast reinen Fichten-Kiefern-Mischbestände mit Tanne und standortgemäßen Laubarten anzureichern. Damit kann eine Verbesserung der Waldflächen im Hinblick auf das Lebensraumangebot für heimische Pflanzen und Tiere, den Wasserhaushalt, den Bodenschutz, Klima und Erholung erreicht werden. Dieses Ziel wird auch vom Waldfunktionsplan verfolgt. Generell ist eine standortgerechte, möglichst naturnahe Waldbewirtschaftung anzustreben.

Im Plan erfolgt eine differenzierende Darstellung zu den Flächen für die Forstwirtschaft. Es sind folgende Kategorien dargestellt:

- Waldbewirtschaftung auf Sonderstandort Basalt

  Im Reichsforst ermöglichen Basaltdecken durch ihren Basen- und Nährstoffreichtum das Vorkommen anspruchsvoller Buchenwaldgesellschaften mit einer seltenen Pflanzen- und Tierwelt. Hier gilt es die Wälder zu struktur- und artenreichen Buchenmischwäldern umzubauen, um den Lebensraum für die dort vorkommenden Arten wie Hohltaube, Sperlingskauz, Rauhfußkauz, Uhu, Waldschnepfe und Mopsfledermaus zu optimieren. Ein Mosaik aus Bäumen unterschiedlicher Altersklassen sowie vielfältige Höhenstufen (Kraut-, Strauchschicht) sind anzustreben. Höhlenbäume sind zu erhalten. Der Anteil an Totholzern als Lebensraum für höhlenbrütende Arten ist zu vergrößern (höhere Umtriebszeiten). Die Waldinseln mit Feuchtwiesen sind zu erhalten und nicht aufzuforsten.

- Waldbewirtschaftung auf Sonderstandort Feuchtwald

  Die nur noch rudimentär vorhandenen Au- und Feuchtwälder, insbesondere entlang der Seitenbäche der Röslau, sind zu erhalten und zu entwickeln. Dies gilt insbesondere für die Bachtäler im ‘Oberbergholz’ südlich der Hammermühle und die Tälchen im ‘Schupfenwald’ südlich Korbersdorf

  - Vergrößerung der Feucht- und Auwälder durch Verbesserung des Wasserhaushalts

- Förderung der naturnahen Bestockung mit standortgerechten Arten
- Erhalt von Offenlandlebensräumen (Vermoorung, Zwergstrauchheiden, Wiesentäler, Waldwiesen) als bereichernde Habitatstrukturen innerhalb großflächiger strukturarmer Fichtenforste
- Für das Umfeld des weitgehend unberührten Übergangs- und Flachmoores 'Naturdenkmal Hart' ist ein Nutzungskonzept zu entwickeln, um die Verringerung von Nähr- und Pestizideintrag in das Moor zu erreichen. Ziel ist der Erhalt und die Verbesserung des Wasserhaushalts und die Entwicklung eines Puffergürtels um das Moor

Waldränder

Die qualitative Aufwertung der Waldrandbereiche im Hinblick auf ihre Funktion als Lebensraum und Vernetzungselement sowie als raumwirksame Grenze und Leitlinie in der Landschaft ist gemeinsames Ziel der Forstwirtschaft und der Landschaftsplanung.

- Ausgestaltung der Waldränder als mehrstufige, strukturreiche Übergangszonen mit breiten Krautsäumen (Ausnahme: bereits wertvolle Waldränder), minimal 10 m breite Saumbereiche insbesondere an südexponierten Waldrändern ausbilden
- Förderung der Innensäume an Wegrändern und Lichtungen. Dies gilt auch für die Waldränder der Rodungsinsel Haingrün
- Erhalt und Förderung der buchtenvollen Waldränder des Reichsforstes zum Kösseine- und Rohrbachtal als Übergangszone Wald- / Offenland
- Erhalt der Offenlandlebensräume, insbesondere der Wiesentäler und der Feuchtwiesenkomplexe, innerhalb der geschlossenen Wälder

Rekultivierung von Deponien

Für die Monodeponie am Rande des Reichsforstes besteht ein Rekultivierungsplan. Dieses Ziel ist entsprechend den Anforderungen der Landschaftsplanung und der Deponiesicherheit unter Einbeziehung der Fachämter des Landratsamts Wunsiedel, des Landesamtes für Umweltschutz und der Regierung von Oberfranken durch geeignete Maßnahmen umzusetzen. Die Rekultivierung soll in 10 Jahren abgeschlossen sein.

Erstaufforstungen

Der Aufbau neuer Waldflächen entspricht der Zielsetzung der Waldvermehrung des Waldfunktionsplans. Derzeit besteht im Marktredwitzer Stadtgebiet nicht das Erfordernis einer Steuerung der Erstaufforstungsgesuche anhand übergeordneter Planungen. Somit bedürfen Erstaufforstungen weiterhin einer einzelfallweisen Genehmigung nach Waldgesetz. Bei neugeschaffenen Waldflächen ist der Aufbau eines standortgerechten Mischwaldes und eines breiten Waldmantels vorzusehen.

Erstaufforstungen sind an einem dem Charakter der Landschaft angemessenen landschaftlichen Leitbild zu orientieren. Als grobe Richtschnur seien hier genannt:

Betonung topographischer Verhältnisse:

- Bewaldung von steileren Hangkanten
- Bewaldung von Kuppen
- Bewaldung von Nordhängen
- Aufbau von Feldgehölzen

Rücksicht auf vorhandene wertvolle Vegetationsbestände:

- Anlehnung von Erstaufforstungen an vorhandene Wälder
- Freihalten der den Wäldern vorgelagerten wertvollen Südhanglagen
- kein Waldvorbau an bereits gut ausgebildeten Waldrändern

Berücksichtigung des Landschaftsbildes:

- kein Verstellen von Sichtbeziehungen
- Einbindung baulicher Strukturen durch 'Waldpakete'

Tallagen und Bereiche mit wertvollen Biotopstrukturen sind von Aufforstungen freizuhalten. Aufforstungen in Tallagen sind für das Ziel der Vergrößerung von Feucht- und Auwäldern unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes denkbar und wünschenswert. Flächig geschlossene Aufforstungen von Hangbereichen sind zu vermeiden.

Aufbau von Uferrandstreifen an Fließgewässern

8.6 Ziele der Landschaftsplanung zur Wasserwirtschaft

Leitlinie Wasserwirtschaft

- Sicherung eines möglichst unbelasteten Wasserhaushaltes (Grund- und Oberflächenwasser) für Mensch und Natur
- Güteklasse II und besser bei möglichst allen Fließgewässern

Ziele Grundwasser

Für alle Flächen mit hoher Grundwasserempfindlichkeit (Auen, Quellbereiche, Feuchtgebiete, Schutz- und Einzugsbereiche Trinkwassergewinnungsanlagen) gilt das Ziel, Grundwasser gegen Verunreinigungen und Veränderungen, die seine Funktionen im Naturhaushalt und seine Eignung für die Trinkwasserversorgung beeinträchtigen können, flächendeckend zu schützen. Hier sollte bei landwirtschaftlichen Fluren Dauergrünland und eine Einschränkung der Düngung und der Gabe von Pflanzenschutzmitteln vorrangig angestrebt werden. Dies gilt insbesondere für die Meußelsdorfer Senke.

Die Nutzungsintensität in Wasserschutzgebieten unterliegt dem Wasserhaushaltsrecht (Art. 35 Bayer. Wassergesetz i.V.m. § 19 Wasserhaushaltsgesetz) und den Vereinbarungen zwischen dem Betreiber und den Landwirten.

Ziele Drainagen

Dränmaßnahmen, d.h. die Entwässerung landwirtschaftlicher Nutzflächen zur günstigeren Nutzung, werden aus wasserwirtschaftlicher und ökologischer Sicht i.d.R. kritisch beurteilt. In Grünlandlagen sind sie grundsätzlich abzulehnen. In Ackerbaulagen bedürfen sie einer genauen Prüfung der wasserwirtschaftlichen und ökologischen Belange.

In verschiedenen für den Natur- und Artenschutz bedeutenden Gebieten ist der Rückbau von Drainagen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes ein Ziel. Dies gilt z.B. für die Tallagen von Röslau und Kösseine, die Meußelsdorfer Senke, die Feuchtwiesen im Reichsforst und die Wiedervernässung ehemaliger Niedermoorstandorte bei der ‘Tannenloh’ östlich von Oberthölau. Hier sind erforderliche Maßnahmen gemeinsam mit der Landwirtschaft zu entwickeln und abzustimmen.

Ziele Fließgewässer

Leitbild ist die naturnahe Unterhaltung und Gestaltung der Fließgewässer. Die erforderlichen Maßnahmen an den Bächen hängen von ihrem derzeitigen Zustand ab.

- Fließgewässer sollten in ihrem Verlauf und ihrem Profil vielgestaltig sein und an ihren ursprünglichen Verlauf angenähert werden. Möglichkeiten hierzu bestehen im Rahmen von Unterhaltungsmaßnahmen oder durch gezielte Bachrenaturierungen (nach Grundsätzen des

naturnahen Wasserbaus). Vorbild ist hier die in jüngster Zeit durchgeführte Renaturierung der Kösseine in Abschnitten.

- Die Ausweisung von Uferrandstreifen entlang der Fließgewässer ist ein wasserwirtschaftlich wichtiges Ziel. Es soll durch eine extensive Bewirtschaftung eines Wiesenstreifens am Uferrand dieser ökologisch sensible Bereich entwickelt werden. Vielfach ist an den Fließgewässern eine Gehölzbepflanzung zur notwendigen Beschattung der Wasserfläche (geringerer Algenwuchs) und zur Strukturbereicherung erforderlich (Tierwelt, Landschaftsbild). Eine diesbezügliche Abstimmung mit den Anliegern (Landwirtschaft) ist unerlässlich (für entsprechende Maßnahmen geeignete Fließgewässer sind im Kapitel F 8.3.1 benannt).

  Ziel ist es, überall Gewässergüte II und besser zu erreichen. Stoffeinträge infolge Bodenerosion sind durch erosionsmindernde Anbauverfahren sowie Maßnahmen der Flurgestaltung zu verhindern bzw. zu minimieren. Ausreichend breite Uferstreifen können Stoffe nur zum Teil zurückhalten. Die sehr positive Grünlandnutzung in den Talauen und gewässernahen Bereichen ist daher unbedingt aufrechtzuerhalten bzw. anzustreben.

- Räumungs- und Entlandungsmaßnahmen sollen möglichst umweltschonend durchgeführt werden (außerhalb Laichzeiten, ohne Grabenfräse, abschnittsweise in Fließrichtung, lange Zeitintervalle von mind. 7-10 Jahren).

- Die Verrohrung von Gewässern bedeutet einen erheblichen Eingriff in das Gewässerregime (Wasserrückhaltevermögen), in die Gewässerdynamik (Abflussbeschleunigung) und in die Verbundfunktion insbesondere für Tiere. Die durchgängige offene Führung von Fließgewässern ist somit ökologisch von hoher Bedeutung, u.a. um Wanderbewegungen von Tieren zu ermöglichen. Da in Marktredwitz vor allem in der freien Landschaft die Gewässer weitgehend natürlich belassen sind, wird nur ein Abschnitt des Gewässers zwischen Rathaushütte und Korbersdorf westlich der Fischteiche zur Öffnung vorgeschlagen.

  Für die Gewässer dritter Ordnung sollten Ge wässerpflegepläne erstellt werden.

Ziele Überschwemmungsbereiche

Die natürlichen Überschwemmungsbereiche der Fließgewässer sind langfristig von Bebauung freizuhalten. Dies betrifft sowohl die amtlich festgesetzten und die beobachteten Überschwemmungsbereiche als auch Auenbereiche der übrigen Fließgewässer.

Es wird für das Stadtgebiet angestrebt, Auen und insbesondere Überschwemmungsbereiche flächendeckend als Grünland zu bewirtschaften, um Bodenerosion und damit Gewässerbelastungen zu vermeiden. Für die großen Talbereiche ist dies weitgehend gegeben.

Ziel Wasserrückhaltung

Eine weitere wichtige wasserwirtschaftliche Zielsetzung ist die Wasserrückhaltung in der Fläche und die Minderung der Bodenerosion. Diese Ziele müssen in den jeweiligen Landnutzungen umgesetzt werden (z.B. Landwirtschaft, Straßen- und Wegebau, Siedlungsflächen). Beispiele hierfür sind ein erosionshemmendes Wege- und Gewässernetz in der landwirtschaftlich genutzten Flur, der Erhalt und ggf. die Neuschaffung von Geländestreifen und Ranken, eine höhenparallele Ackerbewirtschaftung, die Förderung von Grünlandnutzung in Überschwemmungsgebieten, die Sicherung von Feuchtflächen und ggf. der Bau von einfachen Erdbecken zur Rückhaltung des Oberflächenwassers.

Im Siedlungsbereich bedeutet dies z.B. die Beschränkung der Versiegelung von Flächen durch Wege- und Straßenbau und die getrennte Ableitung von Tagwasser der Dachflächen zur Versickerung oder zur Abflusspufferung in Erdbecken.

Ziele Stillgewässer

Fischereiwirtschaftlich genutzte Teiche und die daran anschließenden Fließgewässer sind oft durch Fischfütterung und Eintrag aus benachbarten Flächen nährstoffbelastet. Durch fehlende Beschattung sind die Stillgewässer z.T. wärmebelastet. Die fischereiwirtschaftliche Bodennutzung ist gemäß dem Bayerischen Naturschutzgesetz (Art. 6 Abs. 2) ordnungsgemäß, sofern die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. Folglich ist eine Überdüngung durch Fischfütterung zu vermeiden, um nachteilige Auswirkungen auf die Gewässerqualität zu verringern. Bei Teichräumungen sind wertvolle Vegetationsbestände zu erhalten. Die extensive Bewirtschaftung von Teichen wird mit öffentlichen Mitteln gefördert.
Wichtige Entwicklungsbereiche innerhalb bestehender Komplexlebensräume stellen dar:

- Teichkette am Breitmühlbach bei der Miedelmühle
- Teichkette am Triebnitzbach anschließend an die Meußelsdorfer Senke
- Teichketten am Röthelbach anschließend an das Naturdenkmal ‘Hart’
- Teichketten entlang des Gewässers zwischen Rathaushütte und Korbersdorf in Verbindung mit dem Feuchtgebiet der ‘Jahreißgrube’

Für naturschutzfachlich bereits höherwertige Stillgewässer, deren Pflege gesichert ist, ist vor allem die naturnahe Entwicklung des Umfeldes als Pufferbereich anzustrengen.

- ‘Teiche bei der Ziegelhütte’
- Feuchtgebiet 24-Örter-Stein
- Feuchtgebiet Rekultivierung Monodeponie
- Sandgrube Haag
- Naherholungsgebiet Weidersberg
- ‘Jahreißgrube’ bei der Rathaushütte
- Feuchtbiotop Kösseineaue Stadtteil Wölsauerhammer
- Ehem. Kläranlage Stadtteil Lorenzreuth
- Ehem. Badeteich Stadtteil Lorenzreuth
- Vorwärmbecken Naturfreibad Marktredwitz

Bei Neuanlagen sind die Teichbaurichtlinien der Bayerischen Staatsministerien des Inneren und für Landesentwicklung und Umweltfragen zu beachten. Sie sollten aufgrund der häufigen Konkurrenz mit Feuchtflächen und der Gefahr des Schadstoffeintrags in die Fließgewässer nur zurückhaltend genehmigt werden.

8.7 Ziele der Landschaftsplanung zu Freizeit und Erholung

Landschaftsbezogene Erholungsformen (der Aufenthalt im Freien, Spazierengehen, Joggen, Radfahren, Reiten etc.) in Stadt und Landschaft sollen gefördert werden. Voraussetzung dafür ist ein Angebot an attraktiven Freiräumen, die Aufenthalts- und Erholungsqualität besitzen, sowie deren schnelle und leichte Erreichbarkeit.

Der Landschaftsplan trägt dem Aspekt von Freizeit und Erholung durch seine Zielsetzungen in mehreren Bereichen Rechnung:

- Der Erhalt und die Entwicklung neuer Grünflächen schafft Freiräume in der Stadt und sichert die Kösseineaue als Grünzug und wichtige Verbindungsachse zwischen Stadt und Landschaft
- Die Auswahl neuer Bauflächen nach Kriterien für Ökologie und Landschaftsbild sichert den Erhalt wertvoller Naherholungsräume und eines attraktiven Landschafts- und Stadtbildes
- Die in Kapitel F 8.3 genannten Ziele zur Landschaftsentwicklung erhöhen die Naturnähe und damit die Erholungsqualität der Landschaft nachhaltig

Leitlinie Freizeit und Erholung

- Art und Intensität der Nutzung soll Empfindlichkeit von Natur und Landschaft beachten
- Sichern und Entwickeln von landschaftlich wertvollen Bereichen (Talräume, strukturreiche Ortsränder, Hänge und Hangkanten) durch Ausweisung als ‘Grünflächen’ oder ‘landschafts- und ortsbildprägende Grünflächen’ in und um Siedlungen
- Verknüpfen dieser Freiraumangebote des Siedlungsbereiches mit landschaftsbezogener Erholung (Schaffung und Erhalt von Radwegen, außerdem Erhalt des vorhandenen Fuß- und Wanderwegenetzes)
- Erhalt von Grünverbindungen, die zwischen Stadtrand und Innenstadt vermitteln
- Reitsport:
  Die Reitplätze in Dörflas, Wölsau und Haag sind Ausdruck der derzeit immer beliebter werdenden Sportart des Reitens und des Wanderreitens. Reiterhöfe mit Unterkunftsmöglichkeiten für Reiter und Pferd, Pferdepension und Urlaub auf dem Bauernhof können eine wirtschaftlich durchaus tragfähige Weiternutzung von Bauernhöfen darstellen. Die Entwicklung dieses Erholungszweiges könnte somit in Marktredwitz Entwicklungschancen bieten. Reiterhöfe mit der erforderlichen Infrastruktur sollen sich an vorhandene Dorfstrukturen anlehnen und nicht ohne Siedlungsbezug erstellt werden. Schwerpunktmäßig sollte der Raum um Wölsau und Haag entwickelt werden, da hier schon entsprechende Ansätze vorhanden sind und die Naturausstattung nur geringe Empfindlichkeiten aufweist.

Grünflächen

Grünflächen tragen wesentlich zur Wohnqualität einer Stadt bei. Der Entwurf trägt unterschiedlichen Zielen durch die Kategorie Ausweisung als Grünfläche Rechnung:

- Sicherung der Freiraumversorgung mit zweckbestimmten Grünflächen (Parks, Friedhöfe, Sport- und Spielplätze, Schwimmbad, Kleingartenanlagen)
- Sicherung der Kösseineaue und des Tals der Röslau in der Stadt und in allen Stadtteilen als durchgehender Grünzug
- Schaffung neuer Grünflächen bei geplanten Bauflächenerweiterungen mit Bezug zur umliegenden Landschaft:
  - Wohnbauflächen am Berghof durch drei innere Grünzüge gegliedert, wodurch die Landschaft ‘ins Wohngebiet hereingeholt’ und die Siedlung in die Landschaft eingebunden werden kann. Umliegend Darstellung von ‘Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft’, um das Wohngebiet hinreichend in die Landschaft einbinden zu können
  - Gewerbeflächenerweiterung bei der Rathaushütte durch Freihalten des Talbereichs gegliedert. Die vorgefundene Landschaft wirkt als Vorgabe für die Bauflächenentwicklung, aus den vorhandenen Landschaftselementen ‘Tal - Gewässer - Wald’ leitet sich das Grundprinzip für die

Einbindung der Bauflächen in die Landschaft ab. Sicherung der zur Einbindung erforderlichen Flächen durch Darstellung von 'Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft'

- Erhalt einer Grünzäsur zwischen Brand und Fridau mit Verbindung zur Kösseine und zum Reichsforst

- Sicherung der Einbindung kleinerer Bauflächenentwicklungen in die Landschaft durch die Darstellung von Grünfläche im Übergang zur freien Landschaft
- Erhalt von dorftypischen Grünflächen
  - In Oberthölau den Talbereich des Röthelbachs als innere Grünfläche gestalten unter Einbeziehung des Löschteichs
  - In Leutendorf Anger mit gefasstem Teich als zentralen Platz entwickeln, Erhalt und Entwicklung der sich im Südosten anschließenden Grünfläche unter Einbeziehung des Gewässers als gestalterisches Element
  - Erhalt und Gestaltung der Dorfanger mit Löschteichen in Meußelsdorf, Pfaffenreuth, Manzenberg, Reutlas, Korbersdorf, Haag und Wölsau

Wegebeziehungen

Im Entwurf dargestellt sind wichtige Wegeverbindungen, die zwischen der Innenstadt von Marktredwitz und der freien Landschaft vermitteln.

Diese gilt es entsprechend den konkreten Möglichkeiten als Grünverbindung mit Freiraumqualität auszugestalten. Dies kann bedeuten, eine Abfolge von Plätzen zu gestalten und untereinander zu verbinden, einen Straßenraum für Fußgänger und Radfahrer attraktiv zu machen, Einzelbäume oder eine Baumreihe zu pflanzen oder bei ausreichendem Platz auch eine neue Grünfläche anzulegen.

- Verbindung 'Markt - Pfarrhof - Kirchpark' über neu zu schaffende Grünfläche zum Sechsämterplatz nach Norden
- Neue Wegeverbindung zwischen dem Wohngebiet Berghof und der Innenstadt über Wunsiedler Straße bzw. Albrecht-Dürer-Straße über die Bahnlinie auf Höhe Thölauer / Breslauer Straße
- Attraktive Verbindungen zwischen Markt und Bahnhof nicht nur auf direktem Wege, sondern auch über Stadtpark und Kirchpark
- 'Markt - Kösseinetal' auf der Westseite 'Gartenschaugelände'
- 'Markt - Kösseinetal' auf der Ostseite 'Gartenschaugelände - Wuttigmühle - Pfaffenreuth' über den alten Kirchenweg
- 'Markt - Dörflas - Gebiet 24-Örter-Stein - Manzenberg'

Eine durchgehende Verbindung entlang der Kösseine zwischen Dörflaser Brücke und Dreibogenbrücke wird im Rahmen der Grenzüberschreitenden Gartenschau 2006 Marktredwitz - Cheb/Eger realisiert.

Landschaftsbild

Grundsätzlich ist es das Ziel der Stadt Marktredwitz, alte siedlungs- und landschaftsbildprägende Baumbestände zu erhalten. Dabei stellen insbesondere Alleen und Baumreihen Elemente der Kulturlandschaft von hoher kultureller und ökologischer Bedeutung dar. In Marktredwitz finden sie sich noch vor allem entlang von Gemeindeverbindungsstraßen und historischen Wegen. Entsprechend diesen kulturellen Vorgaben besteht die Zielsetzung, neue Alleen bzw. Baumreihen entlang dieser Straßen zu ergänzen bzw. neu aufzubauen:

- 'Leutendorf - Waldershof'
- Kirchenweg 'Wuttigmühle - Pfaffenreuth'
- Gemeindeverbindungsstraße 'Wuttigmühle - Pfaffenreuth'
- Verbindungsstraßen zwischen den einzelnen Hofstellen in Haingrün
- Wunsiedler Straße als alte Straßenverbindung nach Wunsiedel
- Historische Altstraße 'Wölsau - Lorenzreuth - Oberthölau - Stadtgrenze'
- Alte Straßenverbindung 'Wölsau - Brand (- Eger)'
- Alte B 15 südlich Marktredwitz

Altbergbau

Innerhalb des Stadtgebiets findet sich noch eine Vielzahl von altbergbaulichen Zeugnissen. Diese sind heute anonyme Räume in der Stadt. Insbesondere im nördlichen Stadtgebiet stellen sie aber große städtische Freiräume dar. Sie sollten entwickelt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Lehrpfade in Zusammenarbeit mit der Außenstelle des geologischen Landesamtes wären denkbar, die den Ursprung dieser Freiräume transportieren.

Durch Altbergbau sind großzügige Freiräume entstanden

8.8 Umsetzung der Ziele und Maßnahmen

Die Umsetzung der Ziele zur Landschaftsentwicklung betrifft auch jeden einzelnen Bürger, in erster Linie Land- und Forstwirte. Hierbei gilt, dass im Flächennutzungsplan / Landschaftsplan keine für den Eigentümer verbindlichen Festsetzungen getroffen werden. Die Umsetzung der Ziele basiert auf Freiwilligkeit der Besitzer bzw. der Nutzer der Grundstücke. Der Staat leistet bei der Umsetzung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege finanzielle Hilfestellung im Rahmen von Programmen und Richtlinien. Dies sind derzeit:

- Bayerisches Vertragsnaturschutzprogramm, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 01.04.1997
- Landschaftspflege-Richtlinien, Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 23.03.1983
- Förderprogramme der Landwirtschaft (Kulturlandschaftsprogramm, Erschwernisausgleich für Feuchtflächen u.a.)
- Förderprogramme der Forstwirtschaft

Nachfolgend eine Aufstellung von Förderungsmöglichkeiten der genannten Ziele und Maßnahmen der Landschaftsplanung:

Landwirtschaft

Die vorgenannten Maßnahmen zum Ressourcenschutz können durch Programme der Landwirtschaft (Kulturlandschaftsprogramm u.a.), bei Feuchtflächen auch aus dem Erschwernisausgleich, finanziell unterstützt werden, müssen jedoch durch den einzelnen Landwirt vorgenommen werden.

Eine Fluranreicherung durch Vernetzungsstrukturen wird durch die Landschaftspflegerichtlinien des Umweltministeriums gefördert. Maßnahmen wie z.B. das Anpflanzen von Gehölzen an Fließgewässern oder die Anlage von Alleen oder Feldgehölzen werden mit bis zu 70% der Gesamtkosten bezuschusst.

Das Bayerische Vertragsnaturschutzprogramm fördert Maßnahmen innerhalb von Naturschutzgebieten, geschützten Landschaftsbestandteilen und Naturdenkmalen sowie auf 13d (1)-Flächen und Flächen, die im Rahmen naturschutzfachlicher Programme und Pläne schwerpunktmäßig für Zwecke des Natur- und Artenschutzes bereitgestellt werden. Der Landschaftsplan stellt einen Plan im Sinne dieser Richtlinie dar (hier: Flächen für die Landwirtschaft ‘Grünland’, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

Forstwirtschaft

Die Umsetzung der Ziele (z.B. Waldumbau, Auf-bau von Waldrändern) kann durch die Forstverwal-tung insbesondere im Bereich des bäuerlichen Waldbesitzes gefördert werden. Die finanzielle Unterstützung von Erstaufforstungen (Mischwälder außerhalb ökologisch bedeutsamer Bereiche) erfolgt durch die Forstverwaltung.

Wasserflächen und Wasserwirtschaft

Zum Ausgleich finanzieller Einbußen bei der Nutzungsextensivierung in Wasserschutzgebieten können Förderprogramme für die Landwirtschaft herangezogen werden.

Die Schaffung von Uferrandstreifen kann durch das Bayerische Vertragsnaturschutzprogramm finanziell unterstützt werden, ebenso Biotoppflege bzw. extensive Bewirtschaftung von Teichen.

Naturschutz

Die genannten Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes (Erhalt und Pflege von schützenswerten Biotopen, Feucht- und Trockenflächen, Pflanzung von Alleen und Baumreihen) können wiederum durch die Programme und Richtlinien des Naturschutzes gefördert werden.

Neben der finanziellen Förderung ist die personelle und organisatorische Unterstützung von Naturschutzmaßnahmen durch unterschiedliche Organisationen möglich:

- Der Landschaftspflegeverband Wunsiedel bietet organisatorische Hilfestellung bei der Durchführung von Pflege- und Neuschaffungsmaßnahmen. Der Landschaftspflegeverband bereitet Maßnahmen durch Abstimmung zwischen Grundstückseigentümern, Kommunen, Verbänden und Behörden vor und führt die Arbeiten durch ortsansässige Landwirte aus.

- Die Naturschutzverbände leisten im Rahmen ihrer Möglichkeiten vielfach praktische Naturschutzarbeit. Die Stadt sollte sich um eine Mitarbeit der Verbände bei der Umsetzung der Ziele des Landschaftsplans bemühen.

Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie

Nach EG-Verordnung können Landwirte durch Zahlung aus Mitteln des Europäischen Ausrichtungs- und Garantiefonds in der Landwirtschaft (EAGFL) unterstützt werden zum Ausgleich von Kosten und Einkommensverlusten, die sich in FFH- und Vogelschutzgebieten durch Beschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung und als Folge des 'Verschlechterungsverbots' ergeben. Eine pauschale 'FFH-Prämie' für FFH- und Vogelschutzgebiete ist nicht vorgesehen. Eine vergleichbare Prämie gibt es auch nicht für die nach bayerischem Naturschutzrecht geschützten Flächen.

Unabhängig davon stehen für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen (z.B. Renaturierungsmaßnahmen, Grunderwerbsankäufe) Fördermittel aus

- dem Bayerischen Landschaftspflegeprogramm,
- dem Bayerischen Naturschutzfonds sowie
- dem Europäischen Förderprogramm 'LIFE Nature'

zur Verfügung.

Der Stadtrat und die Stadtverwaltung von Marktredwitz haben - über die Bauleitplanung hinaus - vielfältige Möglichkeiten, die Umsetzung des Landschaftsplans zu fördern. Durch die Bereitstellung von Geldmitteln kann die Stadt die Planung und Durchführung von Naturschutzmaßnahmen bzw. den Flächenerwerb zugunsten von Naturschutzzwecken fördern. Die städtische Verwaltung ist gefordert, sich an der Vorbereitung von landschaftsverbessernden Maßnahmen planerisch und beratend zu beteiligen.

Eine systematische Umsetzung des Landschaftsplans erfordert einen breiten Informations-, Beratungs- und Diskussionsprozess, in den vor allem die Landwirte mit einbezogen werden müssen. Gute Ergebnisse bei der Umsetzung von Landschaftsplänen wurden in Gemeinden erzielt, in denen eine gezielte Beratung der Landwirte vorgenommen wurde. Diese verfolgt das Ziel, für den einzelnen Betrieb Möglichkeiten aufzuzeigen, wie eine wirtschaftliche Betriebsführung mit der Umsetzung landschaftsplanerischer Maßnahmen verbunden werden kann. Die Initiative zu einem solchen Umsetzungsverfahren müsste von der Stadt ausgehen.

9. Sonstige Planungssachverhalte

9.1 Baudenkmäler

Marktredwitz

Ensemble Bergstraße. - Umgrenzung: Bergstraße 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47. Der Anlage der Bergstraße liegt ein am 19.08.1896 genehmigtes Gesuch des Baumeisters Friedrich Mühlhöfer zu einem Bebauungsplan der neuen Straße zugrunde. Die Straße wurde offenbar bald darauf und rasch nach einheitlicher Planung bebaut. Sie ist Dokument der kaufmännischen Initiative von Marktredwitzer Bürgern und Beispiel von sozial verpflichteter Wohnungsfürsorge für die Arbeiter dieser Industriestadt. Die Nordseite ist mit einer einheitlichen Reihe lückenlos aneinanderschließender Traufseithäuser bebaut, die jeweils eine hohe stichbogige Haustüre und drei Fensterachsen besitzen. Die monotone Reihe der gänzlich schmucklosen Häuser ist charakteristisches Zeugnis des Arbeiterwohnhausbaues der Jahrhundertwende.

Ensemble Klingerstraße. - Umgrenzung: Klingerstraße 2, 3-19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, Flottmannstraße 2, 4, 6, 8. Das Ensemble umfasst den geradlinigen Straßenverlauf der Klingerstraße, der in zwei Bebauungsphasen um 1900 bzw. 1910 bebaut worden ist. Die Anlage und Bebauung ist von Baumeister Friedrich Mühlhöfer geplant und durchgeführt worden. Die westliche Bebauung der Straße, die beidseitig bebaut ist, wird von seriell hergestellten Schmuckelementen geprägt. Diese reichen Schmuckformen eines phantasievoll abgewandelten Historismus repräsentieren das spätgründerzeitliche Bauwesen. Der westliche Abschluss dieses Straßenabschnittes wird von einem malerisch die Ecke akzentuierenden Gebäude (Klingerstraße 18) markiert. Der östliche Abschluss dieser Hauszeile gegen den Stadtpark ist ein Bau von 1911 (Klingerstraße 2), der bereits zu der jüngeren Bebauung in reduziert historisierender bzw. vom Jugendstil ausgehender Gestaltung gehört. Hervorzuheben ist die Gruppe repräsentativer Mietshäuser der Zeit um 1912 (Klingerstraße 7, 9, 11), deren Anspruch durch die Gestaltung als Pendant und die Lage gegenüber dem Stadtpark unterstrichen ist. Ungefähr in der Mitte der Klingerstraße mündet die Flottmannstraße spitzwinklig ein. Hier wird mit der Hauszeile Flottmannstraße 2, 4, 6, 8, die sich direkt an die Bebauung der Klingerstraße anschließt, eine Verbindung der beiden Straßenhälften bewirkt.

Ensemble Markt. - Umgrenzung: Markt 1-30, 30a, 31-52, 54, 56, 58, 60, 62, Pfarrgasse 1-5. Nach 1384 mit Verleihung der Stadtrechte und Magistratsverfassung ist der Beginn der ersten Stadtbefestigung anzusetzen. Die Dreitoranlage erfuhr im 17. Jh. wesentliche Ausbauten und wurde noch im 18. Jh. ausgebessert. Den Markt als Zentrum des Marktfleckens begrenzten im Osten das Untere oder Egerer Tor und im Westen das Obere oder Wunsiedeler Tor. Die Stellen der 1822 bzw. 1824 abgetragenen Tore markieren die Grenze des Platzensembles. Der gekrümmte gegen die Mitte sich erweiternde Straßenmarkt durchzieht somit den Stadtkern der Länge nach. Im mittleren Abschnitt, der nördlichen Häuserzeile sich einfügend, steht das langgestreckte, im Kern spätgotische Rathaus mit zwei Türmen und einem Erker, das aus dem Umbau des Schlosses entstanden war. Ein Durchgang im Rathauskomplex verbindet den Markt mit dem hinter dem Rathaus befindlichen Pfarrhof, wo die nachgotische Pfarrkirche steht, deren klassizistisch veränderter Turm in das Ensemble hineinwirkt. Schräg gegenüber dem Rathaus fügt sich in die südliche Häuserzeile die spätbarocke Theresienkirche mit Giebelfassade und Kuppeldachreiter ein; sie wurde als Garnisonskirche für die in Marktredwitz stationierten österreichischen Soldatenfamilien errichtet. Die lückenlos aneinanderschließenden Traufseithäuser stammen im Wesentlichen aus der Zeit des Wiederaufbaus nach dem Marktbrand von 1836. Der biedermeierliche Charakter ist insbesondere an der Südseite des Marktes stellenweise bewahrt; hinzuweisen ist insbesondere auf die Hausgruppen Markt 24, 26, 28 und Markt 52, 54 mit den Anschlussbauten. Das westliche Ende der südlichen Häuserzeile ist durch Bauten der Jahrhundertwende gänzlich überformt. An der Nordseite ist der historische Charakter des Marktes durch Einbrüche, Aufstockungen und Neubauten stark verunklärt; störend ist der Warenhausbau im Herzen des Marktes (MA, Nr. 34, 36, 38).

Stadtbefestigung. Seit dem Spätmittelalter ausgebaut, erhalten sind geringe Reste der Mauer und ein Mauerturm an der Leopoldstraße (Markt 52). Der barocke Turm am Oberen Graben gehörte wahrscheinlich auch zur Stadtbefestigung - siehe auch Markt 7 und 52 sowie Martin-Luther-Straße (MA, Fl.Nrn. 9, 326, 383).

Bahnhofstraße 2. Spätklassizistisches Gebäude in Ecklage, um 1870 (MA, Fl.Nr. 276).

Bahnhofstraße 3. Ehem. Villa Rockstroh, malerischer Bau im Fachwerkstil, um 1890 (MA, Fl.Nr. 258/2).

Bahnhofstraße 7. Kath. Stadtpfarrkirche St. Joseph, neugotischer Rohziegelbau mit spitzbehelmtem Turm, 1894-95 nach Plänen von Georg Dengler errichtet; mit Ausstattung (MA, Fl.Nr. 1540).

Bahnhofstraße 9. Kath. Pfarrhaus, dreiflügeliger gotisierender Rohziegelbau, um 1895 (MA, Fl.Nr. 1540).

Bahnhofstraße 12. Mietshaus, Backstein mit Kunststein, Zwerchgiebel und Erker, reiche Ornamentik im Stil der deutschen Renaissance, bez. 1901 (MA, Fl.Nr. 1422/4).

Bahnhofstraße 13/15. Stattliche Scheune mit Halbwalmdach, vier runde Torbögen mit Granitrahmungen, um 1830/40 (MA, Fl.Nr. 1428, 1429).

Bahnhofstraße 22. Hotel; dreigeschossiger Bau mit reich dekorierter Fassade in klassizistischem Charakter, errichtet 1897 (MA, Fl.Nr. 1430).

Bauerstraße 3. Halle der ehem. Vereinigten Glasschleif- und Polierwerke GmbH Marktredwitz, mit Laternenshed, Fassade mit kolossalem Rundbogenfenster, kannelierten Pfeilern und geschwungenem Giebel, 1912 von Jean Voigt (Fürth). (MA, Fl.Nr.924/9)

Bergstraße . Siehe oben Ensemble Bergstraße.

Braustraße 5. Wohnhaus mit Fachwerkgiebel, im Kern 17. Jh. (MA, Fl.Nr. 148).

Braustraße 6. Ehem. Wirtschaftsgebäude mit Walmdach, 18. Jh. (MA, Fl.Nr. 176).

Braustraße 8. Geohrte Granit-Türrahmung, bez. 1798 (MA, Fl.Nr. 169).

Braustraße 11. Traufenständiges Doppelhaus, im Kern 17./18. Jh. (MA, Fl.Nr. 151/2).

Braustraße 15. Eckhaus mit Satteldach, wohl 18. Jh. (MA, Fl.Nr. 153).

Bühlstraße 4. Wohnstallhaus, mit Satteldach, geohrte Türrahmung bez. 1783; mit querstehendem Anbau (DÖ, Fl.Nr. 60).

Bühlstraße 13. Tagelöhnerhaus, Satteldach straßenseitig mit weitem Überstand, 17./18. Jh. (DÖ, Fl.Nr. 22).

Bühlstraße 15. Reich profilierte Granit-Türrahmung, bez. 1780 (DÖ, Fl.Nr. 23).

Burgermühlgässchen 1. Ehem. Mühle, hakenförmige Anlage, zwei Geschosse, verschieferte Satteldächer mit Gauben, geohrte Türrahmung, bez. 1785 (DÖ, Fl.Nr. 203).

Bürgermühlgässchen 3. Halbwalmdachhaus, am stichbogigen Granit-Torbogen bez. 1834; mit hölzernen Torflügeln, Biedermeie. (DÖ, Fl.Nr. 275

Bürgermühlgässchen 10. Satteldachhaus, durch später zugefügtes Zwerchhaus entstellt, zwei geohrte Türrahmungen, bez. 1818 und 1819 (DÖ, Fl.Nr. 225).

Damaschkestraße 1. Untere Mühle, Hauptgebäude zweigeschossig mit Halbwalmdach, 18. Jh., Stuckdecke bez. 1783; querstehender Wirtschaftstrakt mit Halbwalm an der freien Seite, Obergeschoss in Fachwerk (DÖ, Fl.Nr. 523).

Dammstraße 5. Ehem. Kaufhaus Thorn und Cie., barockisierend/klassizisierender Kaufhausbau, um 1910 (MA, Fl.Nr. 237).

Dammstraße 11. Wohn- und Geschäftshaus, Jugendstilerker, um 1900/1905 (MA, Fl.Nr. 243)

Dammstraße 22. Ehem. Remise, Granit-Torbogen, nach 1800, als Wohnhaus mit Läden adaptiert (MA, Fl.Nr. 315).

Dammstraße. Grünanlage; mit Kriegerdenkmal 1870/71, Sockel mit Figur eines Kriegers, 1909 errichtet (MA, Fl.Nr. 232).

Dörflaser Hauptstraße 16. Satteldachhaus, wohl 18. Jh., Fachwerkgiebel stark erneuert; am Anbau Granit-Torbogen, bez. 1798 (DÖ, Fl.Nr. 244).

Dörflaser Hauptstraße 18, Weberweg 2. Villa Benker, mehrteiliger Bau mit Mansarddach und Treppenturm, 1907 von Emanuel von Seidl; Garten mit Pavillon (DÖ, Fl.Nr. 226, 227, 228, 230-239).

Dürnbergstraße 4. Gefelderte Granit-Torbogenrahmung, um 1800 (MA, Fl.Nr. 408/3).

Egerstraße 1. Keilstein der ehem. Türrahmung, bez. 1785 (MA, Fl.Nr. 411).

Egerstraße 2. Neues Rathaus, 1794 für W. C. Fikentscher erbaut, stattlicher Walmdachbau mit gegliedertem Mittelrisalit (MA, Fl.Nr. 472).

Egerstraße 34, 42, 44, 46, 48. Scheunenreihe, frühes 19. Jh., verputztes Barockmauerwerk, rund- und stichbogige Tore mit Granitrahmungen, Ziegeldächer, z.T. mit Schleppgauben (Fl.Nr. 440, 441, 443, 443/2, 444, 445, 446, 448).

Fabrikgasse 4. Zwei geohrte Granit-Türrahmungen, eine davon bez. 1816; biedermeierliche Holztür (DÖ, Fl.Nr. 269).

Fabrikgasse 8. Wohnhaus mit Mansarddachgiebeldach, 18. Jh., im Kern jedoch älter (DÖ, Fl.Nr. 267).

Fabrikstraße 12. Ehem. mech. Buntweberei Benkert, Komplex von Industriebauten unterschiedlicher Entstehungszeit; erster Hochbau, dreigeschossiger Sattelbau, 1872/74; ehem. Kontorgebäude, zweigesch. Sattelbau, 1880/90; Shedbauten, 1893-95, ehem. Kesselhaus mit Kohlenremise und Kamin, 1894/95; Neuer Hochbau, viergeschoss. Satteldachbau über winkelförmigem Grundriss und zwei Treppenhaustürmen 1910 (DÖ, Fl.Nr. 275).

Flottmannstraße 2, 4, 6, 8. Siehe oben Ensemble Klingerstraße.

Friedenfelser Straße 27. Wuttigmühle; Wohnstallhaus mit Satteldach, bez. 1601, Scheunenteil bez. 1791 (DÖ, Fl.Nr. 324/1).

Hohe Gasse. Kellergasse mit 27 Felsenkellern, 18./19. Jh. (DÖ, Fl.Nr. 72, 127).

I**m Winkel 2.** Satteldachhaus mit geohrter Türrahmung, 18. Jh. (MA, Fl.Nr. 164).

Im Winkel 4. Wohnhaus, im Kern 17./18. Jh. (MA, Fl.Nr. 184/2).

Kirchstraße 5. Zweigeschossiges Traufseithaus mit Querflur, Biedermeier, 1. Hälfte 19. Jh. (OB, Fl.Nr. 6).

Kirchstraße 6. Evang.-Luth. Filialkirche Hl. Geist, Kern vermutlich spätgotisch, Wiederherstellung 1693, Fassade mit Türmchen neugotisch 1843; mit Ausstattung (OB, Fl.Nr. 67).

Klingerstraße. Siehe oben Ensemble Klingerstraße.

Klingerstraße 7. Mietshaus, ausgezeichnet durch Gliederung und Schmuckformen, um 1912 (MA, Fl.Nr. 203/12).

Klingerstraße 9/11. Doppel-Mietshaus, ausgezeichnet durch Gliederung und Schmuckformen, um 1912 (MA, Fl.Nr. 203/17, 203/16).

Klingerstraße 14/16. Mietshausgruppe, reich historistische Fassadengliederung, um 1900 (MA, Fl.Nr. 1557/5, 1557/9).

Klingerstraße 18. Eckhaus mit turmartigem Bodenerker, Rohziegelverkleidung mit Steingussornamentmotiven, um 1900 (MA, Fl.Nr. 1557).

Klingerstraße 25/27. Mietshausgruppe, historistische Gliederung, um 1900 (MA, Fl.Nr. 1557/7, 1557/8).

Kraußoldstraße 1. Mietshaus, reich neubarock, um 1900 (MA, Fl.Nr. 282).

Kraußoldstraße 3. Zweigeschossiges Wohnhaus mit Erker, historistische Gliederung, um 1900 (MA, Fl.Nr. 1422/3).

Leopoldstraße 15. Inschrifttafel, bez. 1700 (MA, Fl.Nr. 145).

Manzenberger Straße. Kriegerdenkmal für 1914/18, expressionistisch gestaltete große Stele, von K. Schmidt-Dietfurt, nach 1927 (DÖ, Fl.Nr. 433).

Markt. Siehe oben Ensemble Markt.

Markt 4. Wohn- und Geschäftshaus mit Jugendstilerker, um 1905; mit Nebengebäuden, 18./19. Jh. (MA, Fl.Nr. 193).

Markt 6. Tor mit stichbogiger Granitrahmung; Biedermeier-Torflügel (MA, Fl.Nr. 191).

Markt 7. Zweigeschossiges Haus mit Halbwalmgiebel, spätbarock, erneuert; rückwärts Stadtmauer gegen Oberen Graben (MA, Fl.Nr. 326).

Markt 14. Mietshaus, dreigeschossiger Bau in Formen der Neurenaissance, Zwerchgiebel, um 1895. (MA, Fl.Nr. 184)

Markt 18. Dreigeschossiges Eckhaus mit abgewalmtem Dach, um 1830/40 (MA, Fl.Nr. 181).

Markt 24. Dreigeschossiges Eckhaus mit abgewalmtem Dach und Granit-Türrahmung, um 1830 (MA, Fl.Nr. 178).

Markt 26. Dreigeschossiges Traufseithaus, wohl um 1830 (MA, Fl.Nr. 177).

Markt 27/29. Altes Rathaus, 1384 durch Umbau des Schlosses entstanden. Veränderungen im 16. Jh., am Durchgang bez. 1569, am Erker bez. 1592. Langgestreckter, südseitig zweigeschossiger, nordseitig eingeschossiger Bau (MA, Fl.Nr. 353).

Markt 28. Dreigeschossiges Traufseithaus, um 1830/40; Torbogen (MA, Fl.Nr. 176).

Markt 30. Kath. Kirche St. Theresia, 1776-77 errichtet; mit Ausstattung; - zugehörig: Schmalbrüstiges dreigeschossiges Wohnhaus, gleichzeitig mit der Kirche erbaut, mit Ecklisenen und gekuppelten Fenstern mit geohrten Rahmungen (MA, Fl.Nr. 174, 175).

Markt 30a. Dreigeschossiges Eckhaus mit abgewalmtem Dach, um 1830/40 (MA, Fl.Nr. 28).

Markt 31. Dreigeschossiges Bürgerhaus, im Kern wichtige Bausubstanz des 17. Jh. (bez. 1623) (MA, Fl.Nr. 362).

Markt 33. Ältere Bauformen, u.a. Granitportal zum Hof, 16. Jh. (MA, Fl.Nr. 363).

Markt 35. Zweigeschossiges Traufseithaus, um 1830/40, mit spätbarocken und älteren Bauformen (MA, Fl.Nr. 364).

Markt 42. Tor mit stichbogiger Granitrahmung, Biedermeier-Torflügel (MA, Fl.Nr. 18).

Markt 46. Zweigeschossiges Biedermeier-Haus, 1. Hälfte 19. Jh., teilw. modernisiert (MA, Fl.Nr. 16).

Markt 48. Zweigeschossiges Biedermeier-Haus, 1. Hälfte 19. Jh., teilw. modernisiert (MA, Fl.Nr. 14).

Markt 50. Zweigeschossiges Biedermeier-Haus, 1. Hälfte 19. Jh., teilw. modernisiert (MA, Fl.Nr. 12).

Markt 52. Zweigeschossiges Biedermeier-Haus, Schieferdach mit Gauben, Tor mit Granitrahmung und geschnitzten Torflügeln, um 1830/40; auf dem rückwärtigen Grundstück Stadel und Turm der ehem. Stadtbefestigung mit Mauerstück (MA, Fl.Nr. 9).

Markt 54. Zweigeschossiges Biedermeier-Haus, um 1830/40, Erdgeschoss verändert (MA, Fl.Nr. 7).

Markt 58. Wappentafel mit Bauinschrift, 1732 (MA, Fl.Nr. 2).

Markt 62. Bürgerhaus mit spätklassizistischer Fassade, um 1870/80 (MA, Fl.Nr. 1).

Martin-Luther-Straße. Viereckiges Türmchen mit Walmdach, barock, vermutlich Teil der ehem. Stadtbefestigung, teilweise in Brockenmauerwerk, teilweise in Fachwerk (MA, Fl.Nr. 383).

Martin-Luther-Straße. Alter Gottesacker, Anlage von 1603, 1953 in eine Grünanlage verwandelt. Reste der Friedhofmauer, teilweise erneuert. Gruftkapelle der Familie von Glass mit Säulenportikus, um 1820/30. - Im Gelände Grabplatten, teilweise fragmentarisch, überwiegend 17./18. Jh. (MA, Fl.Nr. 386).

Mühlstraße 2. Zweigeschossiges Haus mit Mansardhalbwalmdach, geohrte Türrahmung, bez. 1777 (MA, Fl.Nr. 465).

Ottostraße 2. Mauer mit geohrter Türrahmung aus Granit, Ende 18. Jh. (MA, Fl.Nr. 174).

Ottostraße 5. Dreigeschossiges Haus mit klassizistischen Bauformen, um 1840, Erdgeschoss durch Modernisierung entstellt (MA, Fl.Nr. 30).

Ottostraße 26. Satteldachhaus mit geohrten Tür- und Fensterrahmungen aus Granit, bez. 1790; drittes Geschoss verändert (MA, Fl.Nr. 72).

Ottostraße 31. Wohnhaus, Schieferdach, Gauben, an der freien Seite mit Krüppelwalm, stichbogige Tür- und Fensterrahmungen, gefugte Ecklisenen, um 1840 (MA, Fl.Nr. 56).

Ottostraße 34. Mühle, Satteldachbau, Fachwerkgiebel mit Andreaskreuzen, bez. 1664, Türrahmung bez. 1829 (Umbau), eingemauerte Tafel bez. 1614. - Mauer mit Torbogen (MA, Fl.Nr. 58).

Pfarrhof 1. Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Bartholomäus, Chor spätes 15. Jh., Langhaus 1. Viertel 16. Jh., Turm 1825 errichtet; mit Ausstattung; an der Nordwestecke viereckiger Turm aus Brockenmauerwerk, wohl 14. Jh., Rest des Schlosses (MA, Fl.Nr. 354).

Pfarrhof 2, 3, 4, 5. Evang.-Luth. Pfarrgebäude; langgestreckter Walmdachbau mit übergiebeltem Mittelrisalit, 1840/41 nach reduziertem Plan von Johann Andreas Ritter (MA, Fl.Nr. 359, 358, 357, 356).

Pfarrhof. Geringer Rest der Kirchhofbefestigung als Futtermauer erhalten; darin zwei Steine mit Jahreszahlen 1553 und 1741 (MA, Fl.Nr. 354).

Pfarrhof. Kriegergedächtnisbrunnen für 1914/18, polygonales Brunnenbecken mit Kriegerfigur, um 1920/25 (MA, Fl.Nr. 354).

Reisberger Straße 20. Eingeschossige Villa, Blankziegelbau mit Werksteingliederung, Zwerchgiebel mit historisierendem Schwebegiebel, um 1900 (MA, Fl.Nr. 1698).

Südstraße 1. Sommerhaus, Mansardwalmdachhaus, mit geschwungenem Giebel, Wintergarten und Freitreppe, Heimatstil, 1914 (MA, Fl.Nr. 1729/2).

Thölauer Straße 20. Ehem. Villa Geyer, zweigeschossiger Halbwalmbau im Stil eines Schwarzwaldhauses, bez. 1904. (MA, Fl.Nr. 937).

Thölauer Straße 30. Ehem. Villa Zöllner, zweigeschossi. Mansarddachbau, barockisierender Jugendsteil, 1921 nach Plänen von Regierungsbaumeister John H. Rosenthal, München (MA, Fl.Nr. 1132/3).

Waldershofer Straße 25. Villa, zweigeschossiger Mansardwalmdachbau mit straßenseitigem Zwerchgiebel und poygonalem Flacherker, barockisierender Jugndstil, 1902/04 von Friedrich Mühlhöfer; von 1907 bis in die 1930er Jahre Dienstgebäude der Reichsbank. (MA, Fl.Nr. 1688/3).

Walderhofer Straße 27. Ehem. Villa Flottmann, eingeschossiger Mansarddachbau mit straßenseitigem Zwerchgiebel, auf der Gartenseite klassizisierende Tempelfront, 1921 (MA, Fl.Nr. 1688/2).

Zipprothplatz 6/7. Gasthof und ehem. Brauerei; Hauptgebäude mit Halbwalmdach, um 1800 umgebaut, im Kern jedoch älter, geohrte Türrahmung, darüber Wappentafel, bez. 1609 und 1711; zugehörig zweigeschossiges Nebengebäude mit Torbogen, um 1820/30; ehem. Mälzerei, Bruchsteinbau, Mitte 19. Jhd. (DÖ, Fl.Nr. 12/4).

Zipprothplatz 11. Gärtnershaus, dreigeschossiges Gebäude mit auf Konsolsteinen vorkragendem Giebel, 17. Jh.; mit Brunnen (DÖ, Fl.Nr. 257).

Zipprothplatz. Mordstein, Steinkreuz im Straßenpflaster, 17. Jh. (DÖ, Fl.Nr. 254/7).

Brand

Arzberger Straße 4/6. Friedhof; barockisierendes Friedhofsgebäude, Anfang 20. Jh.; neugotische Friedhofskapelle, Ende 19. Jh.; mit Ausstattung; Grabsteine (Brand, Fl.Nr. 551/2, 553).

Eisenbahnbrücke. Eisenbahnbrücke über die Röslau, Halbparabelträgerbrücke mit Strebefachwerk aus Eisen, 1897 un 1927, drei Sprengkammern im Brückenpfeiler (Nordseite); bei Streckenkilometer 129,960. (Brand, Fl.Nr. 268); (Seussen, Fl.Nr. 390).

Fridauer Straße 60. Ehem. Villa Glass, zweigeschossiger Halbwalmdachbau mit schopföffungen über winkelförmigem Grundriss, Eingangsturm mit Spitzhelm, historisierender Jugendstil, 1905 nach Entwurf von Rudolf Max: zugehörig Eingangsportal. (Brand, Fl.Nr. 587, 683/2).

Hauptstraße. Kellergasse mit 50 Erdkellern, Eingänge Redwitzit und Granit, 19. Jh.; am westlichen Ortseingang (Brand, Fl.Nr. 172-182, 224, 278).

Kolpingweg 10. Kath. Expositurkirche St. Michael, 1936 nach Plänen von Georg Berlinger errichteter Granitquaderbau mit Kuppelturm; mit Ausstattung (Brand, Fl.Nr. 205).

Schloßhof 6. Stattliches Wirtschaftsgebäude mit zweischiffigem gewölbtem Stall, kräftige Stützpfeiler, 17. Jh. (Brand, Fl.Nr. 1/4).

Schloßstraße 1. Evang.-Luth. Pfarrkirche, im Kern spätmittelalterlich, 1690 erneuert, 1796 Erweiterung mit Errichtung des Turmes, 1935-37 Erweiterung nach Süden und Erhöhung des Turmes (Brand, Fl.Nr. 6).

Schloßstraße 3. Zweigeschossiges Satteldachhaus, bez. 1764 (Brand, Fl.Nr. 5/1).

Schloßstraße 4. Halbwalmdachhaus, um 1800; modern verschalt (Brand, Fl.Nr. 16).

Schloßstraße 6. Hoftor mit gefelderter Granit-Rahmung, bez. 1830 (Brand, Fl.Nr. 15).

Schloßstraße 7. Eingeschossiges Satteldachhaus, mit Fachwerkgiebel, ausgezeichnet durch Knaggen mit figürlicher Schnitzerei, spätbarock (Brand, Fl.Nr. 8).

Schloßstraße 13. Ehem. Schloss; mehrfach umgebauter Gebäudekomplex, im Westen Trakt mit spätbarocken geohrten Fensterrahmungen und gartenseitig vorspringendem Portal-Risalit mit Bauformen des Spätbarock- und Zopfstils; Veranda sowie der obere Teil des Turmes um 1900. Vom ehem. Schlosspark Rest mit Gartenmauer erhalten; in der Mauer Torbogen mit Granit-Rahmung, 1. Hälfte 19. Jh. (Brand, Fl.Nr. 1/2, 1/5).

Leutendorf

Redwitzer Straße 9. Ehem. Edelsitz, langgezogener Walmdachbau, wohl 18. Jh.; mit Ausstattung (LEU, Fl.Nr. 1).

Meilenstein. Aus Granit, spätklassizistisch, um 1820; an der Hauptstraße bei der Abzweigung nach Klein Wendern (LEU, Fl.Nr. 386/5).

Lorenzreuth

Bachweg 1. Mühle, zweigeschossiger Halbwalmdachbau mit Quertrakt, bez. 1788, Stuckdecke bez. 1789; zugehörig offener Ständerbau, bez. 1828; mit Ausstattung (LOR, Fl.Nr. 113).

Brückenstraße 4. Halbwalmdachbau, Granit-Türrahmung bez. 1848 (LOR, Fl.Nr. 160).

Brückenstraße 5. Altes Schloss, in der Mitte des 19. Jh. vollständig umgebauter zweigeschossiger Halbwalmdachbau; Wappenstein, bez. 1513 (LOR, Fl.Nr. 171).

Brückenstraße 7. Neues Schloss, stattlicher zweigeschossiger Mansarddachbau, um 1780 (LOR, Fl.Nr. 181).

Markgrafenbrücke. Dreijochige steinerne Brücke über die Röslau, bez. 1751. (LOR, Fl.Nr. 107).

Riesbergl 1. Gasthaus, zweigeschossiger Sat-teldachbau, um 1800; im Hof Granitbrunnentrog, bez. 1785 (LOR, Fl.Nr. 117).

Thiersheimer Straße 2. Wirtshausschild, Bie-dermeier, 1. Hälfte 19. Jh. (LOR, Fl.Nr. 59).

Thiersheimer Straße 9. Stattliches zweigeschoss. Halbwalmdachhaus, in der geohrten Türrahmung bez. 1821 (LOR, Fl.Nr. 51).

Manzenberg

Ensemble Manzenberg. - Umgrenzung Haus Nr. 1-14. Das Ensemble besteht aus dem nahezu ungestört erhaltenen kleinen Angerdorf, das nur durch ein modernes hinzugebautes Gebäude verändert wurde. Regellos sind die Bauernhöfe um den Anger gruppiert, sie enthalten einen bemerkenswert hohen Anteil an datierter Historischer Bausubstanz.
Die das Dorfbild bestimmenden massiven zweigeschossigen Bauernhäuser stammen vielfach aus dem 18. Jh., sie können sowohl Bausubstanz des 17. Jh. enthalten, wie auch durch angepasste Aufstockung im 19. Jh. vergrößert worden sein.

Im Dorf sind zahlreiche Granitbrunnentröge des frühen 19. Jh. enthalten, sowohl als regelmäßige Hofausstattung wie auch im Gemeindebereich als große Viehtröge. Auf dem kleinen Dorfanger in gemeindlicher wie privater Nutzung befindet sich außerdem ein kleiner Walrmdachbau, der als sog. Milchgruben zu zwei Bauernhöfen gehörte.

Haus Nr. 1. Bauernhof; Wohnhaus, Giebelbau, Türgewände bez. 1797; Brunnentrog, bez. 1774 (Wölsau, Fl.Nr. 2831).

Haus Nr. 2. Bauernhof; Wohnstallhaus mit Halbwalm, bez. 1772 (Wölsau, Fl.Nr. 2834).

Haus Nr. 4. Ehem. Bauernhaus, Traufseitbau, Türgewände bez. 1812, Stalltür bez. 1787; zwei Torpfeiler, bez. 1812; eine Hofanlage mit Haus Nr. 5 (Wölsau, Fl.Nr. 2837).

Haus Nr. 5. Wohnhaus, Giebelbau, ornamentiertes Türgewände bez. 1792 (Wölsau, Fl.Nr. 2839).

Haus Nr. 9. Bauernhof; Wohnstallhaus, mit Halbwalm, im Kern 17. Jh. (innen bez. 1694), aufgestockt um 1885/90; Granitbrunnentrog, bez. 1832 (Wölsau, Fl.Nr. 2847).

Haus Nr. 10. Wohnstallhaus, 18.-19. Jh., Türgewände unter Verschalung bez. 1810 (Wölsau, Fl.Nr. 2849).

Haus Nr. 12. Bauernhof; Wohnhaus, Walmdachbau, im Inneren bez. 1706, gewölbter Stallteil (Wölsau, Fl.Nr. 2854).

Milchgruben. Kleiner Walmdachbau, bez. 1804; zu den Häusern Nr. 1 und 10 gehörig (Wölsau, Fl.Nr. 2855).

Gemeinde-Viehtrog. Bez. 1817; neben der Milchgruben (Wölsau, Fl.Nr. 2855).

Viehtrog. Groß, bez. 1817; vor Haus Nr. 7 am Anger (Wölsau, Fl.Nr. 2840).

Oberthölau

Haus Nr. 10. Bauernhof; Wohnstallhaus, Stall mit Gewölben über zwei gefelderten Granitpfeilern, bez. 1804; Schweinestall bez. 1760 (Thölau, Fl.Nr. 26).

Haus Nr. 11. Wohnstallhaus, spätes 18. Jh. (Wölsau, Fl.Nr. 31).

Pfaffenreuth

Brunnen. Polygonales Brunnenbecken, wohl spätes 18. Jh.; vor Feuerwehrgerätehaus (Wölsau, Fl.Nr. 3386/1).

Haus Nr. 1. Bauernhaus, Wohnstallbau, 18./19. Jh. (Wölsau, Fl.Nr. 3343).

Haus Nr. 3. Wohnstallhaus, Türgewände bez. 1772 (Wölsau, Fl.Nr. 3345).

Haus Nr. 5. Ehem. Bauernhaus, Wohnstallbau, wohl 18. Jh. (Wölsau, Fl.Nr. 3349).

Haus Nr. 6. Türgewände, bez. 1812 (Wölsau, Fl.Nr. 3350).

Haus Nr. 7. Bauernhaus, Wohnstallbau mit Riegelfachwerk, bez. 1766; wohl ehem. zu Haus Nr. 8 gehöriges Nebengebäude (Wölsau, Fl.Nr. 3352).

Haus Nr. 8. Bauernhaus, Wohnstallbau, Türgewände bez. 1760 (Wölsau, Fl.Nr. 3352).

Haus Nr. 17. Bauernhaus, Wohnstallbau mit Halbwalmdach, Türgewände bez. 1805 (Wölsau, Fl.Nr. 3379).

Haus Nr. 21. Evang.-Luth. Kirche, Saalbau des frühen 17. Jh., Chorturm-Erdgeschoss frühgotisch; mit Ausstattung (Wölsau, Fl.Nr. 3362).

Wölsauerhammer

Haus Nr. 49. Unteres Hammerherrenhaus, stattlicher Bau mit Eckerkern und übergiebeltem Mittelrisalit, Schmuckformen im Renaissance- und Barockcharakter, spätes 19. Jh., im Kern älter (Wölsauhammer, Fl.Nr. 24).

Haus Nr. 50. Oberes Hammerherrenhaus, dreigeschossiger Walmdachbau mit Balkon, 1828 errichtet, Entwurf vielleicht von Johann Andreas Ritter (Wölsauerhammer, Fl.Nr. 6).

9.2 Bodendenkmäler

Marktredwitz

Skelettfunde: wahrscheinlich Epidemiebestattungen des späten Mittelalters; Spätmittelalter; unter dem Alten Rathaus und im Rathausbereich.

Skelettfunde: vielleicht Pestgräber oder Gräber anderer Seuchenopfer des Spätmittelalters; Mittelalter; an der St. Bartholomäus-Kirche.

Münzen: 1871/72 wurde in einem Steinbruch beim ehem. Kupferhammer angebl. eine Anzahl Brakteaten des 11./12. Jahrhunderts gefunden;

Brand

Lesefund: Steinaxt mit unvollständiger Durchbohrung, aus Basalt, Länge 14,3 cm; Neolithikum; „Schrebergarten am südlichen Ortsrand“, genaue Lokalisierung nicht möglich.

Leutendorf

Eine Grube im Wald, von der aus der Stollen eines Silberbergwerks in die Tiefe ging; unbekannte Zeitstellung, auf jeden Fall vor 1800 zu datieren; westlich von Leutendorf im Wald.

Wölsau

Hortfund von 1865: außer den drei den Hort bildenden Sicheln und dem Armreif gehörte wohl noch ein nicht mehr identifizierbares Beil dazu; ältere Urnenfelderzeit; Flur „Gerberhau“.

Angebliches Steinbeil, das nach der Skizze zu urteilen auch natürlich sein könnte; Neolithikum; Ortsbereich Neu-Haag.

9.3 Altlastenverdachtsflächen

Nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Bayreuth und des Landratsamtes Wunsiedel sind für das Stadtgebiet Marktredwitz die in nebenstehender Tabelle aufgelisteten Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen bekannt. Neben der Kurzbezeichnung des Standortes ist zur Orientierung die Lage als Rechts- und Hochwert nach dem Gauß-Krüger-Koordinatensystem angegeben.

Darüber hinaus befinden sich in den Sedimenten und im Überschwemmungsbereich der Kösseine unterhalb der ehemaligen Chemischen Fabrik Marktredwitz CFM-spezifische und CFM-ähnliche Bodenbelastungen. Auch für die Bereiche Damaschke-/Kupferhammerstraße sowie im Bereich Liebigstraße wurden laut Wasserwirtschaftsamt Bodenbelastungen festgestellt, die näherer Untersuchungen und weiterer Maßnahmen bedürfen.

Altlasten und schädliche Bodenverunreinigungen, deren Sanierung abgeschlossen sind, sind im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

9.4 Ländliche Entwicklung

Flurbereinigungsverfahren wurden in den Stadtteilen Brand, Haag, Korbersdorf, Lorenzreuth, Thölau und Wölsau etwa vor 15 - 20 Jahren durchgeführt und sind abgeschlossen. Neue Verfahren sind derzeit nicht geplant.

Dorferneuerungsverfahren sind bei der Direktion für ländliche Entwicklung in Bamberg für die Stadtteile Haag, Lorenzreuth, Manzenberg, Meußelsdorf, Pfaffenreuth, Reutlas, Thölau und Wölsau beantragt.

Ablagerungen und schädliche Bodenverunreinigungen – Erkundungs- und Sanierungsphase

Kurzbezeichnung	Lage	
	RWT	HWT
Lorenzreuther Straße – Ablagerung 1	4506900	5541750
Lorenzreuther Straße – Ablagerung 2	4506575	5541637
Ablagerung Friedenfelser Straße	4506300	5539405
Ablagerung Rößlermühlstraße	4505562	5539930
Ehem. Fa. Nordbayer. Wolle	4507225	5540825
Meußelsdorfer Straße - Ablagerung 1	4505025	5540195
Ehem. Galvanik Pickel	4505825	5540525
Ablagerung Ottostraße	4506300	5540337
Ehem. Fa. Fickert u. Winterling – Ablagerung 1	4507550	5540875
Ehem. Fa. Fickert u. Winterling – Ablagerung 2	4507467	5540920
Ehem. Fa. Fickert u. Winterling – Ablagerung 3	4507610	5540920
Meußelsdorfer Straße - Ablagerung 2	4505025	5540170
Ehem. Fa. Benker	4506222	5540090
Ablagerung Dürnbergstraße	4506346	5540839
Ehem. Fa. C. Meyer	4506287	5540925
Ehem. Fa. Goldfuß, Zehentstadelweg	4505840	5540522
Ablagerung Bayreuther Straße	4505625	5540950
DB-Tankstelle am Bahnhof	4506000	5541000
Ablagerung Schulze-Delitsch-Straße	4505863	5540912
Ehem. Camp Gates	4511230	5540735
Ehem. Städt. Gas- und Wasserwerk	4506000	5541000
Ehem. Ver. Glasschleif- und Polierwerke, jetzt Bauhof	4506000	5541000
Angerplatz	4507075	5540800

Ablagerungen und schädliche Bodenverunreinigungen – Erkundungs- und Sanierungsphase

Kurzbezeichnung	Lage	
	RWT	HWT
Siedlerplatz	4507215	5540970
Strehlenberg	4506440	5541620
Marktredwitz – Ablagerung 1	4506690	5544850
Marktredwitz – Ablagerung 2	4507050	5538810
Brand	4510080	5542850
Am Sterngrund	4507100	5541650
Ziegelhütte	4504800	5539600
Steinbruch Fußbühl	4508450	5543000
Alter Steinbruch Wölsau/Mühlbühl	4507800	5542000
Ehem. Mülldeponie - Zeppelinstraße	4506787	5540363
Ehem. Mülldeponie - Haldenstraße	4506937	5542150
Müllablagerung Reutlas	4508588	5538882
Deponie Klepperstraße	4507250	5542200
Aushub A 93	4507950	5540600

Ablagerungen und schädliche Bodenverunreinigungen – Verdachtsflächen

Kurzbezeichnung	Lage	
	RWT	HWT
Fläche Meußelsdorfer Str.	4504815	5540220
Fläche Putzenreuther Str.	4504817	5540281
Fläche Ziegelhütte	4506614	5539278
Fläche Andreeweg	4504454	5540816
Deponie Steinbruch Lorenzreuth	4507832	5541600

G Durchführung des Verfahrens

1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Folgende Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Ausarbeitung der Planung beteiligt:

- Regierung von Oberfranken, SG Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
- Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Bayreuth
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- Landratsamt Wunsiedel i.Fichtelgebirge
  - Untere Naturschutzbehörde
  - Kreisstraßenverwaltung
  - Immissionsschutz
  - Wasserrecht
- Bezirk Oberfranken
- Staatl. Schulamt Wunsiedel
- Staatl. Gesundheitsamt Wunsiedel
- Staatl. Veterinäramt Wunsiedel
- Wasserwirtschaftsamt Bayreuth
- KAM - Kommunalunternehmen Abwasserbeseitigung Marktredwitz
- Straßenbauamt Bayreuth
- Straßenbauamt Weiden
- Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Nürnberg
- Landkreis Wunsiedel i.Fichtelgebirge, Baulastträger für Kreisstraßen
- Bayerisches Forstamt Weißenstadt
- Forstamt Selb
- Direktion für ländliche Entwicklung, Bamberg
- Amt für Landwirtschaft, Wunsiedel
- Bayerischer Bauernverband des Landkreises Wunsiedel i.Fichtelgebirge
- Bayerische Landesanstalt für Bodenkultur, Pflanzenbau und Pflanzenschutz, München
- Landbauamt Bayreuth
- Bayer. Geologisches Landesamt, München
- Bayer. Geologisches Landesamt, Außenstelle
- Eisenbahnbundesamt, Berlin
- Deutsche Bahn AG, Immobiliengesellschaft GmbH, Zweigniederlassung Bayreuth
- Deutsche Bahn AG, Bahnhof Marktredwitz
- Deutsche Post AG
- Deutsche Post AG, Postdienst, Bau- und Immobiliencenter Süd-Ost, Regensburg
- Deutsche Post Immobilienservice GmbH, Niederlassung München, Regionaler Bereich Nürnberg
- Deutsche Telekom AG, Niederlassung Bayreuth
- Arbeitsamt Hof, Dienststelle Marktredwitz
- Arbeitsamt Hof
- Gewerbeaufsichtsamt, Bayreuth
- Handwerkskammer, Bayreuth
- Industrie- und Handelskammer, Bayreuth
- Kreishandwerkerschaft Selb - Wunsiedel - Marktredwitz
- Landesverband des bayerischen Einzelhandels, Kreisvorsitzende Frau Katrin Meuche
- Werbegemeinschaft Aktion Sympathische Einkaufsstadt, Herr Stefan Weiß
- Arbeitsgemeinschaft der Industrie von Marktredwitz und Umgebung, Dr. Hilmar Brödler
- Industrie- und Handelsgremium Marktredwitz - Selb, Herr Walter Bach
- E.ON Netz GmbH, Netzzentrum Bamberg
- E.ON Bayern AG, Regionalleitung Oberfranken
- ESM - Energieversorgung Selb - Marktredwitz GmbH
- PLE Pipeline Engineering GmbH, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH, Bamberg
- Stadtwerke Marktredwitz
- Kabel Deutschland GmbH, Geschäftsstelle Weiden
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
  - Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege, Bamberg
  - Archäologische Außenstelle, Bamberg
- Staatl. Vermessungsamt Wunsiedel
- Oberfinanzdirektion, Nürnberg
- Bezirksfinanzdirektion, Ansbach
- Zollamt Marktredwitz
- Wehrbereichsverwaltung VI, München
- Polizeipräsidium Bayreuth
- Polizeiinspektion
- Stadtbrandrat
- Freiwillige Feuerwehr Marktredwitz
- Kreisjugendring Wunsiedel
- Landkreis Wunsiedel i.Fichtelgebirge, Kreisheimatpfleger Herr Dieter Hempel

- Stadtheimatpfleger Herr Dr. Hermann Braun
- Klinikum Fichtelgebirge in Marktredwitz
- Evang.-Luth. Kirchenstiftung, Marktredwitz
- Evang. Pfarramt Brand
- Kath. Pfarramt Herz Jesu, Marktredwitz
- Kath. Pfarramt St. Josef, Marktredwitz
- Neuapostolische Kirche
- Jehovas Zeugen
- Verwaltung des Naturparks Steinwald, Geschäftsstelle Staatl. Forstamt Kemnath
- Verwaltung des Naturparks Fichtelgebirge, Geschäftsstelle Landratsamt Wunsiedel i. Fichtelgebirge
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Wunsiedel Ortsgruppe Marktredwitz, 1. Vorsitzender Dieter Kammerer
- Landesfischereiverband Bayern e.V., München
- Landesbund für Vogelschutz e.V., Naturschutzzentrum, Nürnberg
- Kreisverband Wunsiedel - Marktredwitz des Landesverbandes für Vogelschutz, 1. Vorsitzende Almut Wiedling
- Landesjagdverband Bayern e.V., Feldkirchen
- Kreisjägergruppe Wunsiedel - Marktredwitz e.V., Herr Bernd Tuchbreiter
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband e.V., München
- Tourismusverband Franken e.V.
- Tourist Information Fichtelgebirge
- Landesverband des bayerischen Einzelhandels, Bezirk Oberfranken
- IG Bauen - Agrar - Umwelt, Bezirksverband Oberfranken
- IG Bergbau, Chemie, Energie, Bezirk Marktredwitz - Selb
- Naturstein Vetter GmbH, Hauptverwaltung
- Hilgarth GmbH, Asphalt-Mischwerk
- Ziegelwerk Jahreiss
- stein-bau Seußen GmbH & Co. KG
- Verkehrsverband für Nordostbayern e.V.
- Stadtsportverband, Herr Gerhard Schwarz
- Fichtelgebirgsverein - Ortsgruppe Marktredwitz, Herr Heinrich Dick
- Lebenshilfe für Menschen mit geistiger Behinderung, Kreisvereinigung Marktredwitz - Selb - Wunsiedel e.V.
- Verein „Hilfe für das behinderte Kind e.V.“, Geschäftsstelle beim Landratsamt Wunsiedel
- Bayer. Rotes Kreuz, Kreisgeschäftsstelle
- Technisches Hilfswerk
- Arbeiterwohlfahrt - Ortsverband Marktredwitz, Frau Gisela Wuttke
- Arbeiterwohlfahrt - Ortsverband Brand, Herr Erich Landgraf
- Besamungsgenossenschaft Marktredwitz - Wölsau eG
- Nordostbayerische Milchwerke Marktredwitz - Selb eG
- Bäcker-Innung, Herr Innungsmeister Harry Gebhardt
- Metzger-Innung, Herr Innungsmeister Johann Zeitlhofer
- Friseur-Innung, Herr Innungsobermeister Friedrich Urban
- Stadt Arzberg
- Stadt Waldershof
- Stadt Wunsiedel
- Markt Thiersheim
- Gemeinde Bad Alexandersbad
- Gemeinde Pechbrunn
- Verwaltungsgemeinschaft Mitterteich
- Verwaltungsgemeinschaft Tröstau

2. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Marktredwitz hat in der Sitzung vom 29.06.1999 die Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan beschlossen. Der Beschluss wurde am 30.06.1999 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

3. Beteiligung der Bürger

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind die Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich zu unterrichten. Aus diesem Grunde konnte die Planung vom 08.11.2002 bis zum 31.12.2002 im Rathaus der Stadt Marktredwitz eingesehen werden. Gleichzeitig hatten die Bürger die Gelegenheit zur Äußerung.

4. Auslegung

Plan und Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 15.12.2003 wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03.2004 bis zum 13.04.2004 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Auf Grund der im Zuge der Auslegung erfolgten Änderungen wurde der Flächennnutzungsplan mit Erläuterungsbereicht in der Fassung vom 23.11.2004 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.01.2005 bis 11.02.2005 erneut im Rathaus öffentlich ausgelegt.

5. Feststellungsbeschluss

Der Stadtrat hat mit Beschluss des Stadtrates vom 15.03.2005 die Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 14.03.2005 festgestellt.

(Siegel) Stadt Marktredwitz, den .....

.....
Frau Dr. Seelbinder, Oberbürgermeisterin

6. Genehmigungsvermerk

Die Regierung von Oberfranken hat den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Bescheid vom 30.08.2005 Nr. 420-4621 S-1/2000 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Bayreuth, den .....

.....
Regierung von Oberfranken
gez. Schötz, Baurat z.A.

7. Bekanntmachung der Genehmigung

Die Erteilung der Genehmigung Flächennutzungsplanfortschreibung mit integriertem Landschaftsplans in der redaktionell ergänzten Fassung vom 10.08.2005 wurde am 30.09.2005 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist damit wirksam.

(Siegel) Stadt Marktredwitz, den .....

.....
Frau Dr. Seelbinder, Oberbürgermeisterin

Verzeichnis der Datenquellen und Planungsgrundlagen

Amt für Landwirtschaft und Ernährung Münchberg / Wunsiedel (2001): Liste der landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung im Stadtgebiet Marktredwitz

Autobahndirektion Nordbayern (2000): Übersichtslagepläne BAB A 93, Streckenabschnitt Rathaushütte - Marktredwitz, M 1:5.000, Bayreuth

Bayerischer Gemeindetag, Bayerische Architektenkammer (Hg.) (1999): Denkanstöße für die kommunale Bauleitplanung, München

Bayerisches Geologisches Landesamt (Hg.) (1965): Geologische Karte von Bayern 1:25.000, Blatt Nr. 6037 Ebnath, Blatt Nr. 6038 Waldershof, München

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg (2000): Liste der Baudenkmäler in der Großen Kreisstadt Marktredwitz

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg (2000): Liste der Bodendenkmäler in der Großen Kreisstadt Marktredwitz

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (1999 - 2003): Ausgewählte statistische Daten, gedruckte Auszüge aus der Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung, München

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hg.) (2003): Gemeindedaten, Ausgabe 2001, München

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hg.) (2000): Statistik kommunal, Große Kreisstadt Marktredwitz, München

Bayerisches Landesvermessungsamt (Hg.): Topographische Karten 1:25.000, 5938 Marktredwitz, 6038 Waldershof

Bayerisches Landesvermessungsamt (Hg.): Topographische Karten 1:50.000, L 5938 Selb, L 6138 Erbendorf

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hg.) (1989): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Wunsiedel, München

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hg.) (2003): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), München

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) (2000): Raumordnungsbericht 2000, Bonn

Büro für Städtebau Dr. H. Holl (2001): Ergebnisprotokoll zum Planungsworkshop am 30.06.2001 in Marktredwitz

CIMA-Stadtmarketing GmbH (1998): Marktredwitz im Jahr 2015, Ergebnisprotokoll über das Leitbildseminar I am 24.03.1998 in Marktredwitz

Digitale Flurkarten für das Stadtgebiet Marktredwitz

DWD - Deutscher Wetterdienst (2001): Beurteilung der lokalklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse auf dem Gebiet der Stadt Marktredwitz, amtliches Gutachten, Nürnberg

Energieversorgung Selb - Marktredwitz GmbH (2001): Informationen zur Gasversorgung im Stadtgebiet Marktredwitz

Energieversorgung Selb - Marktredwitz GmbH (2000): Übersichtspläne zu den Hauptversorgungsleitungen im Stadtgebiet Marktredwitz, Selb

E.ON Netz GmbH (2002): Informationen zu den Stromversorgungsanlagen im Stadtgebiet Marktredwitz, Bamberg

E.ON Netz GmbH (2000): Kabellagepläne für das Stadtgebiet Marktredwitz, Kulmbach

EUREGIO EGRENSIS Arbeitsgemeinschaft Bayern e.V. (2000): Geschäftsbericht 1997 - 2000, Marktredwitz

EUREGIO EGRENSIS Arbeitsgemeinschaft Bayern e.V. (2000): Informationsblätter

EVO - Energieversorgung Oberfranken AG (2001): Lagepläne und Hinweise zur Stromversorgung für das Stadtgebiet Marktredwitz

Forschungsstelle für Raumanalysen, Regionalpolitik und Verwaltungspraxis an der Universität Bayreuth e.V. (1995): Bedeutung der Aufstufung der Städte Wunsiedel und Marktredwitz zum gemeinsamen möglichen Oberzentrum und mögliche Auswirkungen auf die Zukunft, gutachterliche Stellungnahme im Auftrag der Stadt Marktredwitz, Bayreuth

Geographisches Institut der Technischen Universität München (2001): Projekt „Vitale Innenstadt Marktredwitz“, Teilbereich I: Einzelhandel, Gutachten, München

Geologische Landesuntersuchung am Bayerischen Oberbergamt (1932): Geologische Karte von Bayern 1:25.000, Blatt Nr. 82 Wunsiedel, München

GfK - Marktforschung (1993): Markt- und Standortgutachten für die Stadt Marktredwitz (Aktualisierung) und Feststellung marktfähiger Nutzungsmöglichkeiten des Sanierungsgebietes ‘Innenstadt Süd’, Nürnberg

GfK - Marktforschung (1999): Markt- und Standortgutachten für die Stadt Marktredwitz 1999, Nürnberg

Gorny, M. (1995): Kulturlandschaft Fichtelgebirge, Weißenstadt

Habel, H. (1992): '...und die Berge sind die Erde und Stein, die Wälder Holz', Wunsiedel

Herrmann, D. (1990): Vom Bergbau im Fichtelgebirge, Teil 2, Beiträge zur Geschichts- und Landeskunde des Fichtelgebirges Nr. 12

Herrmann, D. (1985): Von den Gewässern im Fichtelgebirge, Beiträge zur Geschichts- und Landeskunde des Fichtelgebirges Nr. 7

Kreipe, C.: Erhaltenswerte Biotope im Sechsämterland, Kreisverband für Gartenbau und Landespflege Wunsiedel i.Fichtelgebirge

Landesarbeitsamt Bayern (2000): Ausgewählte Daten zur Beschäftigten- und Pendlerstatistik, gedruckte Informationen, Nürnberg

Landesbund für Vogelschutz (1998): Artenschutzprojekt Rebhuhn im Bereich Röthenbach / Bergnersreuth, Landkreis Wunsiedel, Kreisgruppe Wunsiedel

Landkreis Wunsiedel i.Fichtelgebirge (Hg.) (1992): Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge

Landratsamt Wunsiedel i.Fichtelgebirge (2001): Auszug aus der Altlastenerhebung Bayern für das Stadtgebiet Marktredwitz

Landschaftsarchitekt R. Böhringer (1994): Stadt Marktredwitz, Voruntersuchung Lorenzreuth / Marktredwitz-Ost, Fachbeitrag Landschaft, Bad Alexandersbad

Lang + Burkhardt Verkehrsplanung und Städtebau (1995 / 1999): Stadt Marktredwitz, ergänzende Verkehrsuntersuchung zur Fortschreibung des Gesamtverkehrsplans, Untersuchungsbericht, München

Mannesmann Arcor AG (2001): Kabellagepläne für das Stadtgebiet Marktredwitz, M 1:1.000, Nürnberg

Nickl, H. u.a. (1996): Stadtentwicklung Lorenzreuth / Marktredwitz-Ost, Dokumentation 7/96, München

Oberforstdirektion Bayreuth (Hg.) (1992): Waldfunktionsplan für die Regierungsbezirke Oberfranken und Oberpfalz, Teilabschnitt Region Oberfranken-Ost

Regierung von Oberfranken (Hg.) (1986): Agrarleitplan für den Regierungsbezirk Oberfranken

Regierung von Oberfranken (1995): Gewässergüte in Oberfranken

Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost (Hg.) (2001): Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost (5) in der Fassung der 8. Änderung (redaktioneller Neudruck), Bayreuth

Stadt Marktredwitz (2001): Ausgewählte Daten zur Bevölkerungs- und Beschäftigtenstatistik, gedruckte und handschriftliche Informationen

Stadt Marktredwitz (Hg.) (2000): Bauen 2000 in der Stadt Marktredwitz, Informationsblatt

Stadt Marktredwitz: Bebauungspläne der Stadt Marktredwitz

Stadt Marktredwitz (1995): Das Europäische Naturschutzjahr ENCY, Naturschutz außerhalb von Schutzgebieten, Amphibienstandorte in und um Marktredwitz

Stadt Marktredwitz (2001): Daten zu Schulen und Kindergärten, gedruckte Informationen

Stadt Marktredwitz: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Marktredwitz aus dem Jahr 1983, Plan und Erläuterungsbericht, Änderungen

Stadt Marktredwitz (1996): Generalentwässerungsplan, Plan und Erläuterungsbericht

Stadt Marktredwitz (2001): Informationen aus der Internet-Homepage der Stadt Marktredwitz

Stadt Marktredwitz (2001): Liste größerer Gewerbebetriebe in Marktredwitz

Stadt Marktredwitz (1993): Marktredwitz - der Wirtschaftsstandort im Grünen, Informationsbroschüre

Stadt Marktredwitz (Hg.) (1995): Marktredwitz ...im Dreiländereck Bayern - Böhmen - Sachsen, Informationsbroschüre

Stadt Marktredwitz (1999): Stadt Marktredwitz, Innenstadt-Süd - KEC, Informationsschrift

Stadt Marktredwitz (1983): Stadtsanierung Innenstadt, städtebaulicher Rahmenplan M 1:1.000, Baukörper / Gestaltung

Stadt Marktredwitz (2000): Stadtsanierung Marktredwitz, städtebaulicher Rahmenplan, räumliche Abgrenzung des Plangebietes M 1:1.000

Stadt Marktredwitz (2000): Stellplatzsituation in der Innenstadt der Stadt Marktredwitz, Plan M 1:1.000, Stand Juni 2000

Stadt Marktredwitz (Hg.) (2000): Wirtschaftsstandort Marktredwitz, Informationsbroschüre

Stadtwerke Marktredwitz (2001): Informationen zur Wasserversorgung im Stadtgebiet Marktredwitz

Thiem, R. (1992): Altstraßen im Fichtelgebirge, Beiträge zur Geschichts- und Landeskunde des Fichtelgebirges Nr. 14

VGF - Verkehrsgemeinschaft Fichtelgebirge (Hg.) (2000): Taschenfahrplan, Wunsiedel