STADT MARKTREDWITZ

13. Änderung des Flächennutzungsplanes

für das Gebiet des Bebauungsplanes

"Wuttigmühle", Gemarkung Dörflas

BEGRÜNDUNG

Entwurf 15.06.2020

STADT MARKTREDWITZ
Stadt Marktredwitz
Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge
Regierungsbezirk Oberfranken

13. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Auftrag:

Große Kreisstadt Marktredwitz
Egerstrasse 2
95615 Marktredwitz

Telefon: 09231-501-0
info@marktredwitz.de

erstellt durch:

UmbauStadt
Urbane Konzepte . Stadtplanung . Architektur

UmbauStadt PartGmbB
Cranachstraße 12
99423 Weimar
Telefon: 03643.808432
mail@umbaustadt.de
www.umbaustadt.de
Vinzenz Dilcher, Cornelia Dittmar

INHALTSVERZEICHNIS

1 Allgemeine Begründung

1.1 Anlass der 13. änderung des Flächennutzungsplanes 4
1.2 Zweck und Ziel der Planung 5
1.3 Geltungsbereich 5
1.4 Verfahren 5
1.5 Rechtliche Grundlagen 6
1.6 Vorgaben des Regionalplanes Oberfranken-Ost 7
1.7 Kommunale Vorgaben 8

2 Inhalte und wesentliche Änderungen des Flächennutzungsplanes

2.1 Standortwahl 9
2.2 Änderungsbereich und künftige Darstellung 10
2.3 Lage im Ortszusammenhang 13
2.4 Infrastruktur 13
2.5 Angrenzende Schutzgebiete 14
2.6 Städtebauliche Zielsetzungen 15
2.7 Topographie und Gelände 16
2.8 Verkehrserschließung 16
2.9 Nutzung 17
2.10 Ver- und Entsorgung 17

3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

3.1 Städtebauliche Auswirkungen 19
3.2 Umweltrelevante Auswirkungen 19
3.3 Immissionsschutz 19
3.4 Verkehrliche Auswirkungen 20

4 Umweltbericht

4.1 Kurzfassung der Wesentlichen Inhalte des Umweltberichtes 21

1 ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

1.1 ANLASS DER 13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Die Große Kreisstadt Marktredwitz weist im Vergleich zu ihren Nachbarkommunen eine positive Bevölkerungsentwicklung auf. Im Zeitraum 2014 bis 2017 handelt es sich um einen Zuwachs von 0,1 bis 0,8% Veränderung zum Vorjahr (Bayerisches Landesamt für Statistik - Statistik Kommunal, 2017). Der positive Wanderungssaldo hat zu einem Bevölkerungswachstum geführt, das in vielen Regionen Deutschlands, Bayerns und insbesondere im angrenzenden Fichtelgebirge nicht der Regelfall ist. Durch die gute konjunkturelle Lage und die Behördenverlagerung des Freistaates Bayern von über 270 Arbeitsplätzen nach Marktredwitz wird die positive Bevölkerungsentwicklung in der Stadt weiter beschleunigt. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet wird derzeit die Industriebrache BENKER-AREAL in ein innenstadtnahes Wohn- und Dienstleistungszentrum umgewandelt. Neben dem Servicezentrum BayernServer mit 25 Beschäftigten und dem Kompetenzzentrum landwirtschaftliche Förderprogramme mit 60 Beschäftigten entsteht hier ein weiteres Dienstleistungszentrum, eine Kindertagesstätte, sowie ca. 80 Plätze für betreutes Wohnen. Ebenfalls im Zuge der Behördenverlagerung entsteht in Marktredwitz auch eine neue Justizvollzugsanstalt mit ca. 200 Arbeitsplätzen.

Obwohl es derzeit eine hohe Anzahl an Interessenten für Wohnbauflächen gibt, ist bislang nur ein kleiner Teil der Nachfrage gedeckt. Familien mit Kindern als wichtige Nachfragegruppe tragen zur Erhaltung einer ausgewogenen Altersstruktur bei und sichern Mindestkapazitäten für Infrastrukturen wie Kindergarten, Schule, Nahversorgung und Busverbindungen.

1 Auszug topographische Karte mit Markierung des Plangebietes, o.M.

Eine moderate Neuausweisung von ca. 8.700m² Brutto- Bauland in zentraler, städtischer Lage erscheint aufgrund der genannten Rahmenbedingungen erforderlich und begründet.

1.2 Zweck und Ziel der Planung

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung kann die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland trotz intensiver und vielfältiger Anstrengungen durch die Innenentwicklung allein nicht gedeckt werden. Ziel der Stadt ist es deshalb, mit der Ausweisung von Wohnbauflächen im Baugebiet "Wuttigmühle“, Gemarkung Dörflas, den örtlichen Bedarf nach Neubauflächen für junge Familien in Marktredwitz zu decken. Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wuttigmühle“ sollen die Voraussetzungen für ein innenstadtnahes Angebot an hochwertigem Wohnraum in der Stadt Marktredwitz geschaffen werden.
In Fortsetzung der vorhandenen städtebaulichen Struktur des bestehenden Wohngebietes um die Kaisersteinstraße soll mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan "Wuttigmühle" das Plangebiet südlich der Wuttigmühlstraße als Wohngebiet entwickelt werden.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich mit ca. 2,5 ha umfasst die Flurnummern Fl. Nr. 348, 349, 351, 352, 353, 325, 325/2 und 325/9 sowie Teile der Flurstücke 197/1, 324, 324/4 und 328/2 in der Gemarkung Dörflas. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Großen Kreisstadt Marktredwitz.

1.4 Verfahren

Für das Stadtgebiet Marktredwitz besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan.
Dieser Flächennutzungsplan behält außerhalb der Teilfläche der 13. Änderung des FNP "Wuttigmühle" seine bisherige, uneingeschränkte Wirksamkeit. Die beabsichtigte 13. Änderung des Flächennutzungsplanes soll daher mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Wuttigmühle" innerhalb des oben beschriebenen Geltungsbereiches im sogenannten Parallelverfahren nach §8 Abs. 3 BauGB erfolgen. Der Geltungsbereich der beiden Bauleitplanverfahren ist deckungsgleich.

Der Stadtrat der Stadt Marktredwitz hat am 22.10.2019 folgende Beschlüsse zur Einleitung der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung für das Gebiet "Wuttigmühle" gefasst.
1. Einleitungsbeschluss zur 13. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Marktredwitz für den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes „Wuttigmühle“, Gemarkung Dörflas im Parallelverfahren zum Bebauungsplan gem. §8 ABs. 3 BauGB in ein "Allgemeines Wohngebiet"
2. Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gem. §8 BauGB für das Gebiet "Wuttigmühle", Gemarkung Dörflas.

1.5 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen finden u.a. das Baugesetzbuch, das Naturschutzgesetz, das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Immissionsschutzgesetz und alle weiteren relevanten, gebietsbezogenen Untersuchungen und Gutachten Anwendung.
Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für das ausgewählte Gebiet nicht vor.

Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des BEbauungsplanes.

Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes"Wuttigmühle" ist für die geplante Wohnbebauung eine Flächennutzungsplanänderung. Hier ist die Darstellung der geplanten Art der Bebauung sowie die Darstellung der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Der Bebauungsplan enthält einen integrierten Grünordnungsplan mit Darstellung und Bewertung der Eingriffe und grünordnerischen Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen.

1.6 Vorgaben des Regionalplanes Oberfranken-Ost

Das Oberzentrum Marktredwitz/Wunsiedel soll in seinen mittelzentralen Versorgungsaufgaben gestärkt werden. Insbesondere sollen angestrebt werden:

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

Im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost (Planungsregion 5) wird die Große Kreisstadt Marktredwitz als Oberzentrum zusammen mit Wunsiedel ausgewiesen.
Für Marktredwitz werden folgende Ziele und Grundsätze im Regionalplan getroffen:

- Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden. In den zentralen Orten soll darauf hingewirkt werden, dass ausreichende Bauflächen zügig bereitgestellt werden.
- In den Stadt- und Umlandbereichen Bayreuth, Hof, Kulmbach und Marktredwitz/ Wunsiedel soll die Siedlungsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen dem jeweiligen zentralen Ort und den übrigen Gemeinden erfolgen.
- In den ländlichen Teilräumen der Region, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, soll die Siedlungsentwicklung zur Stärkung der zentralen Orte sowie der Entwicklungsachsen beitragen.
- Raumbedeutsame Planungen sollen zu verbesserten Voraussetzungen für die Erhaltung der Einwohnerzahl in der Region beitragen.
- Dem Einwohnerrückgang soll insbesondere in den Mittelbereichen Hof, Kulmbach, Marktredwitz/Wunsiedel, Münchberg, Naila, Pegnitz und Selb entgegengewirkt werden.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung (Regionalplan Oberfranken-Ost) liegen für den ausgewählten Raum nicht vor.

1.7 Kommunale Vorgaben

Obwohl es derzeit eine hohe Anzahl an Interessenten für Wohnbauflächen gibt, ist bislang nur ein kleiner Teil der Nachfrage gedeckt. Familien mit Kindern als wichtige Nachfragegruppe tragen zur Erhaltung einer ausgewogenen Altersstruktur bei und sichern Mindestkapazitäten für Infrastrukturen wie Kindergarten, Schule, Nahversorgung und Busverbindungen.
Eine moderate Neuausweisung von ca. 8.700m² Brutto- Bauland in zentraler, städtischer Lage erscheint aufgrund der genannten Rahmenbedingungen erforderlich und begründet

In Fortsetzung der vorhandenen städtebaulichen Struktur des bestehenden Wohngebietes um die Kaisersteinstraße soll mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan "Wuttigmühle" das Plangebiet südlich der Wuttigmühlstraße als Wohngebiet entwickelt werden.
Der Geltungsbereich beider Bauleitplanverfahren ist deckungsgleich.

2 INHALTE UND WESENTLICHE ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

2.1 STANDORTWAHL

Das betreffende Gebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marktredwitz als „Landwirtschaftliche Fläche, Acker“ sowie als „Fläche mit Eignung für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft“ dargestellt und wird von einem geschützten Landschaftsbestandteil (LSG „Fichtelgebirge“) tangiert.
Angrenzend an das Gebiet finden sich folgende Flächenausweisungen im gültigen FNP:
- im Westen: Mischgebiet (an der Friedensfelser Straße)
- im Norden / Nordwesten: Allgemeines Wohngebiet (Wuttigmühlstraße / Kaisersteinstraße)
- im Nordosten: Sonstige Grünfläche (private Grünfläche)
- im Osten: Sonstige Gehölzbestände / amtlich kartierte Biotopfläche / Gesetzlich geschütztes Biotop (Art. 13d(1) BayNatSchG) / Geschützter Landschaftsbestandteil (Art. 12 BayNatSchG)
- im Süden: Landschafts- und ortsrandprägende Grünflächen / sonstige Gehölzbestände / amtlich kartierte Biotopfläche / Gesetzlich geschütztes Biotop (Art. 13d(1) BayNatSchG)

Die für den weiteren Planungsumgriff der 13. Flächennutzungsplanänderung formulierten Ziele und Darstellungen der Regionalplanung finden wie folgt Berücksichtigung:

- Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden. In den zentralen Orten soll darauf hingewirkt werden, dass ausreichende Bauflächen zügig bereitgestellt werden.

Diese Vorgabe der Bauleitplanung und der Regionalplanung wird durch die städtebauliche Verbindung zu dem bestehenden Wohngebiet am Kaiserstein und dem im Westen angrenzenden Mischgebiet Friedenfelser Straße umgesetzt. Eine organische Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes der Stadt Marktredwitz wird gewährleistet.

2.2 ÄNDERUNGSBEREICH UND KÜNFTIGE DARSTELLUNG

Legende

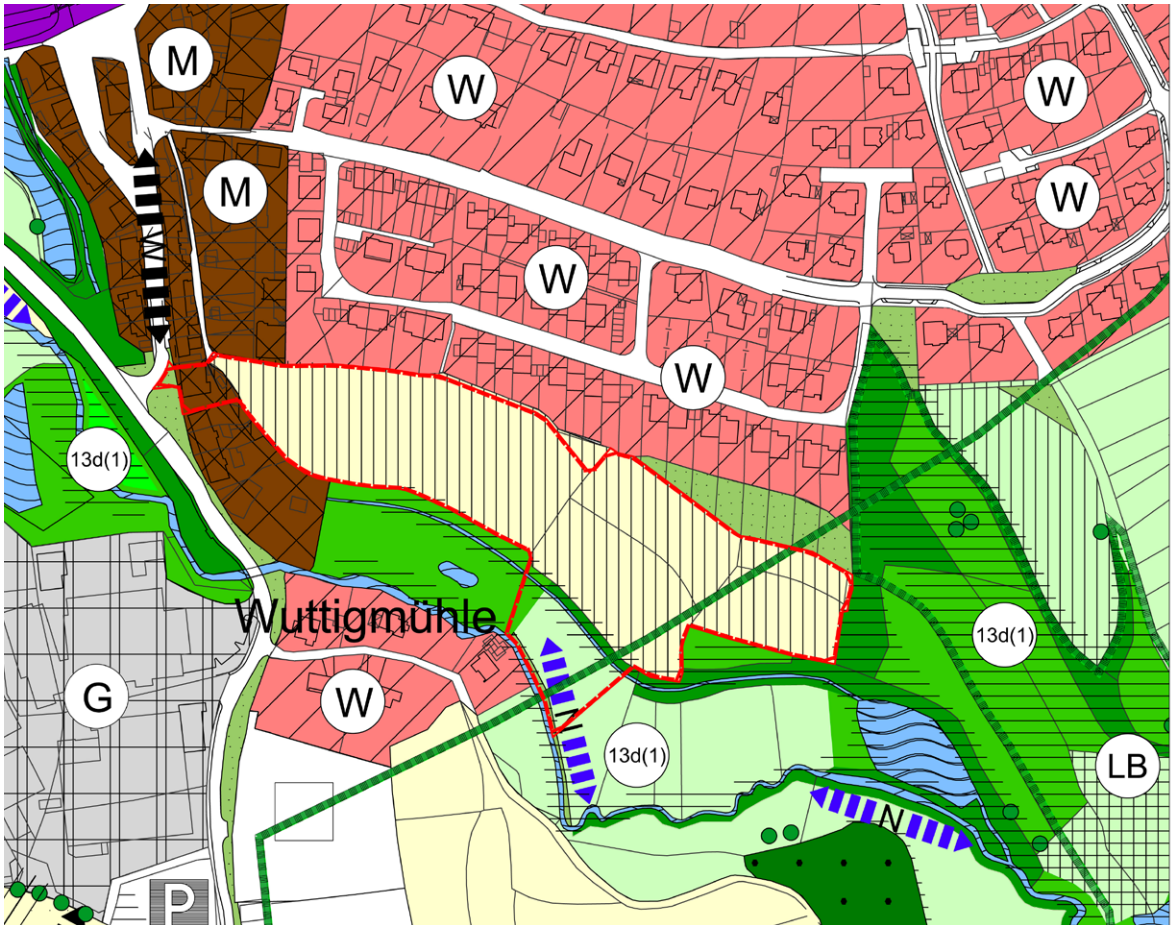
- Fläche für die Landwirtschaft, Acker
- Fläche mit Eignung für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft
- Fläche für Landwirtschaft, Ziel Grünland
- M — Gemischte Bauflächen
- W — Wohnbauflächen
- Sonstige Grünflächen (Engerer Siedlungsbereich, gliedernde Grünzuüge, Begelitgrün Bahn und Straßen, private Grünflächen)
- Abgrenzung Geltungsbereich

2 Auszug wirksamer Flächennutzungsplan, o.M.

Die beiden folgenden Abbildungen stellen den aktuellen Stand des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der 13. Änderung des FNP gegenüber.

Festsetzungen für den Geltungsbereich im derzeit gültigen FNP:
Das betreffende Gebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marktredwitz als „Fläche für die Landwirtschaft, Acker“ sowie als „Fläche mit Eignung für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft“ dargestellt Im südlichen Bereich findet sich eine AUsweisung als "Fläche für Landwirtschaftm, Ziel Grünland". Der Geltungsbereich wird von einem geschützten Landschaftsbestandteil (LSG „Fichtelgebirge“) tangiert.

Angrenzend an das Gebiet finden sich folgende Flächenausweisungen im gültigen FNP:
- im Westen: Mischgebiet (an der Friedensfelser Straße)
- im Norden / Nordwesten: Allgemeines Wohngebiet (Wuttigmühlstraße / Kaisersteinstraße)



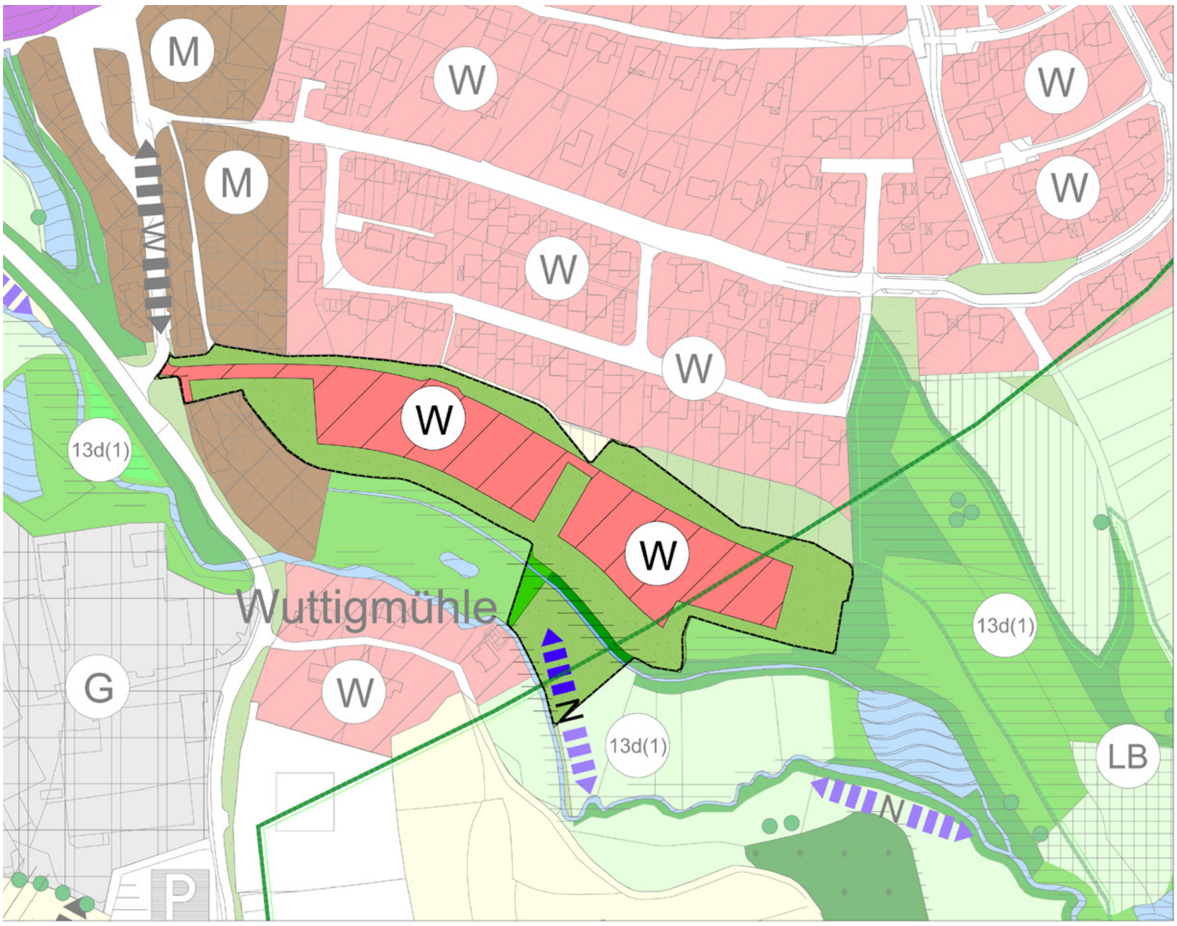
- im Nordosten: Sonstige Grünfläche (private Grünfläche)
- im Osten: Sonstige Gehölzbestände / amtlich kartierte Biotopfläche / Gesetzlich geschütztes Biotop (Art. 13d1 BayNatSchG) / Geschützter Landschaftsbestandteil (Art. 12 BayNatSchG)
- im Süden: Landschafts- und ortsrandprägende Grünflächen / sonstige Gehölzbestände / amtlich kartierte Biotopfläche / Gesetzlich geschütztes Biotop (Art. 13d1 BayNatSchG)

Legende

- Landschaftsprägende Grünflächen (Streuobst, Kraut- und Grasfluren)
- Sonstige Gehölzbestände
- Amtlich kartierte Biotopfläche
- Umgrenzung von Schutzgebieten
- Abgrenzung Geltungsbereich

<u>Geplante Festsetzungen für den Geltungsbereich:</u>
Die neuen Flächenausweisungen werden wie folgt festgesetzt:
- Wohnbaufläche § 5 Abs. 2, Nr. 1 BauGB
- Öffentliche Grünfläche, Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, § 5 Abs. 2, Nr. 10 BauGB

3 Auszug aus der 13. FNP Änderung o.M.



Da die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit dem B-Plan "Wuttigmühle" durchgeführt wird, werden die Prüfungen der Umweltbelange ausführlich im Umweltbericht zum B-Plan dargestellt. In der Erläuterung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt lediglich eine Kurzzusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes.

Entsprechend § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen in die Begründung ein Umweltbericht aufzunehmen. Sein Inhalt bestimmt sich aus Anlage 1 zum BauGB. Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB werden die Schutzgüter untersucht und hinsichtlich ihrer Bedeutung und Eingriffsempfindlichkeit gegenüber dem geplanten Vorhaben bewertet.

Eine detaillierte Beschreibung der Festsetzungen zum Vorhaben mit Angaben über Standort, Art und Umfang der Bebauung erfolgte in dieser Begründung zum Bebauungsplan (vgl. Kapitel 4, Begründung der textlichen Festsetzungen und Hinweise).

Die geplante Bebauung stellt nach §8a(1) BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Diese Eingriffe sind gemäß §1(7) und §1a des BauGB im Rahmen der Eingriffsregelung in einem Grünordnungsplan darzustellen. Der integrierte Grünordnungsplan mit den grünordnerischen Festsetzungen und zugehörigen textlichen Erläuterungen sowie der Umweltbericht sind Teil des rechtsverbindlichen B-Planes und liegen diesem als Anlage bei.

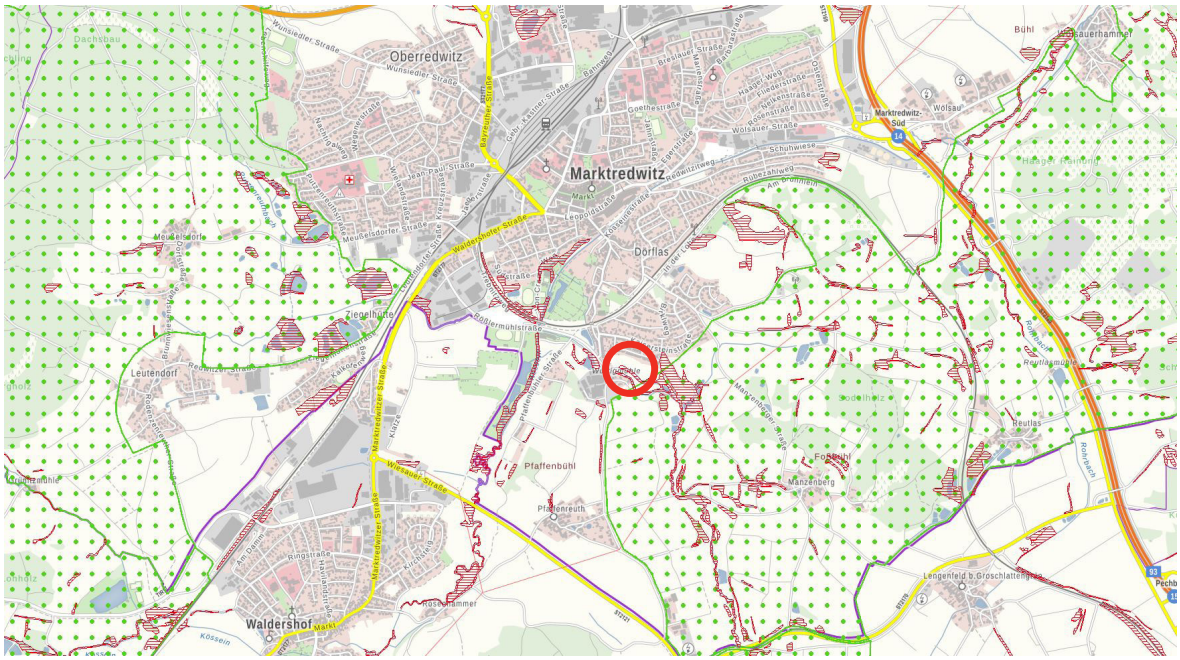
2.3 Lage im Ortszusammenhang

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Marktredwitz, in der Gemarkung Dörflas, angebunden an das Wohngebiet Kaisersteinstraße. Aufgrund der Nähe zur Innenstadt von Marktredwitz und der damit sehr gut erreichbaren Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleistungsangebote, Schulen, Kindergärten, etc.) sowie den ebenfalls in unmittelbarer Nähe befindlichen Erholungsangeboten (Naturschwimmbad, Auenpark) kann von einer sehr attraktiven Wohnlage ausgegangen werden.

2.4 Infrastruktur

Das Kommunalunternehmen Marktredwitz (KUM) der Stadt Marktredwitz betreibt eine Kläranlage, die derzeit auf 60.000 Einwohnergleichwerte (EGW) ausgelegt ist. Die Stadt Marktredwitz hat 17.283 Einwohner (Stand 31.12.2017), so dass auch künftig eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung gesichert ist.

Alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen befinden sich im Stadtgebiet. Die vorhandene Einzelhandels-und Nahversorgungstruktur (Supermarkt, Bäcker, Metzger, Banken, Apotheke, Post etc.) in Marktredwitz ist zentral am Markt gelegen und sichert die Versorgung der Bewohner. Ferner liegt im Osten der Stadt, ca. 1.200m Luftlinie vom Plangebiet entfernt, ein Fachmarktzentrum mit umfassenden Einkaufsmöglichkeiten. Kinderkrippe, Kindergarten und Schulen mit ausreichenden Angeboten sowie Spiel-, Freizeit- und Bildungseinrichtungen sind in der Stadt Markt-



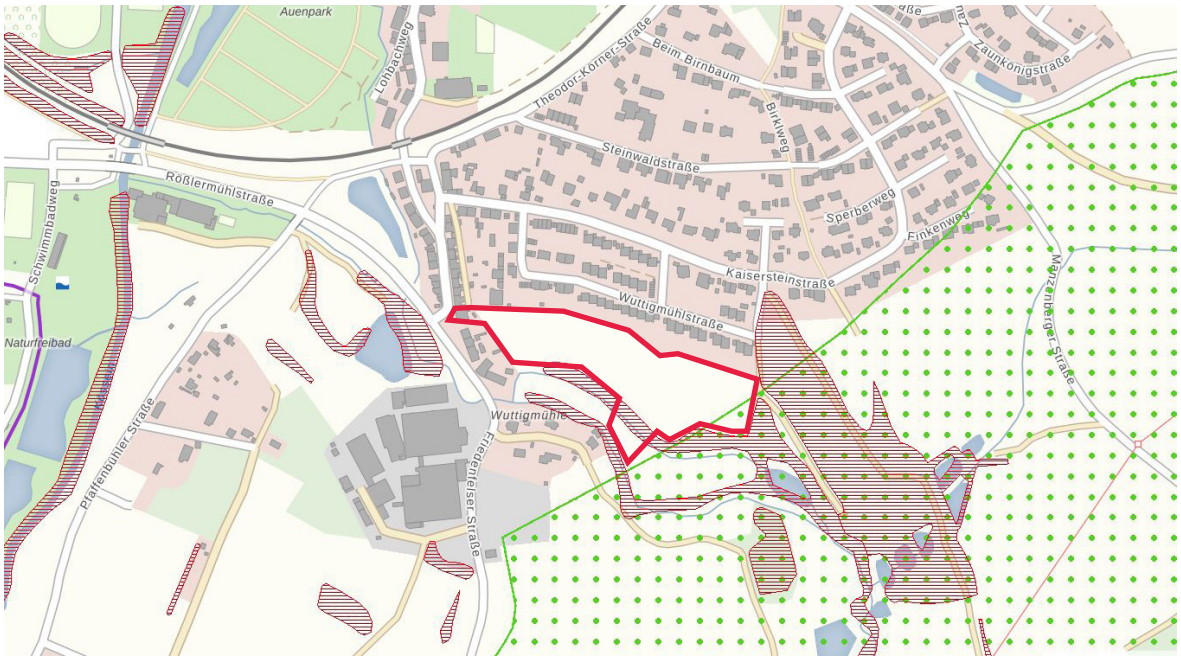
5 Kartenauszug, Geoportal, Bayernatlas mit Lage Plangebiet und Schutzgebiete

redwitz auf kurzem Wege erreichbar. Marktredwitz verfügt über ein umfassendes Schulangebot von Grundschule über Mittelschule, Realschule, Gymnasium, berufliche Oberschulen, Berufsschule bis hin zu zahlreichen Fach- und Förderschulen.
Mit Auenpark und Naturfreibad befinden sich zudem großzügige Freizeit- und Erholungsangebote in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet (max. 500m Luftlinie).

2.5 Angrenzende Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Fichtelgebirge“ und tangiert das Landschaftsschutzgebiet „Fichtelgebirge“. Im Süden und Osten grenzt das Plangebiet an die geschützten Biotopkomplexe „Biotopkomplex am Hang des Ödweissenbachtales“ (Erhebungsdatum 29.06.1987) und „Ödweissenbach südlich von Marktredwitz“ (Erhebungsdatum 22.06.1987).
Der Umgang mit naturschutzfachlich relevanten Konfliktfeldern wird in Kapitel 3.2 - Umweltrelevante Auswirkungen - sowie im Grünordnungsplan und im Umweltbericht zum Bebauungsplan "Wuttigmühle" detailliert dargestellt.

6 Kartenauszug, Geoportal, Bayernatlas mit Plangebiet und Schutzgebiete



2.6 Städtebauliche Zielsetzungen

Im Zuge des städtebaulichen Entwurfes wurden zunächst grundlegende Prämissen für die Entwicklung der Fläche festgelegt. Diese waren:

1. Erhalt der bestehenden, geschützten Gehölzstrukturen
2. Ausreichend breite öffentliche Abstandskorridore zu wertvollen, bestehenden Grünstrukturen, um langfristig Zugänglichkeit für Pflegemaßnahmen u.ä. zu gewährleisten
3. Gering verdichtete, durchlässige Bebauung mit einzelstehenden Einfamilienhäusern
4. Berücksichtigung von Flächen für den naturräumlichen Ausgleich

Auf Basis dieser Prämissen wurden Lösungsansätze für die Entwicklung des Baugebietes entwickelt, auf ihre Umsetzbarkeit untersucht, mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange sowie dem Bauausschuss der Stadt Marktredwitz abgestimmt und die Variante einer einseitigen Erschließung am nördlichen Rand des Geltungsbereiches als Grundlage für die Bauleitplanung empfohlen. Die Gründe waren:

- Erschließung entsprechend dem natürlichen Höhenverlauf macht nur geringe Geländemodellierung erforderlich,
- Verbundherstellung zum Waldgebiet und zum Biotop durch breiten Gehölzstreifen nördlich und südlich der Erschließungsstraße,
- geringste bauliche Dichte,
- qualitätvolle, gleichwertige Wohnlagen.

Der städtebauliche Entwurf geht von einer Zu- und Abfahrt in das Baugebiet über die Friedenfelser Straße aus und sieht einen Wendeplatz am östlichen Ende der Wohnstraße vor. Die Bebauungsdichte und die Erschließungsflächen wurden minimiert. Die Bauflächen halten großzügig Abstand von den bestehenden Gehölzstrukturen, welche erhalten bleiben und im Sinne der Verbundherstellung ergänzt und weiter verdichtet werden. In der Mitte des Baufeldes stellt ein breiter Grünkorridor den Verbund zwischen südlichem und nördlichem Gehölzstreifen her. Das städtebauliche und landschaftsplanerische Gesamtkonzept nutzt die Topografie der Südhanglage optimal, die Erschließungsstraße folgt der natürlich gegebenen Höhenlage weitestgehend und der Übergang in den südlichen Naturraum bleibt durch die einseitige Anordnung der Gebäude entlang der Erschließung frei von hochbaulichen Eingriffen.

2.7 Topographie und Gelände

Die Topografie des Plangebiets steigt von Südwest nach Nordost um etwa 13 Meter von etwa 533m ü.NN auf ca. 546m ü.NN an. Das Plangebiet weist eine relativ steile Südhanglage auf. Die topographische Gegebenheit ist ein Grundelement der städtebaulichen Analyse und bestimmend für die Wahl der Erschließung und die Ausrichtung der Grundstücke und Gebäude.

Die in der Talsenke vorhandenen Gehölzstrukturen werden erhalten. Die zukünftigen Baufelder halten einen Abstand zu dem geschützten Gehölzsaum. Talseitig werden Retentionsflächen für die Sammlung und Rückhaltung des Oberflächenwassers integriert. Das städtebauliche Konzept reagiert sensibel auf die topographischen Gegebenheiten und nutzt diese für die qualitätvolle Entwicklung des Planungsgebietes. Die Überformung der bestehenden Topografie wird durch die Führung der Erschließung entlang des natürlichen Höhenniveaus und die mitlaufende, einseitige Bebauung auf ein Minimum beschränkt.

2.8 Verkehrserschliessung

Örtliche und überörtliche Verkehrsanbindung

Die Zufahrt erfolgt über die Friedenfelser Straße.

Durch die nahegelegene Autobahn A93 und die Bahn- und Busanbindung (Bushaltestelle Friedenfelser Straße, Linien 13 und 21) ist eine gute örtliche, regionale und überregionale Verkehrsanbindung gegeben.

Ein Wegenetz von übergeordneten und regional bedeutsamen Fußwegen, sowie Rad- und Wanderwegen führen unmittelbar am Plangebiet vorbei und verbinden dieses mit den umliegenden landschaftlichen Erholungsräumen.

Verkehrserschließung innerhalb des Wohngebietes:

Das Erschließungskonzept sieht vor, dass der zukünftige Pkw-Verkehr auf der höhenlinienparallelen Wohnstraße stattfindet. Für Sonderfahrzeuge (Müllfahrzeug und Feuerwehr), PKW und Kleintransporter besteht eine Wendemöglichkeit am östlichen Ende der Wohnstraße. Somit wird kein Durchgangsverkehr entstehen. Aufgrund der ausschließlichen Nutzung als Wohnstraße zur Erschließung der 11 Parzellen wurde ein minimaler Querschnitt von 4,75m mit Wendemöglichkeit und einer Ausweichbucht im nördlichen Grünstreifen gewählt. Die Wohnstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und nur mit reduzierter Geschwindigkeit befahren. Drei Besucherparkplätze stehen im Zufahrtsbereich in das Wohngebiet an der Friedenfelser Straße zur Verfügung. Die notwendigen

Anwohnerstellplätze sind innerhalb der privaten Grundstücke herzustellen. Eine Stellplatzsatzung gibt es nicht.

2.9 Nutzung

Derzeitige Nutzung

Die derzeitig vorhandene Wiesenfläche wird landwirtschaftlich genutzt bzw. liegt brach. Südlich der Wiesenfläche verläuft ein landschaftsprägender Gehölzsaum, welcher als Biotop gesetzlich geschützt ist. Weiter südlich des Gehölzes erstreckt sich der Geltungsbereich weiterhin über eine landwirtschaftliche Fläche mit Ziel Grünland im Auenbereich bis hin zum Ödweissenbach.
Am westlichen Ende des Geltungsbereiches befindet sich an der Friedenfelser Straße 19 ein leerstehendes Wohngebäude.
Es besteht kein vorhandenes Baurecht.
Im äußersten westlichen Bereich quert ein bestehender Abwasserkanal das Plangebiet. Der Kanal wird stillgelegt, rückgebaut und neue Anbindungen des Baugebietes in das Kanalnetz nördlich und südlich des Geltungsbereiches hergestellt.

Geplante Nutzung

Ziel ist die Umsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit freistehenden Einfamilienhäusern und intensiver Durchgrünung. Das Wohngebiet wird als Standort für ca. 11 Baurechte ausgewiesen. Es wird attraktiver Wohnraum für Familien geschaffen.

2.10 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser

Die gesamte Kanalerschließung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird zur städtischen Kläranlage geleitet, die zurzeit hinsichtlich ihrer Kapazität neu berechnet wird. Die geplante Bebauung kann hierbei bereits berücksichtigt werden. Die Abwasserkanäle werden südlich der Grundstücke innerhalb des öffentlichen Grünstreifens verlegt und im westlichen Bereich des Plangebietes an einen bestehenden Sammler angebunden. Durch den Aufbau eines Trennsystems kann ein Anschluss an die vorhandene Kanalisation erfolgen.

Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser der öffentlichen sowie privaten Flächen wird im Gebiet gesammelt und einem Regenrückhaltebecken ggf. mit vorge-

schalteter Sedimentationsanlage südlich des Baugebietes zugeleitet und anschließend gemäß des anhängigen Wasserrechtsverfahrens gedrosselt in den Ödweißenbach eingeleitet. Eine versiegelungsarme Bauweise zur Reduktion des Oberflächenabflusses wird empfohlen. Es wird empfohlen, Zisternen mit einem Nutzinhalt von ca. 3 bis 6 m³ auf den privaten Grundstücken zu errichten. Überläufe der Zisternen sollen ebenfalls der Regenrückhaltung zugeleitet werden. Hierfür ist ein Niederschlagswasserkanal südlich des Plangebiets vorgesehen der die gesammelten Niederschlagswässer zur Rückhaltung führt.

Allgemeines zur Leitungsverlegung

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen werden unter der Fahrbahn verlegt. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Alle benötigten Verbindungen werden an das bestehende Netz angeschlossen.

Im Plangebiet sollen die Straßen- und Freiräume als qualitätvoll gestalteter Gesamtraum wirken. Daher wird die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen ausgeschlossen.

Notwendige Planungsauskünfte müssen vor Beginn der Bauarbeiten eingeholt werden. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen unterirdisch, ebenso die Gebäudeanschlüsse.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz der Stadtwerke Marktredwitz mit entsprechender Rohrnetzerweiterung.

Zur Löschwasserversorgung sind 3 Oberflurhydranten am Anfang, in der Mitte und am Ende der Erschließungsstraße geplant.

Stromversorgung und Telekommunikationsnetz

Das Baugebiet wird über die Friedenfelser Straße an das öffentliche Stromversorgungs- und Telekommunikationsnetz angeschlossen. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen unterirdisch mit Erdkabel.

Gasversorgung

An das Planungsgebiet angrenzend befinden sich Gasleitungen der Energieversorgung Selb- Marktredwitz GmbH. Eine Erschließung des Baugebietes wäre möglich.

Beleuchtung

Die öffentliche Wohnstraße wird mit einer dem Gebiet angemessenen und insektenfreundlichen Straßenbeleuchtung (LED) ausgestattet.

3 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes muss der gültige Flächennutzungsplan angepasst werden. Die Ausweisung erweitert das bestehende Wohngebiet um die Kaisersteinstraße um ca. 11 Parzellen. Durch die geplante Erschließung mit einseitiger Bebauung an der Nordseite des Geltungsbereiches im Anschluss an die bestehende Struktur wird eine Zersiedelung der Landschaft vermieden, das Stadtbild kompakt weiterentwickelt und ein behutsamer Übergang in die Landschaft gestaltet. Durch die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung wird eventuell auftretenden negativen Auswirkungen auf das Gesamtbild entgegengewirkt. Für die Stadt Marktredwitz stellt die Ausweisung der Fläche eine Aufwertung als Wohnort dar.

3.2 Umweltrelevante Auswirkungen

Das geplante Wohngebiet soll einen Beitrag zur stadtnahen Deckung des Wohnbedarfes der einheimischen Bevölkerung leisten. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine heute brachliegende bzw. gering landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche. Biotope entsprechend der bayerischen Biotopkartierung grenzen an den Geltungsbereich bzw. sind geringfügig im Planbereich vorhanden. Die vorgefundenen Gehölzstrukturen werden erhalten, nachhaltige Eingriffe in Biotopstrukturen sind nicht vorgesehen.

Für den Artenschutz bedeutsame Strukturen befinden sich im südlichen und östlichen Randbereich außerhalb des Plangebietes. Hier ist kein Eingriff in das System geplant, weshalb mit negativen Auswirkungen für die vorkommende Fauna nicht zu rechnen ist. Im Plangebiet selbst ist mit keinen gefährdeten Arten zu rechnen, die hier ihre Lebensgrundlage haben. Es ist davon auszugehen, das die ökologische Funktion bestehender Habitate und deren ökologische Wechselbeziehungen im räumlichen Zusammenhang gewährleistet bleiben.

Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen des Eingriffes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wuttigmühle" minimiert und ausgeglichen.

3.3 Immissionsschutz

Süd-Westlich des Plangebietes an der Friedenfelser Straße (ca. 180m Entfernung Luftlinie) befindet sich die Fa. ABM Greiffenberger als einziger potentieller Lärmemittent. Aufgrund der Entfernung zum geplanten Wohngebiet „Wuttigmühle“ wird jedoch von keiner immissionsschutzrelevanten Auswirkung von dem genannten Betrieb ausgegangen. Konflikte

für die Wohngebietsausweisung durch die Lärmausbreitung und Geräuschentwicklung werden nicht erwartet. Der im neuen Wohngebiet verursachte Verkehr entspricht dem Gebietscharakter und stellt keine Beeinträchtigung dar. Auf eine immissionsschutztechnische Untersuchung für den Bebauungsplan „Wuttigmühle“ wurde deshalb verzichtet.

3.4 Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Erschließung von ca. 11 Bauparzellen ist von einem sehr geringfügig höheren Verkehrsvorkommen in der Peripherie des Plangebietes auszugehen. Das Verkehrsaufkommen führt zu keiner merklichen Belastung durch den Ziel- und Quellverkehr der Anwohner, die den Charakter eines allgemeinen Wohngebiets übersteigt.

4 UMWELTBERICHT

4.1 Kurzfassung der wesentlichen Inhalte des Umweltberichtes

Da die 13. Änderung des FNP im sogenannten Parallelverfahren nach §8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Wuttigmühle" einhergeht, werden auf der Flächennutzungsplanebene lediglich die wesentlichen Inhalte des Umweltberichtes zusammenfassend dargestellt und im Sinne der Abschichtung auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan "Wuttigmühle" verwiesen.

Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen
(Auszug Umweltbericht, freiraumpioniere| landschaftsarchitekten,
15. Juni 2020)

In der folgenden Tabelle werden die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange zusammenfassend dargestellt und bewertet
:

Tabelle 5: Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange

Umwelt-belange	Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens	Erheblich-keit
Mensch	Beeinträchtigung der umliegenden Wohnbebauung durch Verkehrslärm des neuen Wohngebietes	-
Tiere / Pflanzen	Verlust von Grünland- und Gehölzhabitaten	•
	Beeinträchtigung des Biotopverbundes	-
	Verlust von Nahrungsgrundlagen	•
	Verlust von Lebensgrundlagen (z.B. Brut- und Niststätten)	- / •
	Beeinträchtigung von Biotopkomplexen und funktionalen Zusammenhängen	•
	Sicherung und Entwicklung der im Süden befindlichen Feuchtwiese hin zu einer artenreichen, extensiv genutzten Grünlandfläche	+
Boden	Verlust von intakten Bodenfunktionen durch Versiegelung auf neu hinzukommenden Flächen	•
	Beeinträchtigung empfindlicher Böden durch Verdichtung, Umlagerung und Veränderung des Bodenaufbaus insbesondere während der Bauphase	•
Wasser	Erhöhter Niederschlagabfluss durch die Neubebauung	•
Klima / Luft	Beeinflussung des Mikroklimas durch Bebauung/ Versiegelung	-/•
	Behinderung des Kaltluftabflusses	-/•
Landschaft	Nutzungsintensivierung durch den Menschen	•
	Veränderung der Landschaft durch Neunutzung und Sicherung der Grünstrukturen	-/+
Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter sind zum heutigen Wissensstand nicht vorhanden	-
Wechsel-wirkungen	Bodenverlust ⇒Lebensraumverlust, mögl. Veränderung Mikroklima	•
	Nutzungsintensivierung ⇒ Beeinträchtigung von Biotopkomplexen	•

Erheblichkeit: + = voraussichtlich positive Wirkung, - = keine, • = gering, •• = mittel, ••• = hoch

Auswirkungen von hoher und mittlerer Erheblichkeit sind aufgrund des Eingriffes/ Vorhabens nicht zu erwarten. Auswirkungen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit ergeben sich vor allem durch den zusätzlichen Verlust intakter Bodenfunktionen und Verlust von vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen. Auswirkungen von geringer Erheblichkeit sind somit auf die Schutzgüter Tiere/ Pflanzen, Boden, Wasser und Klima/ Luft auch durch die entsprechenden Wechselwirkungen zu erwarten. Von voraussichtlich positiver Wirkung bzw. keiner Beeinträchtigung sind die Auswirkungen auf den Menschen.
Für die Landschaft und die Kultur- und Sachgüter wird keine Beeinträchtigung erwartet.