Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Marktredwitz durch das Deckblatt Nr.22

„Gewerbegebiet östlich der Blumensiedlung“

Zusammenfassende Erklärung

Gemarkung Marktredwitz und Wölsau

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 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marktredwitz „Gewerbegebiet östlich der Blumensiedlung“ handelt es sich um die Ausweisung eines Gewerbegebiets und landwirtschaftlicher Nutzflächen.
Der Stadtrat der Stadt Marktredwitz hat mit Beschluss vom 24.10.2023 die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes festgestellt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 30.12.2023 ist er rechtswirksam.

2. Verfahrensablauf 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marktredwitz „Gewerbegebiet östlich der Blumensiedlung“

1. Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):
Der Stadtrat der Stadt Marktredwitz hat in der Sitzung vom 21.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 31.03.2023 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 des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 24.04.2023 hat in der Zeit vom 09.05.2023 bis 12.06.2023 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 des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 24.04.2023 hat in der Zeit vom 09.05.2023 bis 12.06.2023 stattgefunden.

4. Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):
Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 24.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2023 bis 11.09.2023 beteiligt.

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB):
Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 24.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2023 bis 11.09.2023 öffentlich ausgelegt.

6. Feststellungsbeschluss:
Die Stadt Marktredwitz hat mit Beschluss des Stadtrats vom 24.10.2023 den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 09.10.2023 festgestellt.

7. Genehmigung (§ 6 BauGB):
Die Regierung von Oberfranken hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom 08.11.2023 AZ ROF-SG32-4621-10-28-5 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Inkrafttreten (§ 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BauGB):
Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am 30.12.2023 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan 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

Ziel des Flächennutzungsplanes ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets wird den Zielen des Regionalplans entsprochen. Es soll „eine Verbreiterung und Differenzierung des Arbeitsplatzangebots durch Auffächerung der Branchenstruktur und Verstärkung des Dienstleistungsbereichs“ (2.1 Inhalt Teil B RP 5) erreicht werden. Des Weiteren liegt der Planung das Ziel zugrunde, die gute Erreichbarkeit und Lage an der Bundesautobahn A 93 und der Staatsstraße St 2169 zu nutzen.

Zudem kann die Überplanung die städtebauliche Ordnung gewährleisten. Grundsätzlich verfolgt die Stadt Marktredwitz das Ziel, die regionale Wirtschaft zu stärken und zu beleben. Im östlichen Randbereich des Stadtzentrums stellt die gewählte Vorhabenfläche, mit der vorliegenden guten Anbindung an die überörtlichen Straßen und den angrenzenden Gewerbeflächen, einen idealen Standort für die Ausweisung einer Gewerbefläche dar.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist derzeit mit folgender Nutzung im Flächennutzungsplan der Stadt Marktredwitz belegt.

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

- Gemischte Bauflächen
- sonstige Grünfläche

Im Flächennutzungsplan wird das Gebiet als Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO und landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen, damit die Voraussetzungen für die Umsetzung des Bauvorhabens erfüllt werden.
Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei dem angedachten Vorhaben handelt es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Betriebes auf bereits als Mischbaufläche ausgewiesenen Standorten. Es findet lediglich eine Anpassung statt um den Gewerbeanteil im Bereich erhöhen zu können. Das Areal ist bereits erschlossen. Die Anbindung an die Staatsstraße wird ausgebaut.

Aufgrund dieser Tatsachen wurden keine weiteren, konkreten Standorte untersucht, da die Synergieeffekte am vorhandenen Standort, samt der zur Verfügung stehenden Grundstücke den idealen Vorhabenstandort darstellen.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ausweisung von Gewerbeflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen führt zunächst zu einigen Konfliktpunkten. Die Flora und Fauna wird durch die Nutzungsänderung der Flächen langfristig gestört – umliegende, wertvolle Bestände werden jedoch kaum berührt.

Durch die Lage am Rand von bereits bestehendem Gewerbe und die Beeinträchtigung durch die umliegende Autobahn wird das typische Landschaftsbild nur mäßig beeinträchtigt.

Lärmschutzkonflikte sind bei Einhaltung der Kontingente aufgrund der Vorbelastung und des Abstands zu den angrenzenden Gebieten nicht zu erwarten. Anfallendes Oberflächenwasser wird gedrosselt abgeleitet.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Auswirkungen auch bei Baumaßnahmen zur bisherigen Ausweisung bestehen würden. Durch die Umwandlung der Mischbauflächen in Gewerbeflächen ergeben sich nur geringe Veränderungen.

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

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	mittel
Kultur- und Sachgüter	-
Fläche	gering

6. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde vom 09.05.2023 bis 12.06.2023 durchgeführt.
Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurde vom 09.08.2023 bis 11.09.2023 durchgeführt.

7. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurde vom 09.05.2023 bis 12.06.2023 durchgeführt.
Die Behördenbeteiligung nach §4 Abs. 2 BauGB wurde vom 09.08.2023 bis 11.09.2023 durchgeführt.

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

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil der Bekanntmachung der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marktredwitz „Gewerbegebiet östlich der Blumensiedlung“ vom 30.12.2023.

Marktredwitz, den 30.12.2023

gez. Weigel
……..
Oliver Weigel
Oberbürgermeister

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0