



Stadt Kemnath

31. Änderung des Flächennutzungsplanes

Umweltbericht nach § 2a BauGB

Fassung vom 10.08.2023

ENTWURF

Erarbeitet für die Stadt von:



Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161-98928-0
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	3
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden	3
2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	3
2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	3
2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	4
2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	4
2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	4
2.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft.....	5
2.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	5
2.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter	5
2.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	5
2.10	Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen	5
2.11	Kumulative Auswirkungen unter Berücksichtigung von Vorhaben benachbarter Plangebiete	5
3	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Zielkonflikten.....	6
4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	6
5	Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung.....	6
6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	6

1 Einleitung

Ziel der Stadt ist es, mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes im Baugebiet „Seepromenade“, Gemarkung Kemnath, eine Mischung aus Wohnnutzung, gewerblichen sowie kulturellen und sozialen Nutzungen zu verwirklichen. Zusätzlich werden durch ein sonstiges Sondergebiet mit einem Parkhaus, in dem sich ein Holzhackschnitzelblockheizkraftwerk sowie eine Transformatorenstation befinden, der innerstädtische Parkdruck gesenkt und die Energieversorgung des Quartiers gewährleistet. Die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan „Seepromenade“ dienen der städtebaulichen Neustrukturierung sowie geordneten Entwicklung eines innerstädtischen Bereichs mit einem hohen Anteil an Grünräumen.

Der gültige Flächennutzungsplan weist weite Bereiche Geltungsbereich als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz auf. Das ehemalige Brauereigelände wird als Mischgebiet ausgewiesen.

Die 31. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Seepromenade“ mit integriertem Grünordnungsplan. Die Geltungsbereiche beider Verfahren sind deckungsgleich und betragen 5,42 ha.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung grenzt an mehrere Verkehrswege an. Insbesondere von der südlich verlaufenden Bundesstraße B 22 und der im Osten verlaufenden Amberger Straße sind Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet zu erwarten. Zur Beurteilung der schalltechnischen Belange wurden schalltechnische Untersuchungen (IBAS, Stand 09/2022) durchgeführt in der sowohl die Einwirkungen durch Verkehrslärm als auch Gewerbelärm untersucht wurden. Bezüglich der Verkehrslärmimmissionen ist zusammenfassend festzustellen, dass die Orientierungswerte sowohl tags als auch nachts überschritten werden. Schalltechnische Konflikte können auf Ebene des Bebauungsplanes durch die Aufnahmen durch textliche Festsetzungen zum Schallschutz sowie die Festsetzung einer Schallschutzwand vermieden werden. Durch die einwirkenden Gewerbelärmimmissionen ist festzustellen, dass ein ausreichender Schallschutz an der geplanten Bebauung vorhanden ist.

Die bestehenden Sportflächen können innerörtlich verlagert werden. Der geplante Grünzug im Bereich des Fallbachs wirkt sich positiv auf die Erholungsfunktion aus.

2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für das Bauleitplanverfahren wurde eine Real- und Biotopnutzungskartierung gemäß der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung durchgeführt. Naturschutzfachliche hochwertige Bereiche stellen die beiden Fließgewässer Fallbach und Mühlbach mit ihren naturnahen Gewässerbegleitgehölzen bestehend aus Schwarz-Erle, Berg-Ahorn und Gemeiner Esche dar. Die restlichen Bereiche werden von den Sportplatzflächen des SVSW

Kemnath, artenarmen Grünlandflächen sowie Ruderalflächen und versiegelten Flächen geprägt und sind naturschutzfachlich von untergeordneter Bedeutung.

Ferner wurden für den Geltungsbereich faunistische Untersuchungen zu den Artengruppen Vögeln, Reptilien, Amphibien und Fledermäusen durchgeführt.

Durch die Planung werden keine naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche beansprucht, es werden überwiegend Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung überplant. Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden kompensiert.

Die Auswirkungen auf europäisch geschützte Arten werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) geprüft. Unter Einhaltung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten sowie von Vermeidungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern weist für den Bereich Auengley und Vega-Gley aus Schluff bis Lehm (Auensediment) aus. Im westlichen Bereich des Sportplatzes befinden sich Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment).

Durch Versiegelung und Überbauung kommt es zum Verlust bzw. zur Veränderung der Böden. Die Ergebnisse der vorliegenden Bodengutachten erläutern die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse und geben Hinweise für die zukünftige Bauausführung. Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich liegt außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete (Regionalplan 6) und innerhalb des Stadtgebietes von Kemnath. Der Bereich des ehemaligen Brauereigelandes ist hierbei als Konversionsfläche anzusprechen.

Flächen mit einer besonderen Freiraumfunktion wie landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen. Das Vorhaben steht im Einklang mit raumordnerischen Vorgaben zur Innenentwicklung.

2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Unmittelbar nördlich des Änderungsbereiches entsteht der Fallbach aus Zusammenfluss des Flötzbachs aus Nordwest (Einzugsgebiet ca. 19 km²) und Schirnirnitzbach aus Nordost, aufgestaut im Stadtweiher (Einzugsgebiet ca. 30 km²).

Für den Fallbach ist ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt, dass auch Teilbereiche der Flächennutzungsplanänderung überlagert. Mit der Umsetzung der Bauleitplanung sind bauliche Eingriffe innerhalb eines Überschwemmungsgebietes verbunden. Zur Berücksichtigung der Hochwassersituation wurden hydrotechnische Berechnungen durchgeführt. Zum ortsgleichen Ausgleich des Retentionsraumvolumens erfolgt die Neuanlage einer Flutmulde östlich des Fallbachs. Weiterhin wird rund 100 m südlich des Änderungsbereiches eine weitere Retentionsfläche geschaffen, so dass zusätzlich ein funktionaler Ausgleich gewährleistet werden kann. Nachteilige Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet können somit vermieden werden.

Der Fallbach wird durch den Umbau der bestehenden Wehranlage ökologisch durchgängig und aufgewertet.

Eine Versickerung des Niederschlagwassers ist laut vorliegenden Baugrundgutachten nicht möglich. Daher wird das Niederschlagwasser ggf. gereinigt, der Regenrückhalteeinrichtung zugeführt und gedrosselt in den Fallbach eingeleitet.

2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft

Durch das Vorhaben gehen Kaltluftentstehungsflächen verloren. Eingriffe in bestehende Gehölzbestände werden bestmöglich vermieden bzw. durch Neupflanzungen kompensiert. Durch die städtebauliche Grundstruktur kann der aus lokalklimatischen Gesichtspunkten bedeutsame Grünzug entlang des Fallbachs erhalten und weiterentwickelt werden.

2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Die Topografie des Plangebietes ist größtenteils eben. An der östlichen Grenze des ehemaligen Brauereiareals und der Amberger Straße besteht ein Geländesprung von rund 2 m. In Richtung Fallbach nimmt das Gelände nochmals um bis zu 2 m hin ab. Der tiefste Punkt innerhalb des Änderungsbereiches ist der Fallbach. Landschaftsbildprägend sind die Ufergehölze entlang des Fallbachs.

Im Zuge der Überplanung kommt es zu einer Umgestaltung der Landschaft. Der Fallbach als zentraler Grünzug wird großflächig als Grünfläche ausgewiesen und somit langfristig erhalten und aufgewertet. Erhaltenswerter Baumbestand kann weitgehend erhalten werden.

2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Bodendenkmal. In Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege werden diese Flächen im Vorfeld untersucht.

2.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung ist im Bereich des Sportplatzes ist von einer Beibehaltung der bestehenden Nutzung auszugehen. Im Bereich des ehemaligen Brauhausgelände ist mit einem fortschreiten der Sukzession zu rechnen.

2.10 Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen

Im Rahmen der Risikoabschätzung werden sowohl vorhabenexterne Ereignisse berücksichtigt, als auch Ereignisse, die vom Vorhaben selbst hervorgerufen werden können.

Der Änderungsbereich befindet sich teilweise innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Durch Auffüllungen kann die geplante Bebauung hochwasserfrei errichtet werden.

2.11 Kumulative Auswirkungen unter Berücksichtigung von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Hier nicht relevant.

3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Zielkonflikten

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Nachteilige sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Konversion einer innerörtlichen Brache an sich stellt bereits eine nachhaltige Stadtentwicklungsstrategie dar. Durch die Wiedernutzung innerstädtischer Flächenpotenziale wird ein Flächenverbrauch im bislang unbesiedelten Freiraum am Ortsrand vermieden. Unter Beachtung der Zielsetzungen sind keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten mit geringeren Umweltauswirkungen erkennbar.

5 Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung

Die methodische Vorgehensweise erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021). Insgesamt liegt ein Ausgleichsbedarf von 58.094 Wertpunkten vor. Der Ausgleichsbedarf kann auf bestehenden Ökokontoflächen der Stadt umgesetzt werden. Konkret erfolgt eine Zuordnung auf einer Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr. 193 in der Gemarkung Kötzersdorf. Die Fläche befindet sich rund 3 km westlich des Geltungsbereichs im Gemeindegebiet Kemnath. Die für die Abbuchung herangezogene Teilfläche umfasst eine Fläche von 0,83 ha.

6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel der Stadt ist es, mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes im Baugebiet „Seepromenade“, Gemarkung Kemnath, eine Mischung aus Wohnnutzung, gewerblichen sowie kulturellen und sozialen Nutzungen zu verwirklichen. Zusätzlich werden durch ein sonstiges Sondergebiet mit einem Parkhaus, in dem sich ein Holzhackschnitzelblockheizkraftwerk sowie eine Transformatorenstation befinden, der innerstädtische Parkdruck gesenkt und die Energieversorgung des Quartiers gewährleistet. Die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan „Seepromenade“ dienen der städtebaulichen Neustrukturierung sowie geordneten Entwicklung eines innerstädtischen Bereichs mit einem hohen Anteil an Grünräumen.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass mit der Umsetzung der 31. Flächennutzungsplanänderung bei Mitbetrachtung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind.

Für den Bebauungsplan „Seepromenade“ liegt ein detaillierter Umweltbericht vor. Bebauungsplanverfahren und Flächennutzungsplanänderung erfolgen im Parallelverfahren. Daher wird an dieser Stelle zusätzlich auf die Ausführungen zum Umweltbericht für den Bebauungsplan verwiesen.