

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 29. ÄNDERUNG

Industrie- und Gewerbegebiet „West III“ Stadt Kemnath

Endfassung vom 02. Mai 2022

Stadt Kemnath



Landkreis Tirschenreuth

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Zeichnerische Darstellung Flächennutzungsplan - 29. Änderung	
Teil B	Schriftteil	Seite 1 - 28
	1. Anlass und Erfordernis der Planung, Bedarfsnachweis	
	2. Darstellung im bestandskräftigen Flächennutzungsplan	
	3. Beschreibung des Änderungsgebietes	
	3.1 Lage und Abgrenzung	
	3.2 Planungsvorgaben	
	3.3 Vorhandene Nutzungen	
	4. Planung	
	4.1 Gebietsausweisungen und städtebauliche Bewertung, Bedarfsnachweis	
	4.2 Immissionsschutz	
	4.3 Verkehr / Erschließung	
	4.4 Ver- und Entsorgung	
	4.4.1 Wasserversorgung	
	4.4.2 Abwasserentsorgung	
	4.4.3 Energieversorgung	
	4.5 Natur- und Umweltschutz	
	5. Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	
	5.1 Allgemeines	
	5.2 Planungsgrundlagen, natürliche Grundlagen	
	5.3 Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die Schutzgüter	
	5.4 Alternative Planungsmöglichkeiten	
	5.5 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen	
	6. Beschreibung der verwendeten Methodik und des technischen Verfahrens sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	
	7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	
	8. Allgemein verständliche Zusammenfassung	
	9. Quellenverzeichnis	
Teil C	Verfahrensvermerke	Seite 1 - 3

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
29. ÄNDERUNG

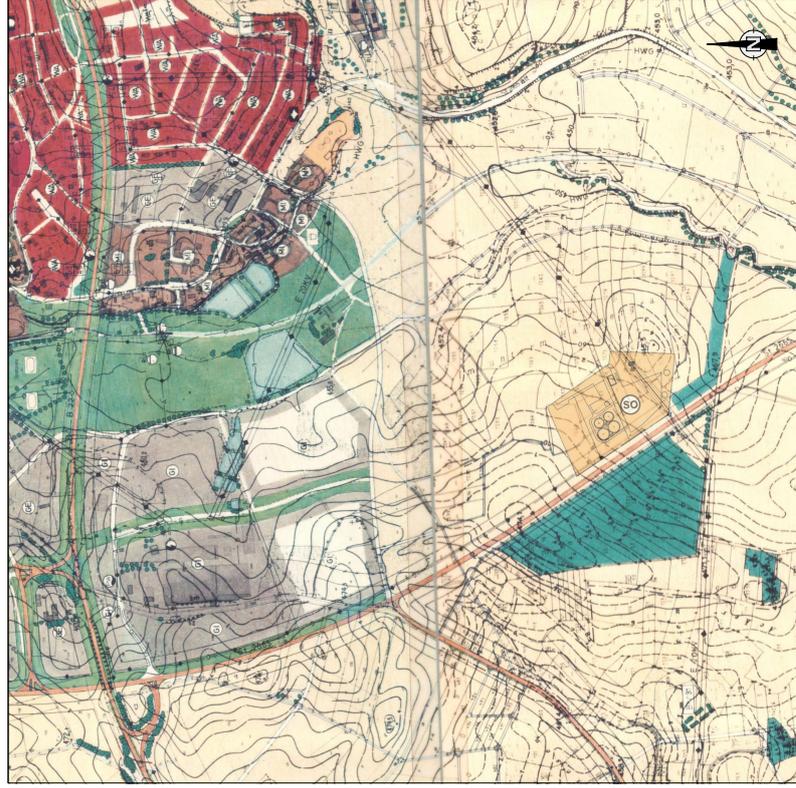
Industrie- und Gewerbegebiet
„West III“
Stadt Kemnath

Endfassung vom 02. Mai 2022

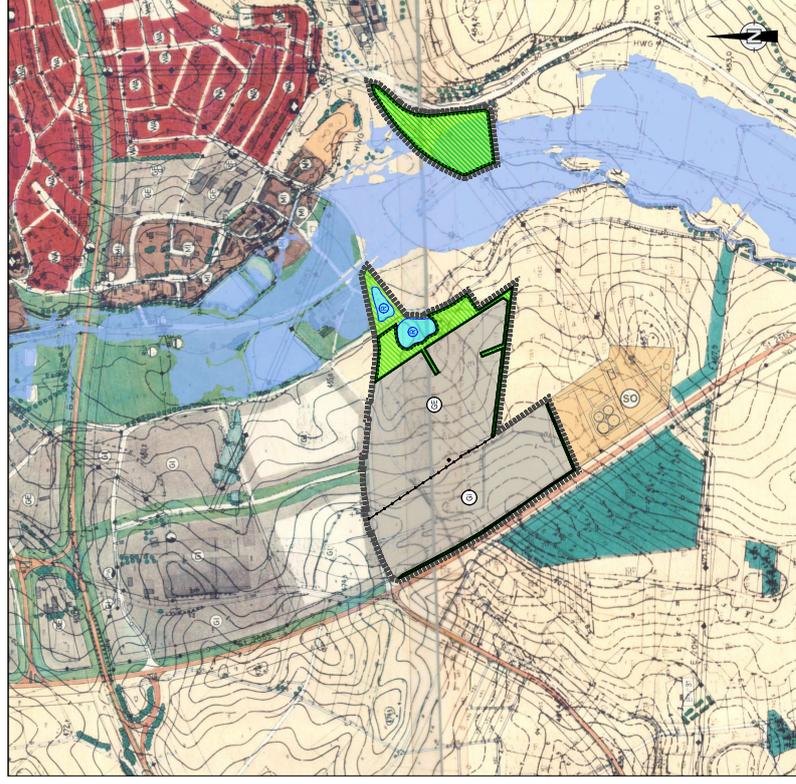
Teil A

Zeichnerische Darstellung

GÜLTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



29. ÄNDERUNG "Industrie- und Gewerbegebiet Kemnath West III"



Legende planliche Festsetzungen:
 ■■■■■■ Grenze des städtischen Geltungsbereichs
 - - - - - Abgrenzung unterirdischer Nutzung

⑤ Gewerbegebiet
 (S 33a Abs. 2)

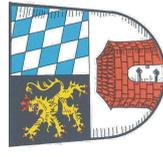
④ Industriegebiet
 (S 33a Abs. 1)

■ Umgestaltung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz
 der Pflanzen und Tiere sowie der Landschaft
 (S 33a Abs. 1)

■ Regenrückhaltung

■ Amphibienhabitat (Überschwemmungsgebiet)

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
 DER STADT KEMNATH**



**29. Änderung des Flächennutzungsplanes
 "Industrie- und Gewerbegebiet Kemnath West III"**



M 1:5.000

Endfassung: 02.05.2022

PLANVERFASSER
 Beratende Ingenieure
 Baumgenieurwesen
 Dr. rer. oec. habil. Dr. rer. techn. habil.
 Dr. rer. techn. habil. Dr. rer. techn. habil.
 Dr. rer. techn. habil. Dr. rer. techn. habil.

ZWICK

www.zwick-engineering.com

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 29. ÄNDERUNG

Industrie- und Gewerbegebiet „West III“ Stadt Kemnath

Endfassung vom 02. Mai 2022

Teil B

Schriftteil

Manuel Zwick - Dipl.-Ing. (FH)

Zwick Ingenieure GmbH
Weiden i. d. OPf. - 02.05.2022

Roman Schäffler - 1. Bürgermeister

Stadt Kemnath
Kemnath - 02.05.2022

1. Anlass und Erfordernis der Planung, Bedarfsnachweis

Die Stadt Kemnath ist nach dem Landesentwicklungsprogramm 2020 ein Mittelzentrum und ein Siedlungsschwerpunkt. Der Regionalplan Oberpfalz-Nord (Region 6) wird dahingehend aktualisiert. Das Stadtgebiet grenzt im Westen an die Region 5, Oberfranken-Ost.

Kemnath ist ein Industrie- und Gewerbeort mit großen, leistungsfähigen Unternehmen der Medizintechnik, Logistik und der Lebensmittel verarbeitenden Industrie, die auch international tätig sind. Darüber hinaus haben sich auch viele mittelständische Unternehmen in Kemnath angesiedelt.

Als Grundsatz des Regionalplans im Bereich Wirtschaft soll darauf hingewirkt werden, dass bestehende Arbeitsplätze in der Region gesichert werden. Zudem sollen zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe geschaffen werden. Als Ziel dazu soll laut Regionalplan die Entwicklungsmöglichkeit bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung gesichert werden.

Bedarfsnachweis

Im Stadtgebiet von Kemnath sind keine Parzellen im Bereich von ausgewiesenen Gewerbegebieten verfügbar. Ausgewiesene Flächen für Industrieansiedlungen sind bereits vollständig bebaut bzw. eine Bebauung ist in Vorbereitung.

Um die formulierten Ziele des durchgeführten städtebaulichen Entwicklungs- und Einzelhandelskonzeptes (SEEK) umsetzen zu können, ist die Ausweisung eines neuen Industrie- und Gewerbegebietes dringend erforderlich.

Für eine aktive Vermarktung des Wirtschaftsstandortes Kemnath durch eine „Gewerbeoffensive“ ist das Angebot von bebaubaren Flächen in variablen Größen eine notwendige Voraussetzung, um neue Industrie- und Gewerbebetriebe ansiedeln zu können. Deshalb ist die umgehende Ausweisung des geplanten Industrie- und Gewerbegebietes Kemnath „West III“ dringend erforderlich.

Ermittlung des Bedarfs an Neuausweisungen

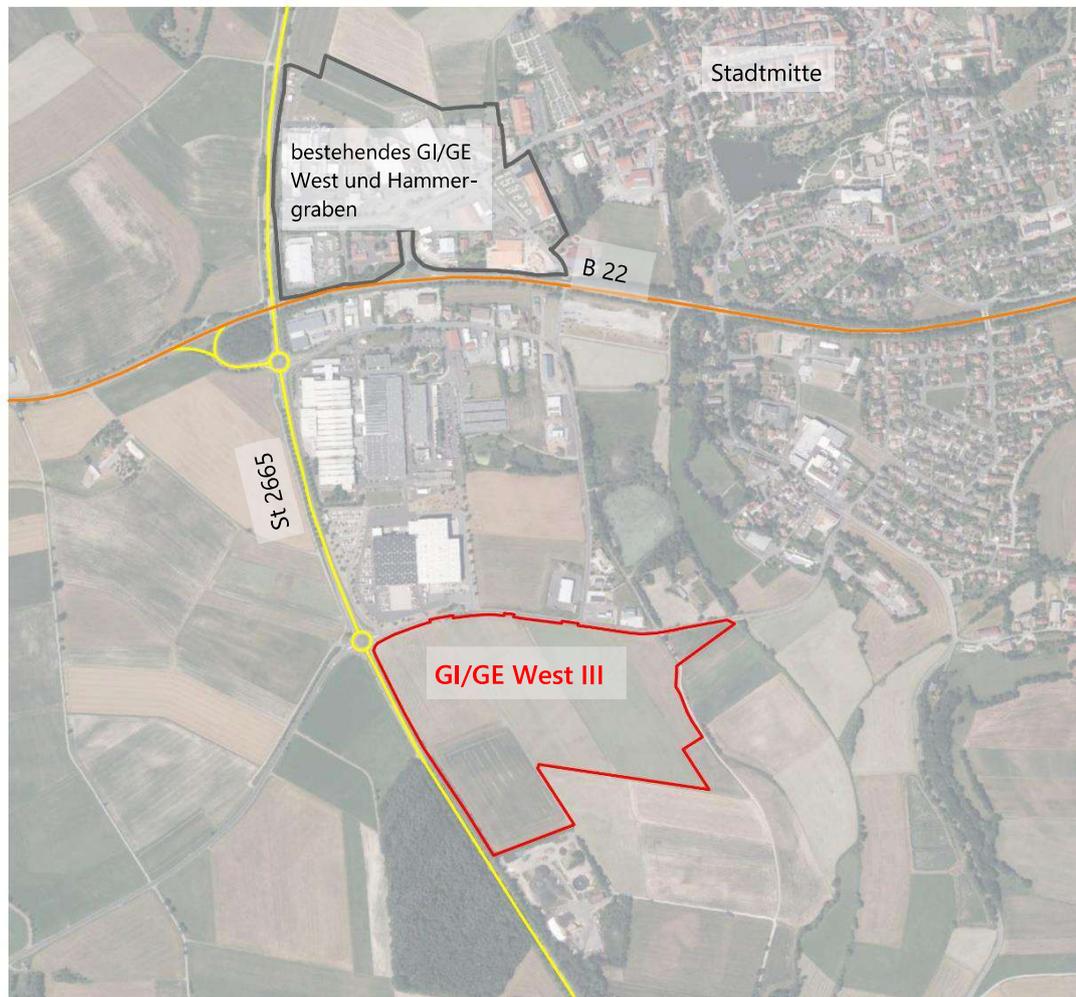
Bis zum aktuellen Stand liegen bei der Stadt Kemnath nachfolgende konkrete Anfragen von ansiedlungswilligen Betrieben vor.

Baufirma	ca. 60.000 m ²
Waschanlage für Kfz	ca. 2.000 m ²
Desinfektionsfirma	ca. 2.500 m ² zuzüglich Option
Werbeagentur	ca. 2.000 m ²
Post/DHL	ca. 10.000 m ²
Garten-Landschaftsbaufirma	ca. 2.500 m ²
Metallbaufirma	ca. 4.000 - 6.000 m ²
Spedition	ca. 15.000 m ²
Einzelfirma	ca. 2.000 - 3.000 m ²
Schreinerei	ca. 2.000 - 3.000 m ²
Viehhandel und Spedition	ca. 1.500 m ²
Gastwirtschaftsbetrieb	ca. 10.000 m ²
Metallbaufirma	ca. 2.000 m ²
Baustoff-Center	ca. 10.000 m ²
Versanddienstleister	ca. 5.000 m ²
Vermietung von Reisemobilstellplätzen	ca. 1.500 m ²
<u>Metallbaufirma</u>	<u>ca. 2.000 m²</u>
Gesamt	136.000 m ²

Somit umfasst der Bedarf der konkret ansiedlungswilligen Betriebe eine Fläche von ca. 136.000 m², und liegt damit im Bereich der durch die Ausweisung des GI/GE „West III“ geschaffenen Bauparzellen von ca. 130.990 m². Selbst wenn man davon ausgeht, dass letztlich nicht alle angefragten Betriebe sich ansiedeln werden, ist nachvollziehbar, dass unter Berücksichtigung der Bauabschnitte in jedem Fall in ausreichendem Umfang ansiedlungswillige Betriebe vorhanden sind, um den Umfang der geplanten Gebietsausweisung zu begründen.

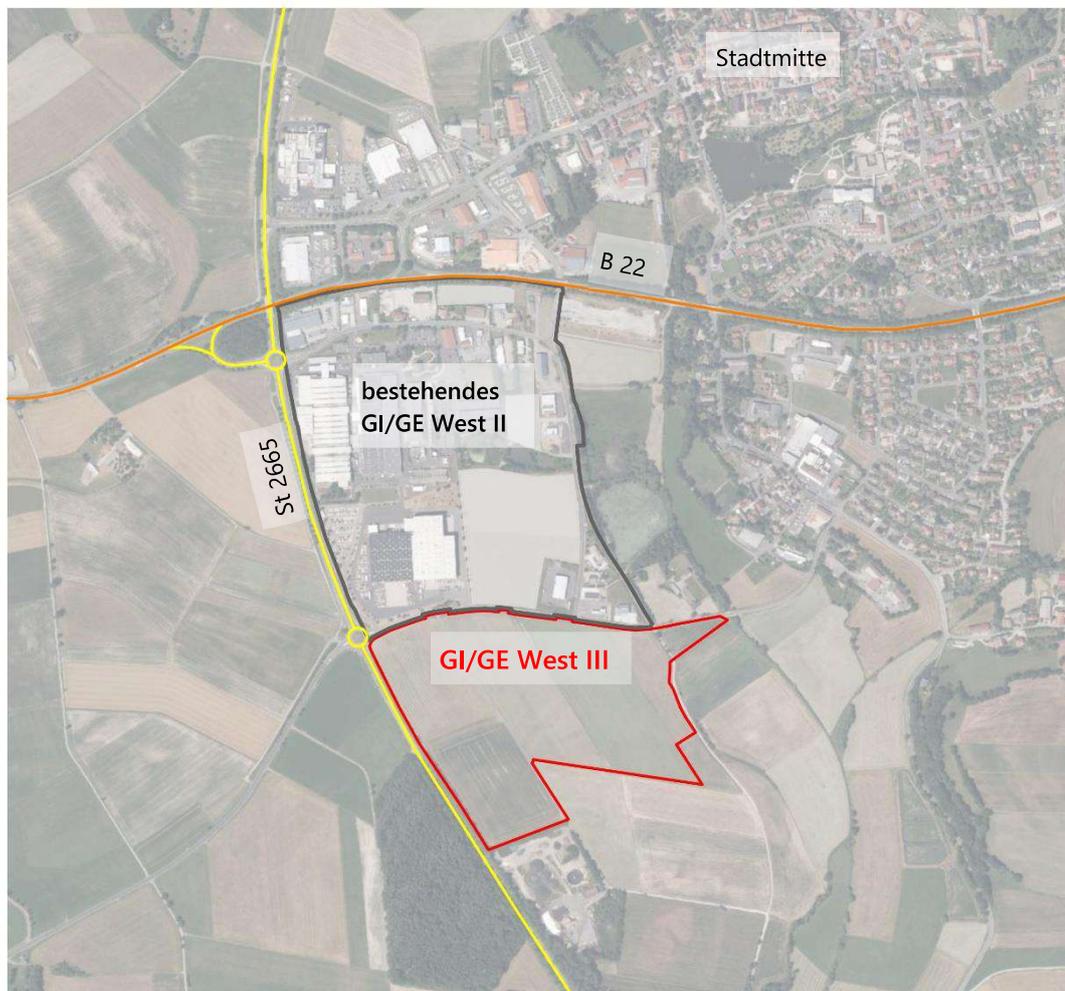
Bedarfsnachweis: Flächen in bestehenden Gewerbegebieten

GI/GE „West“ und „Hammergraben“



Größe gesamt: 170.060 m²
Freie Parzellen: keine

GI/GE „West II“



Größe gesamt: 331.915 m²
Freie Parzellen: keine

Noch nicht bebaute Parzellen:

- Flur Nr. 1168: verkauft an ein Erdbauunternehmen
- Flur Nr. 1200/12 und 1200/10: eingetragene Reservierung für die Erweiterung eines Solarcarports
- Flur Nr. 1200/2: Bauantrag eines Logistikunternehmens liegt vor

Weitere Gewerbe- und Industriegebietsflächen, Brachen, Möglichkeiten der Nachverdichtung oder Leerstände in bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten gibt es in Kemnath nicht.

Im Innenbereich (Innenentwicklung) stehen damit keine Flächen zur Verfügung, um auch nur einen kleinen Teil des Flächenbedarfs decken zu können.

Damit sind im vorliegenden Fall auch mögliche Maßnahmen zur Aktivierung bestehender Flächenpotenziale hinfällig, da solche nicht zur Verfügung stehen.

Anbindegebot

Das Planungsgebiet schließt unmittelbar südlich an die bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete an. Es liegt unmittelbar südlich der Hammergrabenstraße. Damit kann davon ausgegangen werden, dass die erforderliche städtebauliche Anbindung an einen geeigneten Siedlungsbereich im Sinne des LEP-Ziels 3.3 als planerisch erfüllt gelten kann.

2. Darstellung im bestandskräftigen Flächennutzungsplan

Das Änderungsgebiet ist im bestandskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kemnath als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein Bebauungsplan ist bisher für den Geltungsbe-
reich nicht rechtskräftig und wird im Parallelverfahren aufgestellt.

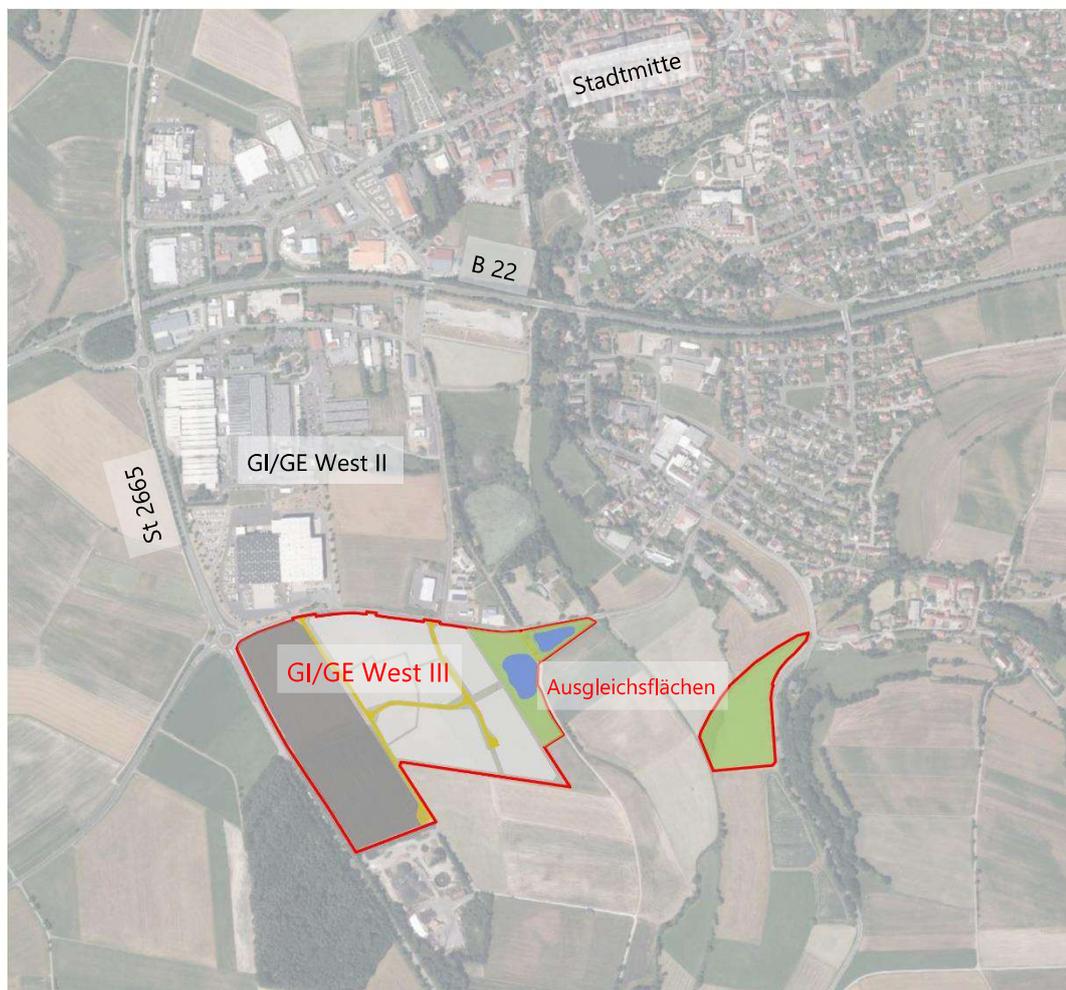
3. Beschreibung des Änderungsgebietes

3.1 Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst die Flurnummern 274, 293, 295, 296, 297, 298, 299, 311 und 312 sowie Teilflächen der Flurnummern 294, 308 und 1219 der Gemarkung Fortschau.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 17,73 ha (darin nicht enthalten die räumlich abgetrennte Flur Nr. 274, Gemarkung Fortschau) und wird begrenzt von den nachstehend aufgeführten Grundstücken der Gemarkung Fortschau:

- im Süden durch die nördliche Grenze der Flurnummern 310/2 und einem Teilstück von Flur Nr. 301 (Weggrundstück),
- im Nordosten durch ein Teilstück der südwestlichen Grundstücksgrenze der Flurnummern 1218 (Fallbach) und 294 (Weggrundstück) und der südwestlichen Grundstücksgrenze der Flur Nr. 300,
- im Norden durch ein Teilstück der südlichen Grenze der Hammergrabenstraße, Flurnummer 1219,
- im Westen durch ein Teilstück der östlichen Grenze der Staatsstraße St 2665, Flurnummer 313.



3.2 Planungsvorgaben

Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

In den Karten „Siedlung und Versorgung“ sowie „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans sind den Änderungsbereich betreffend keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. Auch in den umliegenden Bereichen gibt es weder Vorrang- oder Vorbehaltsflächen im Regionalplan. Auch sogenannte landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind im Änderungsbereich und dem weiteren Umfeld nicht ausgewiesen.

Die Stadt Kemnath wird nach dem Anhang 1 „Zentrale Orte“ als Mittelzentrum eingestuft.

3.3 Vorhandene Nutzungen

Die Flächen innerhalb des Bereiches der 29. Flächennutzungsplanänderung werden derzeit intensiv als landwirtschaftliche Flächen als Ackerland genutzt.

Im Norden grenzt das Gewerbe- und Industriegebiet „West II“ und im Süden eine Biogasanlage an.

Im Westen wird der Änderungsbereich durch die Staatsstraße St 2665 begrenzt.

In den übrigen Bereichen grenzen Ackerflächen an.

4. Planung

4.1 Gebietsausweisungen und städtebauliche Bewertung, Bedarfsnachweis

Der gesamte Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Vorgesehen ist die Festsetzung Industriegebiet (GI) gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im westlichen Teil des Änderungsbereiches und Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO im östlichen Teil des Änderungsbereiches.

Das geplante Industrie- und Gewerbegebiet „West III“ liegt am südlichen Stadtrand von Kemnath und schließt direkt an das vorhandene Industrie- und Gewerbegebiet „West II“ an.

Die Verkehrsanbindung an den überregionalen Verkehr erfolgt auf kurzem Weg an die Staatsstraße St 2665 und weiter über die Bundesstraße B 22.

Alternative Ausweisungsmöglichkeiten, die aus städtebaulicher Sicht besser geeignet wären oder geringere Auswirkungen auf die Schutzgüter erwarten ließen, gibt es nicht. Der vorgesehene Standort des geplanten Industrie- und Gewerbegebietes ist im Hinblick auf die Verflechtung mit den bereits vorhandenen Industrie- und Gewerbegebieten und der sehr guten Verkehrsanbindung aus Sicht der Stadt Kemnath als optimal anzusehen.

Weiterhin besteht im Süden des derzeitigen Änderungsbereiches die Möglichkeit einer Gebietserweiterung.

4.2 Immissionsschutz

Maßnahmen zum Schallschutz

Durch das geplante Industrie- und Gewerbegebiet „West III“ wird zusätzlicher Lärm emittiert, der auf die vorhandene Wohnbebauung im südlichen Bereich von Kemnath einwirkt. Auf schutzbedürftige Nutzungen (z. B. Büroräume) wirkt der Verkehrslärm von der St 2665 als imittierter Schall ein.

Mit der schalltechnischen Untersuchung des Büros IBAS, Bayreuth, vom 10. März 2021, welche zum Bebauungsplan erstellt wurde, erfolgte eine Emissionskontingentierung für verschiedene Bereiche des Erschließungsgebietes, die aus der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich sind. Weiterhin wurden Festsetzungen für den passiven Schallschutz getroffen.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Geruchsemissionen

An der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches befindet sich, getrennt durch eine befestigte Lagerfläche, in einem Abstand von ca. 50 m (geringster Abstand) eine Biogasanlage der Bioenergie Kemnather Land eG und eine Klärschlammvererdungs- und -trocknungsanlage. Zur Beurteilung einer möglichen Geruchsbelästigung wurde ein Geruchsgutachten beauftragt.

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass es in Teilbereichen zu Überschreitungen der Wahrnehmungshäufigkeiten von 0,15 gemäß GIRL kommen wird. Besonders schützenswerte Wohnnutzungen sind im geplanten GI/GE nicht zulässig. Um den immissionsschutztechnischen Anforderungen gerecht zu werden, wird festgesetzt, dass schutzbedürftige Nutzungen im Bereich von Wahrnehmungshäufigkeiten von mehr als 0,25 im Sinne der TA Luft, Anhang 7 Nr. 3.1 Absatz 2 nicht zulässig sind.

Zwar haben auch Beschäftigte im Industrie-/Gewerbegebiet Schutzansprüche. Aufgrund der in der Regel kürzeren Aufenthaltszeiten können für diese aber höhere Immissionen zumutbar sein. Ein Immissionswert von 0,25 soll jedoch nicht überschritten werden, was mit der betroffenen Festsetzung sichergestellt ist.

Maßnahmen gemäß Störfallverordnung

Schutzwürdige Nutzungen sind in einem Abstand von 70 m von dem nächstgelegenen Gärbehälter nicht zulässig.

Auf die zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes wird verwiesen.

4.3 Verkehr / Erschließung

Zur verkehrsmäßigen Erschließung des geplanten Industrie- und Gewerbegebietes wird auf der Trasse der vorhandenen Zufahrt zur Biogasanlage die Haupteerschließungsstraße vorgesehen. Für den fließenden Verkehr wird eine Fahrbahn mit Entwässerungsrinne vom Parkstreifen abgetrennt. Ein bepflanzter Grünstreifen liegt zwischen dem Parkstreifen und einem Geh- und Radweg. In den übrigen Bereichen sind Erschließungsstraßen mit Fahrbahn, Parkstreifen und Seitenstreifen geplant.

Für den öffentlichen Personennahverkehr wird eine Haltestelle für das KEM-BAXI vorgesehen.

4.4 Ver- und Entsorgung

4.4.1 Wasserversorgung

Das geplante Industrie- und Gewerbegebiet „West III“ wird an die bestehende Wasserversorgungsanlage der Stadt Kemnath angeschlossen. Durch die Verlegung einer Ringleitung wird die Versorgungssicherheit erhöht.

Der Löschwasserbedarf muss auch über die Wasserversorgungsanlage bereitgestellt werden. Löschwasserentnahme aus natürlichen Gewässern ist bis zu einer Entfernung von 300 m anzusetzen. Hier kommt lediglich für die östlichen Parzellen des Gewerbegebietes der Fallbach in Frage.

4.4.2 Abwasserentsorgung

Schmutzwasser

Das geplante Industrie- und Gewerbegebiet „West III“ muss im Trennsystem entwässert werden.

Das Schmutzwasser von den neuen Bauparzellen wird über einen neuen Schmutzwasserkanal dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Hammergrabenstraße zugeleitet und auf der Sammelkläranlage Kemnath behandelt.

Regenwasser

Nach dem vorliegenden Baugrundgutachten ist eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der anstehenden tonigen Böden nicht möglich.

Das verschmutzte Niederschlagswasser von den Parzellenflächen und das Wasser aus öffentlichen Verkehrsflächen wird über einen Regenwasserkanal einer Regenwasserbehandlungsanlage nach DWA A 102 und anschließend über eine Regenrückhaltung dem Fallbach zugeführt. Die Regenwasserbehandlungs- und -rückhalteinlage soll, soweit dies aus technischen Gründen umsetzbar ist, naturnah ausgebildet werden.

Unverschmutztes Regenwasser

Um das Augenmerk auf neue Ökologiestandards zu richten und dem neu in Kraft getretenen DWA-Arbeitsblatt A 102 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“ Rechnung zu tragen, ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen getrennt von verschmutztem Niederschlagswasser von Verkehrsflächen abzuleiten.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen wird in einem offenen Graben, der entlang der Erschließungsstraße und zwischen den einzelnen Parzellen der Geländeneigung folgt, zur Regenwasserrückhalteeinrichtung abgeleitet.

4.4.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung sowie die Gasversorgung des geplanten Industrie- und Gewerbegebietes „West III“ wird durch die Bayernwerk AG gesichert.

Regenerative Energieversorgungsmöglichkeiten (Biogas, Wasserstoff) werden im Zuge der Energieplanung durch das Institut für Energietechnik an der ostbayerischen technischen Hochschule (OTH) Amberg-Weiden geprüft.

4.5 Natur- und Umweltschutz

Zum Flächennutzungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der die Auswirkungen auf die Schutzgüter, entsprechend dem Konkretisierungsgrad des Flächennutzungsplans, im Einzelnen darstellt. Zudem wird im Umweltbericht die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und der erforderliche Ausgleich/Ersatz behandelt, und die erforderlichen Maßnahmen, einschließlich der Vermeidungsmaßnahmen, dargestellt.

Zum Bebauungsplan wurde außerdem eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

Mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie den aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden die Anforderungen der Naturschutzgesetze in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in vollem Umfang erfüllt.

5. Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

5.1 Allgemeines

Nach § 2 a BauGB ist auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht als Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung zu erstellen. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Flächennutzungsplanänderung.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Industrie- und Gewerbegebiet „Kemnath-West III“ wird die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Der gesamte Geltungsbereich bzw. Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Kemnath ist bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Mit der vorliegenden Änderung soll das gesamte Planungsgebiet als Industrie- bzw. Gewerbegebiet gewidmet werden. Zum Bebauungsplan, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, wird ebenfalls ein Umweltbericht erstellt. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 17,3 ha.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 BauGB entsprochen.

Die Stadt Kemnath möchte in dem geplanten Industrie-/Gewerbegebiet durch die getroffenen Festsetzungen und Hinweise zukunftsweisende ökologische Standards umsetzen (u. a. offene Gräben, extensive Gestaltung von Grünflächen, hoher Anteil heimischer Gehölzarten, Dachbegrünung und Solarnutzung auf Dächern usw.).

5.2 Planungsgrundlagen, natürliche Grundlagen

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes sind bei der Biotopkartierung Bayern keine Flächen in der Biotopkartierung erfasst worden. Unmittelbar südlich wurden die Wiesen mit der Nr. 6137-1072.001 (artenreiches Extensivgrünland) als Biotop in die Biotopkartierung aufgenommen (Flur Nr. 303, 305 und 306 der Gemarkung Fortschau). Weitere in der Biotopkartierung erfasste Strukturen gibt es im näheren Umfeld nicht. Erst im weiteren Umfeld sind Strukturen in der Biotopkartierung erfasst worden, die jedoch durch die Gebietsausweisung nicht mehr relevant beeinträchtigt werden.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG liegen nicht im Änderungsbereich sowie dem Umfeld. Dies gilt auch für die im Südosten liegenden, in der Biotopkartierung erfassten Extensivwiesen (gemäß den Angaben in der Biotopkartierung). Auch bestimmte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG gibt es im Gebiet nicht.

Schutzgebiete

Schutzgebiete sind im Vorhabensbereich nicht ausgewiesen. Auch Landschaftsschutzgebiete gibt es im Gebiet und im weiteren Umfeld nicht. Auch europäische Schutzgebiete sind weit vom Vorhabensbereich entfernt (mehr als 3,5 km).

Wasserschutzgebiete sind im näheren Umfeld ebenfalls nicht ausgewiesen. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet liegt ca. 2 km südlich des geplanten Industrie- und Gewerbegebietes (Wasserschutzgebiet Kastl, Brunnen I, II).

Naturräumliche Gliederung und Topographie

Nach der naturräumlichen Gliederung gehört der Planungsbereich zum Naturraum 070 Oberpfälzisches Hügelland, und zwar zur Untereinheit 70-H „Nordöstliche Oberpfälzer Senke“. Der Planungsbereich liegt nicht innerhalb oder im näheren Einflussbereich von Talräumen. Ca. 300 m östlich verläuft der Talraum des Fallbachs in Nord-Süd-Richtung.

Im westlichen bis südwestlichen Bereich des geplanten Industrie-/Gewerbegebiets besteht eine Kuppenlage, von der aus das Gelände insbesondere nach Westen, Osten und Süden abfällt. Das Gelände im Änderungsbereich ist demnach insgesamt nach Osten in Richtung des Talraums des Fallbaches geneigt.

Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 474 m ü. NN im Westen und 454 m ü. NN im Osten. Die Hangneigung liegt damit im Mittel bei ca. 4,8 %.

Geologie und Böden

Nach der geologischen Übersichtskarte (Umweltatlas Bayern) liegt das Planungsgebiet im Bereich des Keupers, der überwiegend als Schilfsandstein (mit meist feinkörnigen Sandsteinen) ausgeprägt ist, im westlichsten Teil auch Benk-Sandsteine (Wechsel aus Sand- und Tonsteinen).

Als Bodentypen sind nach der Bodenübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, fast ausschließlich Braunerden (podsolig, pseudovergleyt) aus grusführendem Sand über Lehm bis Ton ausgeprägt.

Als Bodenart sind nach der Bodenschätzungskarte im Nordwesten Tone T II b3 33/33, im Südwesten lehmige Sande (IS II b3 30/30), im mittleren nördlichen und nordöstlichen Teil lehmige Sande und Tone (IS/T b3 35/34) und im Südosten lehmige Sande (IS b III 30/28) ausgebildet.

Damit liegen im Änderungsbereich Standorte mit relativ geringer bis allenfalls durchschnittlicher Nutzungsseignung. Böden hoher Bodengüte sind nicht betroffen.

Die Bodenfunktionen, wie Standortpotenzial für die natürliche Vegetation, Wasserretentionsvermögen bei Niederschlägen, Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe und Schwermetallrückhalt sowie Produktionsfunktion werden derzeit entsprechend dem Standortpotenzial erfüllt (siehe weitere Ausführungen). Es dürften weitgehend natürliche Bodenprofile ausgeprägt sein, lediglich geringfügig verändert durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung.

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Altlasten usw. liegen nicht vor. Lediglich im Bereich der Wege sind die natürlichen Bodenprofile bereits verändert.

Im Umweltatlas Boden sind die Bodenfunktionen wie folgt bewertet (nicht bewertete Funktionen werden nach dem Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ bewertet):

- Rückhaltevermögen für anorganische Schadstoffe: Aluminium mittel (Stufe 3), Cadmium gering (Stufe 2).
- Natürliche Ertragsfähigkeit gemäß den Bodenzahlen gering.
- Standortpotenzial für die natürliche Vegetation
Alternatives Verfahren auf der Grundlage der Bodenschätzung (Hauptbodenart IS III b3 30/28): Einstufung hoch (4), das heißt mittlere Bewertung (Bodendaten sind nicht vorhanden).
- Wasserretentionsvermögen bei Niederschlägen
Nach der Tabelle II/6 des Leitfadens ergibt sich hinsichtlich des Kriteriums (Bodenart I S III b3) die Wertklasse 2 (von 5 Stufen), also geringe Bedeutung.
- Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat):
 $nS = SR/FKWE$
 $nS = \text{ca. } 580 \text{ mm/a (Niederschlag-Verdunstung-Oberflächenabfluss)}/200 \text{ mm}$
 $nS = 2,9$
Die FKWE wird entsprechend den Tabellen der bodenkundlichen Kartieranleitung (KA 4) mit 200 mm eingestuft.
Nach Tabelle II/8 Einstufung des Rückhaltevermögens für wasserlösliche Stoffe als sehr gering (Stufe 1, von 5 Stufen).

Damit sind hinsichtlich der Bodenfunktionen insgesamt geringe bis mittlere Bewertungen kennzeichnend.

Begleitend zur Erstellung der Unterlagen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde durch das Ingenieurbüro Dr. Ruppert & Felder, Bayreuth, ein Baugrundgutachten mit Datum vom 16. Dezember 2020 erstellt.

Es wurden bei den durchgeführten Bohrungen, Schürfgruben und Sondierungen unter der 20 - 40 cm mächtigen Oberbodenschicht zunächst die Böden des Lockergesteinshorizonts angetroffen, die eine Untergrenze zwischen 1,90 und 3,90 m aufweisen und aus Tonen und bindigen Sanden rotbrauner bis grauer Farbe bestehen. Darunter stehen die Festgesteine an, die aus festen Tonen und mürben bis sehr mürben Sandsteinen bestehen. Bindige Lagen können in die Festgesteine eingeschaltet sein.

Die angetroffenen Bodenschichten weisen eine geringe bis sehr geringe Versickerungsfähigkeit auf. Die K_f -Werte der Böden liegen im Bereich 10^{-7} bis 10^{-8} m/s, und sind damit für eine fachgerechte Versickerung nicht geeignet.

Die Bedeutung des Bodens als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte ist gering; diesbezüglich haben die im Gebiet ausgeprägten Böden keine relevante Bedeutung.

Sie sind vielmehr im Gebiet weit verbreitet. Seltene Böden, Bodendenkmäler usw. sind nicht vorhanden bzw. bekannt.

Klima

Im Planungsgebiet sind für die Verhältnisse der Region durchschnittliche klimatische Verhältnisse mit mittleren Jahresniederschlägen von ca. 750 mm und mittleren Jahrestemperaturen von ca. 7,5 - 8,0° C kennzeichnend. Die im Änderungsbereich und im Umfeld dominierenden landwirtschaftlichen Flächen und in geringem Umfang Waldflächen wirken in gewissem Maße klimaausgleichend. Im Norden grenzen die Siedlungsstrukturen der Stadt Kemnath an, u. a. die Gewerbe-/Industriegebiete West, die im Hinblick auf das Lokal- und Regionalklima eine „Wärmeinsel“ darstellen.

Geländeklimatische Besonderheiten bestehen in Form von hangabwärts, also vom Hochpunkt im Westen bzw. Südwesten des Änderungsbereiches nach Osten abfließender Kaltluft, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen. Abflusshindernisse für Kaltluft gibt es innerhalb des Änderungsbereiches derzeit nicht.

Bezüglich der lufthygienischen Situation bestehen im Gebiet geringe Vorbelastungen durch die im Norden angrenzenden Bauflächen, u. a. die Gewerbe- und Industriegebiete. Überschreitungen von Grenz- und Orientierungswerten sind aber auszuschließen (22. BImSchV). Die ländlich geprägte Umgebung südlich des Stadtgebietes Kemnath wirkt klimaausgleichend. Besondere Emittenten von Luftschadstoffen gibt es in der relevanten Umgebung nicht.

Hydrologie und Wasserhaushalt

Die oberflächliche Entwässerung im Bereich des geplanten Industrie-/Gewerbegebietes erfolgt natürlicherweise vom Hochpunkt im Westen in östliche Richtung zum Talraum des Fallbaches, der ca. 300 m von der Grenze des Änderungsbereiches entfernt verläuft (in Nord-Süd-Richtung). Die geringste Entfernung beträgt ca. 270 m. Ein Fließgewässer ist innerhalb des Änderungsbereiches nicht ausgeprägt.

Auch Stillgewässer u. ä. gibt es nicht. Nordöstlich der Änderungsbereichsgrenze liegen zwei relativ naturnah ausgeprägte Teiche (Flur Nr. 1211, Gemarkung Kemnath).

Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse liegen Angaben aus dem Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Dr. Ruppert & Felder vor. Demnach ist im Gebiet ein Grundwassergeringleiter ausgeprägt, der als hydraulische Trennschicht zwischen dem Benker Sandstein und dem Sandsteinkeuper fungiert. Die Ton-Mergelstein-Wechselfolge weist ein hohes Filtervermögen auf und kann bis zu 20 m mächtig sein.

Während im größeren Teil des geplanten Industrie-/Gewerbegebietes relativ große Grundwasserflurabstände kennzeichnend sind, liegen diese im östlichen Teil höher. Dort wurde Grundwasser (am östlichen Rand des Gebiets) bei ca. 1,90 m unter Flur angetroffen. Die Grundwasserstände unterliegen dort Schwankungen und werden vom Abflussregime des Fallbaches beeinflusst.

Oberflächenentwässerung

Es sind zumindest in Teilbereichen staunässeanfällige Böden ausgeprägt (Tonböden, v. a. im Nordwesten). Nach der hydrogeologischen Übersichtskarte sind im Gebiet Poren-(Kluft-)Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Gebirgsdurchlässigkeiten ausgeprägt. Hydrologisch relevante Strukturen wie Vernässungsbereiche gibt es im Änderungsbereich nicht bzw. sind nicht bekannt.

Überschwemmungsgebiete

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, wassersensible Gebiete etc. sind im Planungsgebiet (Änderungsbereich) nicht ausgewiesen bzw. sind nicht betroffen. Am Fallbach, östlich des Änderungsbereiches, ist ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet ausgewiesen, das eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche (Flur Nr. 274 der Gemarkung Fortschau) und das Grundstück des geplanten Regenrückhalteraums (Flur Nr. 293) randlich betrifft.

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation ist im Gebiet nach den Angaben des Landesamtes für Umwelt der Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald einzustufen.

5.3 Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die Schutzgüter

Im Folgenden werden die zu erwartenden Auswirkungen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans auf die Schutzgutbelange im Änderungsbereich (ca. 17 ha, einschließlich Ausgleichs-/Ersatzflächen im Änderungsbereich) zusammenfassend dargestellt:

Schutzgut Mensch, einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter

Beschreibung der derzeitigen Situation

- Gewisse Vorbelastungen durch Lärmimmissionen des Verkehrslärms und Betriebslärms, Erfassung der Immissionsorte und der diesbezüglichen Vorbelastungen in der schalltechnischen Untersuchung (IBAS GmbH, Bayreuth) zum Bebauungsplan.
- Gerüche aus der angrenzenden Biogasanlage und Klärschlammvererdungs- und -trocknungsanlage, gutachterliche Prüfung.
- Ausschließlich intensive landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsbereiches, überwiegend als Acker, mittlere Nutzungseignung.

- Keine Bodendenkmäler ausgeprägt, keine Baudenkmäler im relevanten Umfeld, im weiteren Umfeld Rauher Kulm und Schloßberg Waldeck (4 km Entfernung).
- Gute Verkehrsanbindung.
- Keine übergeordneten Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Änderungsbereiches.
- Relativ geringe strukturelle Erholungseignung, relativ geringe Frequentierung, keine intensiven Erholungseinrichtungen vorhanden.
- Keine besonderen Strukturelemente, Ausstattungen und Merkmale des kulturellen Erbes oder sonstiger Sachgüter.

Auswirkungen

- Vorbelastungen bezüglich der Lärmimmissionen; Auswirkungen durch die geplante gewerblich-industrielle Nutzung werden durch die Festsetzung von Emissionskontingenten und Maßnahmen des passiven Schallschutzes in Grenzen gehalten, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den relevanten Immissionsorten der Umgebung weiterhin gewährleistet sind.
- Weitere Immissionen, insbesondere durch Gerüche: gemäß Geruchsgutachten Überschreitungen der Immissionswerte für Gerüche nach GIRL, entsprechende Hinweise bezüglich empfindlicher Nutzungen im Bebauungsplan, Begrenzung der Auswirkungen von Lichtimmissionen durch angepasste Beleuchtung, gemäß Störfallverordnung im Hinblick auf die Biogasanlage im 70 m-Radius zum nächstgelegenen Gärbehälter keine bauliche Nutzung mit Aufenthalt von Personen zulässig (entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, auf der Grundlage einer Berechnung des LfU).
- Weitere Immissionen, insbesondere durch Gerüche, gemäß Geruchsgutachten jedoch keine besonderen Belastungen für die Nutzungen im Änderungsbereich zu erwarten; Begrenzung der Auswirkungen von Lichtimmissionen durch angepasste Beleuchtung.
- Verlust von circa 15,0 ha intensiv nutzbarer landwirtschaftlicher Fläche (Acker, Intensivgrünland) für die Produktion von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen (ohne Ausgleichs-/Ersatzflächen); zur Begründung der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen siehe detaillierte Ausführungen in Kapitel 2.2 des Umweltberichtes zum Bebauungsplan.
- Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Bau- oder Bodendenkmäler betroffen; gewisse Einsehbarkeit vom Rauhen Kulm und vom Schloßberg Waldeck; vom Rauhen Kulm jedoch überwiegend Sichtverschattung durch den im Vorfeld liegenden Wald; die denkmalrechtlichen Bestimmungen sind im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern zu beachten.
- Geringe Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung; die Wegebeziehungen werden erhalten bzw. es sind keine relevanten Wegebeziehungen betroffen, die für die ortsnahe und übergeordnete Erholung von Bedeutung wären; geringe diesbezügliche Qualitäten ausgeprägt; insgesamt relativ geringe Betroffenheiten aufgrund des Vorhandenseins von für die Erholung wesentlich attraktiveren Bereichen.
- Keine besonderen Betroffenheiten des kulturellen Erbes und sonstiger Sachgüter.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzgutes als mittel einzustufen (unter Beachtung der schalltechnischen und sonstigen Anforderungen).

Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Beschreibung der derzeitigen Situation

- Praktisch ausschließlich intensive landwirtschaftliche Nutzung, überwiegend als Acker, dadurch insgesamt geringe naturschutzfachliche Qualitäten ausgeprägt.
- Allerdings gewisse Betroffenheiten von Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft (bodenbrütende Vogelarten), die zu berücksichtigen sind.
- Im Umfeld überwiegend ebenfalls geringe naturschutzfachliche Qualitäten, im Süden angrenzendes Extensivgrünland, im Osten in ca. 270 m Entfernung Talraum des Fallbaches.

Auswirkungen

- Betroffenheit von naturschutzfachlich geringwertigen Ackerflächen und intensiv genutztem Grünland in einem Umfang von 14,2 ha (Eingriffsfläche).
- Die artenschutzrechtlichen Betroffenheiten im Hinblick auf bodenbrütende Vogelarten werden planerisch berücksichtigt (CEF-Maßnahmen auf Flur Nr. 193 der Gemarkung Kötzersdorf).
- Über die unmittelbare Überprägung hinaus keine erheblichen indirekten Auswirkungen auf benachbarte Lebensraumstrukturen, diesbezüglich empfindliche Strukturen im Umfeld sind nicht vorhanden oder werden planerisch berücksichtigt, unter Beachtung der CEF-Maßnahmen, die im Umweltbericht zum Bebauungsplan im Detail beschrieben und in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen verbindlich festgesetzt bzw. geregelt sind, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auf die Gilde der „Bodenbrüter“ sicher ausgeschlossen werden.

Insgesamt geringe schutzgutbezogene Auswirkungen innerhalb des Änderungsbereiches der Flächennutzungsplan-Änderung, die Maßnahmen für die Arten der Kulturlandschaft und die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind aber konsequent umzusetzen.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung der derzeitigen Situation

- Der Änderungsbereich mit seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ohne gliedernde Strukturen weist geringe landschaftsästhetische Qualitäten auf.
- Zwar landschaftliche Prägung, jedoch im Norden und Nordwesten gewisse anthropogene Vorprägung.
- Exponierte Kuppen und Höhen in der weiteren Umgebung, von denen aus der Änderungsbereich teilweise einsehbar ist, überprägende Sichtverschattung vom Rauhen Kulm aus wegen vorgelagertem Wald, der den Änderungsbereich zu einem erheblichen Teil abschirmt, vom Schloßberg Waldeck aus Einsehbarkeit gegeben.
- Geringe Erholungseignung und -frequentierung.

Auswirkungen

- Grundlegende Veränderung des Landschaftsbildes, die trotz der geringen Qualitäten und der gewissen Vorbelastungen kennzeichnende landschaftliche Prägung geht durch die Bebauung vollständig verloren.
- Überprägung ausschließlich landschaftsästhetisch vergleichsweise geringwertiger Acker- und Grünlandflächen ohne jegliche gliedernde Strukturen.
- Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung werden die diesbezüglichen Auswirkungen etwas gemindert.
- Verlust der landschaftlichen Kulissen auch im Hinblick auf die Erholungseignung und -nutzung, jedoch relativ geringe strukturelle Qualitäten und geringe Frequentierung.

Insgesamt mittlere bis hohe Auswirkungen im Änderungsbereich, insbesondere auch aufgrund der Dimensionen des Änderungsbereichs.

Schutzgut Boden, Fläche

Beschreibung der derzeitigen Situation

- Derzeit auf überwiegenden Flächen unveränderte Bodenprofile, gewisse Veränderung durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung.
- Mittlere Bodengüte, Bereiche mit Böden, die zur Staunässe neigen.
- Natürliche Bodenfunktionen ausgeprägt, geringe bis mittlere Bewertung bei den einzelnen Bodenfunktionen gemäß dem LfU-Merkblatt „Das Schutzgut Boden in der Planung“.
- Erkenntnisse aus dem vorliegenden Bodengutachten (v. a. geringe Versickerungsfähigkeit des Untergrundes).

Auswirkungen

- Wie bei jeder Neuausweisung von Bauflächen erhebliche Auswirkungen durch Versiegelung und Überbauung: aufgrund der Dimensionen des Änderungsgebietes erhebliche Auswirkungen.
- Keine Betroffenheit seltener Böden, Böden mit mittlerer Ertragskraft und insgesamt mittlerer Bewertung hinsichtlich der Bodenfunktion betroffen.
- Insgesamt vergleichsweise hohe Eingriffserheblichkeit, wie bei jeder Bebauung unvermeidbar, die Eingriffsempfindlichkeit ist vergleichsweise gering bis mittel, umfangreiche Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung auch im Hinblick auf den Boden.

Hohe Betroffenheit des Schutzgutes Fläche (hoher Flächenverbrauch).

Schutzgut Wasser

Beschreibung der derzeitigen Situation

- Entwässerung des Gebietes nach Osten zum Fallbach.
- Keine Gewässer im unmittelbaren Einflussbereich des Vorhabens.
- Grundwasser überwiegend deutlich unterhalb der durch die Baumaßnahmen voraussichtlich aufgeschlossenen Bodenhorizonte, nur am Ostrand etwas höhere Grundwasserstände, Grundwassergeringleiter (Poren-/Kluftgrundwasserleiter).
- Keine sonstigen hydrologisch relevanten Belange bzw. Empfindlichkeiten (keine Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete, wassersensiblen Bereiche).

Auswirkungen

- Durch die relativ umfangreiche Versiegelung erhebliche Reduzierung der Grundwasserneubildung, Maßnahmen zur Minderung der diesbezüglichen Auswirkungen.
- Keine unmittelbare Betroffenheit von Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen (amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet am Fallbach tangiert das geplante Industrie-/Gewerbegebiet nicht unmittelbar).
- Keine Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern (Fallbach).
- Sonstige Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf das Schutzgut Wasser (u. a. offene Führung des Oberflächenwassers in Gräben).

Insgesamt relativ hohe schutzgutbezogene Auswirkungen im Änderungsbereich (aufgrund der Größe des Gebietes).

Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung der derzeitigen Situation

- Durchschnittliche großklimatische Verhältnisse.
- Hangabwärts, also nach Osten, abfließende Kaltluft bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen.
- Landwirtschaftliche Flächen wirken klimaausgleichend (in mittlerem Maße).
- Gewisse Vorbelastungen der lufthygienischen Situation (Verkehr, bestehende Industrie-/Gewerbegebiete).

Auswirkungen

- Deutliche Zunahme der Ausprägung des Siedlungsklimas, v. a. zusammen mit den sonstigen Industrie-/Gewerbegebieten, Ausdehnung der „Wärmeinsel“ um ca. 15 ha.
- Insgesamt jedoch keine relevante Verschlechterung der lufthygienischen Situation, es sind im Umfeld landschaftlich geprägte Strukturen vorhanden (landwirtschaftliche Flächen, Wälder), die zum Klimaausgleich beitragen.

Insgesamt relativ hohe schutzgutbezogene Auswirkungen im Änderungsbereich aufgrund der Dimensionen des Gebietes, Empfindlichkeiten mittel.

Anfälligkeit der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 7 j auf die Schutzgüter nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 a-d und i sind nicht zu erwarten. Allerdings ist aufgrund der Nähe zur Biogasanlage Störfallrecht betroffen.

Wechselwirkungen

Die einzelnen zu prüfenden Schutzgüter stehen untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge.

Sofern Wechselwirkungen bestehen, wurden diese bereits bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter erläutert. Beispielsweise wirkt sich die durch die Versiegelung hervorgerufene Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auch nachteilig auf die Schutzgüter Wasser und Klima und Luft aus. Umgekehrt bewirken Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen beim Schutzgut Boden eine Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

5.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind insbesondere aufgrund der Dimensionen insgesamt mittel bis hoch. Die Eingriffsempfindlichkeit, entsprechend der Ausprägung der Schutzgüter, ist hingegen vergleichsweise sehr gering.

Im gesamten Gemeindebereich der Stadt Kemnath stehen keine alternativen Standorte zur Verfügung, die für die Bereitstellung umfangreicher Flächen für die gewerblich-industrielle Nutzung geeignet sind. Die Flächen schließen unmittelbar südlich an die bestehenden Industrie-/Gewerbegebiete der Stadt Kemnath an. Mit der vorliegenden Ausweisung werden diese Flächen sinnvoll erweitert. Die räumliche und funktionale Konzentration von Gewerbenutzungen im Süden des Stadtgebietes von Kemnath wird dadurch fortgesetzt. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es im Gemeindegebiet nicht. Vielmehr weisen die geplanten Flächen hinsichtlich der Schutzgüter geringe Empfindlichkeiten auf. Alternativstandorte im Südosten sind aufgrund der Annäherung an den Fallbach mit deutlich größeren schutzgutbezogenen Auswirkungen verbunden. Eine Ausweisung westlich der Staatsstraße St 2665 wäre auch aus städtebaulicher Sicht deutlich nachteiliger als die gewählte Variante, und würde keinesfalls geringere Empfindlichkeiten auf die Schutzgüter hervorrufen als der Änderungsbereich. Insofern bestehen eindeutig keine alternativen Planungsmöglichkeiten zu dem gewählten Standort.

Eine Innenentwicklung ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da entsprechende Flächen in Kemnath in der erforderlichen Größenordnung nicht einmal ansatzweise vorhanden sind bzw. nicht zur Verfügung stehen, um die geplanten Ansiedlungen realisieren zu können.

Dementsprechend kann zusammenfassend festgestellt werden, dass zu dem gewählten Ausweisungs- bzw. Änderungsbereich keine Planungsalternativen bestehen.

5.5 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen

Die naturschutzrechtliche Bilanzierung für das geplante Industrie-/Gewerbegebiet Kemnath „West III“ mit einem Änderungsbereich von 17,73 ha und einer im Bebauungs- und Grünordnungsplan detailliert ermittelten Eingriffsfläche stellt sich wie folgt dar:

- 142.944 m² Kategorie I, Fläche mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Feld AI gemäß Leitfaden)
- Spanne der Kompensationsfaktoren: 0,3 bis 0,6
- Heranzuziehender Kompensationsfaktor für das im Vordergrund stehende Schutzgut Arten und Lebensräume, aufgrund der umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen (ausführliche Darstellung im Bebauungs- und Grünordnungsplan): 0,3
- Erhöhung des Kompensationsfaktors um 0,1 (verbal-argumentativ) aufgrund der Empfindlichkeiten beim Landschaftsbild
- erforderliche Kompensationsfläche:
 $142.944 \text{ m}^2 \times 0,4 = 57.178 \text{ m}^2$

Die Kompensationsmaßnahmen werden wie folgt erbracht:

- a) Ausgleichs-/Ersatzflächen innerhalb des Änderungsbereiches im Randbereich des Industrie-/Gewerbegebietes (8.791 m²).
- b) Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur Nr. 295 der Gemarkung Fortschau innerhalb des Geltungsbereiches (10.057 m²).
- c) Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur Nr. 274, Gemarkung Fortschau (11.131 m²).
- d) Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur Nr. 193, Gemarkung Kötzersdorf, Ökokontofläche der BBV LandSiedlung GmbH, Erwerb der Anteile durch die Stadt Kemnath (27.250 m²).

Damit werden die vorhabensbedingten Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung der Naturschutzgesetze ausreichend kompensiert (ermittelter Kompensationsbedarf 57.178 m², Kompensationsfläche gesamt 57.229 m²).

Die im vorliegenden Fall sehr weitreichenden Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan im Detail aufgezeigt.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und des technischen Verfahrens sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden verwendet.

Gesonderte Gutachten waren im vorliegenden Fall in Form der schalltechnischen Untersuchung und des Geruchsgutachtens (Immissionsprognose) erforderlich, die Bestandteil der Unterlagen zum Bebauungsplan werden.

Darüber hinaus wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt, die Erkenntnisse zu den Untergrundverhältnissen, u. a. den Grundwasserständen, liefern. Im Hinblick auf die Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes wurden gezielte Untersuchungen durchgeführt und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, die ebenfalls Bestandteil der Unterlagen des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist.

Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen aufgrund der umfangreichen vorliegenden Grundlagendaten, Gutachten und der eigenen Untersuchungen und Recherchen nicht.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen und nach Umsetzung der Bebauung in einem abschließenden Bericht zu dokumentieren.

Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:

- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der Ausgleichsmaßnahmen und der Wirksamkeit der Maßnahmen sowie der privaten und öffentlichen Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen und Hinweisen. Drei Jahre nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist ein Monitoring-Bericht zu erstellen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung zu stellen, in dem dargestellt wird, inwieweit die angestrebten Entwicklungsziele auf den Kompensationsflächen erreicht wurden, und ob gegebenenfalls Änderungen auf den Flächen, z. B. bezüglich der Pflege der Flächen, erforderlich sind, um die gewünschten Entwicklungsziele zu erreichen.
- Monitoring der Umsetzung und Wirksamkeit der Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.
- Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl im Baugenehmigungsverfahren sowie Überwachung vor Ort.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich des geplanten Industrie-/Gewerbegebietes Kemnath „West III“) werden überwiegend mittlere bis hohe Auswirkungen auf die Schutzgüter hervorgerufen. Insgesamt sind die Empfindlichkeiten bei allen Schutzgütern allerdings vergleichsweise gering. Für die Bewertung maßgeblich sind vor allem die Dimensionen des Industrie-/Gewerbegebietes mit einer Baufläche von ca. 14,4 ha.

Beim Schutzgut Mensch, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind insbesondere die schallschutztechnischen Anforderungen zu beachten. Maßgeblich ist hier vor allem der Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen in erheblichem Umfang. Die Belange bezüglich Schall- und Geruchsimmissionen sind zu berücksichtigen.

Das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie die biologische Vielfalt sind vor allem im Hinblick auf bodenbrütende Vogelarten betroffen, die sich durch konkrete Maßnahmen bewältigen lassen. Insgesamt sind die Betroffenheiten, gemessen an der Größe des geplanten Änderungsgebietes, vergleichsweise gering.

Beim Schutzgut Landschaft sind es vor allem Fernsichtbeziehungen, die dem Gebiet eine gewisse Empfindlichkeit verleihen. Das Gebiet selbst weist aber keinerlei bereichernde Strukturen auf und ist als extrem strukturarm zu bezeichnen.

Die Schutzgüter, Boden und Fläche sind aufgrund der großen Dimension des Änderungsbereiches in erheblichem Maße betroffen. Damit sind auch die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima und Luft relativ hoch.

Es werden umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen ergriffen, die im Bebauungs- und Grünordnungsplan im Einzelnen aufgezeigt werden.

Die Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze werden ausreichend kompensiert, und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch geeignete Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vermieden.

9. Quellenverzeichnis

- BayernAtlas der Bay. Vermessungsverwaltung (Biotopkartierung, Schutzgebiete u. a.)
- Umweltatlas Bayern, Boden und Geologie
- Regionaler Planungsverband: Regionalplan für die Region 6 Oberpfalz-Nord (Homepage)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (online)
- Artenschutzkartierung Bayern, unveröffentlicht
- Landesamt für Umwelt: Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Tirschenreuth (o. J.)
- Waldfunktionsplan für den Landkreis Tirschenreuth
- Büro Ruppert & Felder, (o. J.)
Baugrundgutachten vom 16. Dezember 2020
- Immissionsprognose - gutachterliche Stellungnahme des TÜV Süddeutschland vom 30. November 2021
- Schalltechnische Untersuchungen, Büro IBAS, Bayreuth, vom 10. März 2021
- Ökokonto-Konzept BBV LandSiedlung GmbH
- Bay. Landesamt für Umwelt: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden 2007
- Oberste Baubehörde: Der Umweltbericht in der Praxis; Leitfaden, o. J.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 29. ÄNDERUNG

Industrie- und Gewerbegebiet „West III“ Stadt Kemnath

Endfassung vom 02. Mai 2022

Teil C

Verfahrensvermerke

Roman Schäffler - 1. Bürgermeister

Stadt Kemnath
Kemnath - 02.05.2022

Der Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan Stadt Kemnath wurde am 05. Dezember 1988 gefasst, am 17. Dezember 1988 ortsüblich bekannt gemacht und ist seitdem rechtskräftig.

Die 28. Änderung des Flächennutzungsplans Stadt Kemnath wurde am 18. Oktober 2021 ortsüblich bekannt gemacht und ist seitdem rechtskräftig.

Die 29. Änderung des verbindlichen Flächennutzungsplans Stadt Kemnath für das Industrie- und Gewerbegebiet Kemnath „West III“ wird im Regelverfahren durchgeführt.

1.

Der Stadtrat Kemnath hat in der Sitzung am 23. Mai 2019 gemäß § 2 Absatz 1 BauGB die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss sowie die öffentliche Auslegung zum Verfahren gemäß § 3 Absatz 1 i. v. m. § 4 Absatz 1 BauGB wurde am 23. August 2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 10. August 2021 hat in der Zeit vom 30. August bis 30. September 2021 stattgefunden.

3.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB für den Vorentwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 10. August 2021 hat in der Zeit vom 30. August bis 30. September 2021 stattgefunden.

4.

Zu dem Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 20. Januar 2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 28. Februar bis 31. März 2022 beteiligt.

5.

Der Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 20. Januar 2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 28. Februar bis 31. März 2022 öffentlich ausgelegt.

6.

Die Stadt Kemnath hat mit Beschluss des Stadtrates vom 02. Mai 2022 die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes Kemnath-West III in der Fassung vom 02. Mai 2022 festgestellt.

Kemnath, den

.....

Roman Schäffler, Erster Bürgermeister

(Siegel)

7.

Das Landratsamt Tirschenreuth hat die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes Kemnath-West III mit Bescheid vom (AZ) gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel)

8.

Ausgefertigt

Kemnath, den

.....

Roman Schäffler, Erster Bürgermeister

(Siegel)

9.

Die Erteilung der Genehmigung zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes Industrie- und Gewerbegebiet „West III“ wurde am gemäß § 6 Absatz 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes Industrie- und Gewerbegebiet „West III“ ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Kemnath, den

.....

Roman Schäffler, Erster Bürgermeister

(Siegel)