

# **12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marktredwitz**

## **„Südwestlich des Kreisverkehrs an der Bayreuther Straße“**

### **Zusammenfassende Erklärung**



Gemarkung Oberredwitz  
Stadt Marktredwitz  
Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge  
Regierungsbezirk Oberfranken

## 1. Vorbemerkungen

Dem wirksamen Flächennutzungsplan ist gemäß § 6a eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Bei dem vorliegenden Verfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marktrechwitz „Südwestlich des Kreisverkehrs an der Bayreuther Straße“ handelt es sich um die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“. Die Stadt Marktrechwitz hat mit Beschluss vom 07.09.2020 die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes festgestellt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 30.11.2020 ist er rechtswirksam.

## 2. Verfahrensablauf 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marktrechwitz „Südwestlich des Kreisverkehrs an der Bayreuther Straße“

### 1. Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Der Stadtrat der Stadt Marktrechwitz hat in der Sitzung vom 24.07.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 12. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 31.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB):

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 25.11.2019 hat in der Zeit vom 10.12.2019 bis 17.01.2020 stattgefunden.

### 3. Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 25.11.2019 hat in der Zeit vom 10.12.2019 bis 17.01.2020 stattgefunden.

### 4. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Der Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 15.06.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2020 bis 17.08.2020 öffentlich ausgelegt.

## Zusammenfassende Erklärung

### 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marktrechwitz

„Südwestlich des Kreisverkehrs an der Bayreuther Straße“

Gemarkung Lorenzreuth, Stadt Marktrechwitz, Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge

---

#### 5. Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Zu dem Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 15.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2020 bis 17.08.2020 beteiligt.

#### 6. Feststellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Marktrechwitz hat in der Sitzung vom 29.09.2020 die 12. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 07.09.2020 festgestellt.

#### 7. Genehmigung (§ 6 BauGB):

Die Regierung von Oberfranken hat die 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom 13.11.2020, AZ. ROF-SG32-4621-10-8-5 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

#### 8. Inkrafttreten (§ 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BauGB):

Die Erteilung der Genehmigung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 30.11.2020 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt Marktrechwitz zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

### 3. Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes geschaffen werden.

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marktrechwitz zuvor als Fläche für die Landwirtschaft (Ziel Grünland) dargestellt. Zudem befindet sich eine sonstige Gehölzstruktur, welche ein amtlich kartiertes Biotop darstellt, auf dem Areal. An der Bayreuther Straße sind Einzelbäume verzeichnet.

Im Flächennutzungsplan wird die Fläche in ein Sondergebiet umgewandelt, damit die Voraussetzungen für die Umsetzung des Bauvorhabens erfüllt werden.

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert.

### 4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Es wurde überprüft, ob alternative Standorte für das geplante Vorhaben im Stadtgebiet von Marktrechwitz vorhanden sind. Da Kaufland höhere Anforderungen bezüglich Verkaufsfläche und Stellplätze stellt, kann der derzeitige Standort nicht mehr genutzt werden. Das benötigte Grundstück muss somit über mindestens 22.000 m<sup>2</sup> verfügen. Grundsätzlich wird festgestellt, dass ein derartiges Vorhaben aufgrund der infrastrukturellen Voraussetzungen nur im Kernortsteil Marktrechwitz durchführbar ist, d.h., dass Alternativstandorte in den anderen Ortsteilen nicht untersucht wurden.

## Zusammenfassende Erklärung

### 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marktrechwitz

#### „Südwestlich des Kreisverkehrs an der Bayreuther Straße“

#### Gemarkung Lorenzreuth, Stadt Marktrechwitz, Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge

---

Auch die verkehrliche Anbindung sollte an einer Hauptverkehrsstraße liegen, welche den Verkehr aufnehmen kann. Folgende Areale wurden zu einem Vergleich herangezogen:

#### Fläche 1: Bayreuther Straße (Nord)

- Gute Anbindung auf die Staatsstraße, Bundesstraße, Autobahn
- Verfügbar
- Fußläufige Anbindung an Wohngebiet
- Angrenzend Gewerbegebiete (Gebietscharakter)
- Direkt angrenzende Bushaltestelle
- Städtebaulich integriert
- Anbindung auf leistungsstarken Kreisverkehr ohne Linksabbiegespur
- Entwässerung über öffentliche Kanalisation möglich

#### Fläche 2: Preußhof

- Anbindung über Ortsstraße
- Teilweise als Wohnbauland ausgewiesen
- Nicht Verfügbar
- Fußläufige Anbindung an Wohngebiet
- Angrenzend nur Wohngebiete (Gebietscharakter, Lärmschutz)
- Entwässerung nicht geklärt
- Topographie steil

#### Fläche 3: Oberredwitz Nord

- Anbindung über Ortsstraße auf Bundesstraße
- Als Sondergebiet Hotel ausgewiesen
- Nicht Verfügbar
- Fußläufige Anbindung an Wohngebiet
- Angrenzend nur Wohngebiete (Gebietscharakter)
- Entwässerung nicht geklärt
- Bushaltestelle am Wacker-Sportplatz

#### Fläche 4: An der Sandgrube

- Anbindung über Ortsstraße
- Landwirtschaftliche Nutzfläche
- Nicht Verfügbar
- Fußläufige Anbindung an Wohngebiet
- Angrenzend nur Wohngebiete und Bahnanlagen (Gebietscharakter)
- Entwässerung nicht geklärt
- Keine öffentlichen Verkehrsmittel

## Zusammenfassende Erklärung

### 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marktrechwitz

#### „Südwestlich des Kreisverkehrs an der Bayreuther Straße“

#### Gemarkung Lorenzreuth, Stadt Marktrechwitz, Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge

Aufgrund der optimalen Verkehrsanbindung durch die Lage an der Bayreuther Straße, der Nähe zur Bundesstraße 303 und der fußläufigen Erreichbarkeit stellt das derzeitig geplante Areal den bestmöglichen Standort zur Errichtung des Sondergebietes für Einzelhandel dar.

Durch den geplanten Standort ist eine Verteilung der Nahversorgung über das gesamte Gebiet des Ortes gesichert. Eine Einfügung in das Landschaftsbild gewährt die bereits vorhandene Bebauung westlich, sowie östlich des Gebietes. Durch den direkten Anschluss an den Bestand kann eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden.



## 5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ausweisung eines Sondergebietes zur Errichtung eines Einkaufsmarktes führt zunächst zu einigen Konfliktpunkten. Die Flora und Fauna wird durch die Nutzungsänderung der Flächen langfristig gestört – umliegende, wertvolle Bestände werden jedoch nicht berührt. Einer erheblichen negativen Beeinträchtigung wird durch gezielte Maßnahmen entgegengewirkt.

Durch die Lage am Rand von bereits bestehendem Gewerbe, sowie vorhandener Wohnbebauung wird das Landschaftsbild nur mäßig beeinträchtigt.

Lärmschutzkonflikten kann mit Maßnahmen entgegengewirkt werden. Die gesamte Kanalerschließung erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Oberflächenwasser kann in gedrosselter Form dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Durch die Lage am Kreuzungspunkt der B303 und der Bayreuther Straße ist eine ideale Anbindung des Sondergebietes gegeben. Über den vorhandenen Kreisverkehr kann eine neue Ausfahrt erschlossen werden und so eine verkehrlich günstige Anbindung für das Gebiet geschaffen werden.

Bei Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen ist insgesamt von geringen bis mittleren Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch (Lärm)	gering
Mensch (Erholung)	gering
Tiere und Pflanzen	mittel
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima und Luft	gering
Landschaft	gering
Kultur und Sachgüter	-
Fläche	gering

## Zusammenfassende Erklärung

### 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marktredwitz

„Südwestlich des Kreisverkehrs an der Bayreuther Straße“

Gemarkung Lorenzreuth, Stadt Marktredwitz, Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge

---

## 6. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde vom 10.12.2019 bis 17.01.2020 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurde vom 14.07.2020 bis 17.08.2020 durchgeführt.

Einwände von Privatpersonen wurden gegen die Flächennutzungsplanänderung in der in der öffentlichen Auslegung vorgebracht und im Vorfahren abgewogen und ausreichend berücksichtigt.

## 7. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurde vom 10.12.2019 bis 17.01.2020 durchgeführt.

Die Behördenbeteiligung nach §4 Abs. 2 BauGB wurde vom 14.07.2020 bis 17.08.2020 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ordnungsgemäß abgewogen und bei der Planung berücksichtigt.

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil der Bekanntmachung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marktredwitz „Südwestlich des Kreisverkehrs an der Bayreuther Straße“ vom 30.11.2020.

Marktredwitz, den 30.11.2020

gez. Weigel

.....

Oliver Weigel  
Oberbürgermeister