



Stadt Kemnath

**Bebauungsplan „Seepromenade“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Umweltbericht nach § 2a BauGB

Fassung vom 06.11.2023

Erarbeitet für die Stadt von:



Bürogemeinschaft
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner Ingenieure

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
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes ..	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	3
1.3	Datengrundlagen und Erhebungen	4
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden	7
2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/ seine Gesundheit/ Bevölkerung ...	7
2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	8
2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	10
2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	11
2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	12
2.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft	17
2.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	18
2.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter	19
2.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	20
2.10	Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen.....	20
2.11	Kumulative Auswirkungen unter Berücksichtigung von Vorhaben benachbarter Plangebiete	20
3	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Zielkonflikten.....	20
4	Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung	20
5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
6	Zusätzliche Angaben	21
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	21
6.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	21
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	22
8	Anlagen	24

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Kemnath plant die Neugestaltung und Bebauung des ehemaligen Brauhausareals, um weiteren Wohnraum zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasst das Gelände der ehemaligen Brauerei sowie derzeitige Sportanlagen. Ziel ist es in diesem Bereich Wohnnutzung, gewerbliche, kulturelle und soziale Nutzungen zu vereinen. Zudem kann durch die Verknüpfung mit den attraktiven Freiräumen des Fallbachs und des Stadtweiher eine sinnvolle Ergänzung der Innenstadt entwickelt werden. Der aufgestellte Bebauungsplan dient der städtebaulichen Neustrukturierung und einer geordneten Entwicklung eines innerstädtischen Bereiches.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 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.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Zielvorgaben aus Fachgesetzen, Programmen und Plänen

Die fachlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Landesentwicklungskonzept sowie Regionalplan der Region 6 (Oberpfalz-Nord) genannt werden, werden beim Bebauungsplan berücksichtigt.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) LKR Tirschenreuth

- Optimierung der Fluss- und Bachtäler in ihrer Funktion als überregionale Verbundachse für Feuchtlebensräume, insbesondere Förderung charakteristischer Feuchtgebietsstrukturen
- Erhaltung, Optimierung bzw. Wiederherstellung des naturnahen Charakters der Fließgewässer mit Bedeutung als regionale Ausbreitungsachsen

Natura 2000

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von FFH- und SPA-Gebieten. Erhebliche Auswirkungen auf diese Gebiete und Gefährdungen des Schutzzweckes und der Erhaltungsziele können sicher ausgeschlossen werden.

1.3 Datengrundlagen und Erhebungen

In nachfolgender Tabelle sind die ausgewerteten Datengrundlagen sowie die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Erhebungen aufgeführt.

Tabelle 1: Datengrundlagen und durchgeführte Erhebungen

Information	Quelle	Stand	Anmerkung
Durchgeführte Erhebungen/Untersuchungen			
Hydraulische Berechnung zur Neugestaltung des ehemaligen Brauhausgeländes in Kemnath	itwh Institut für technisch-wissenschaftliche Hydrologie GmbH	2018	-
Hydrotechnische Untersuchung	IB Münchmeier – Eigner	2023	-
Schalltechnische Untersuchungen zum einwirkenden Verkehrslärm	IBAS Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH	2022	-
Schalltechnische Untersuchungen zum einwirkenden Gewerbelärm	IBAS Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH	2023	-
Geotechnischer Bericht Baugrunduntersuchungen	IB Dr. Ruppert & Felder	2023	-
Baugrunduntersuchung – Vorerkundung „Am Fallbach“	IB Heinz Asdecker	2019	-
Baugrunduntersuchung – Versickerungsmöglichkeiten „Am Fallbach“	IB Heinz Asdecker	2022	-
Biotoptypen- und Realnutzungskartierung	NRT Landschaftsarchitekten	2022	Kartierung gemäß BayKompV
Faunistische Übersichtskartierung	NRT Landschaftsarchitekten	2022	untersuchte Arten/Artengruppen: Avifauna, Fledermäuse, Reptilien, Blauflügelige Ödlandschrecke, Amphibien
Bauplanungsrechtliche Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichsbedarfs	NRT Landschaftsarchitekten	2023	-
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Bebauungsplanverfahren „Seepromenade“	NRT Landschaftsarchitekten	2022	-
Überprüfung Brunnen am Brauhausgelände	IB Piewak & Partner	2023	-
Vermessung	Architektur- & Ingenieurbüro Schultes GmbH	2020	-
Vermessung	Galileo-ip Ingenieure GmbH	2021	-

Information	Quelle	Stand	Anmerkung
Ausgewertete Datengrundlagen			
Allgemein			
Regionalplan Region 6	Regionaler Planungsverband	2018	geprüft 09/2022
Flächen aus dem Ökoflächenkataster/ Ökokonto	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)	07/2022	-
Schutzgebietsabgrenzungen	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)	07/2022	-
Natura2000: FFH/SPA-Gebietsgrenzen	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)	07/2022	-
Naturräumliche Gliederung Bayerns	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)	07/2022	-
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt			
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Neugestaltung ehemaliges Brauhausgelände Kemnath inkl. Sportplatzgelände	Erwin Möhrlein	2018	-
Artenschutzkartierung	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)	2022	-
Biotopkartierung	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)	07/2022	-
Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz	2022	Lkr. Tirschenreuth Hrsg. Juni 2003
Boden			
Geotope	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)	2022	nicht vorhanden
Bodenuntersuchung	Piewak & Partner GmbH	2013	-
Totalrückbau – Brauhaus Kemnath, hier: Kurzbericht zu durchgeführten Maßnahmen hinsichtlich Entsorgung der Abbruchmassen und Beweissicherung im Bereich von Tankanlagen	DAS Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik	2016	-
Bodenkarte 1 : 25.000	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)	07/2022	-
Geologische Karte 1 : 25.000	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)	07/2022	-
Bodendenkmäler	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BfD)	07/2022	D-3-6137-0085: Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im historischen Stadtkern von Kemnath.
Wasser			

Information	Quelle	Stand	Anmerkung
Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche	Bayerisches Landesamt für Umwelt	07/2022	vgl. Kapitel 2.5
Luft/Klima			
Klimadaten (Niederschläge, Temperaturen, etc.)	ABSP Lkr. Tirschenreuth	07/2022	-
Landschaft/Erholung			
Rad-/ Wanderwege	Bayerische Vermessungsverwaltung (BVV)	07/2022	-
Denkmalgeschützte Objekte Kulturdenkmäler, Baudenkmal, Marterl, Feldkreuze	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLFD)	07/2022	nicht vorhanden

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/ seine Gesundheit/ Bevölkerung

2.1.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Lärm

Der Geltungsbereich 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 Ermittlung der vorliegenden Lärmbelastungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (IBAS, 2022). Danach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet in Teilbereichen überschritten. Die Immissionsgrenzwerte zum Gesundheitsschutz werden eingehalten.

Da im Umfeld des Geltungsbereiches sich mehrere Gewerbebetriebe befinden, wurden auch die einwirkenden Gewerbelärmimmissionen in einer eigenständigen schalltechnischen Untersuchung erfasst (IBAS, 2022). Danach sind in weiten Teilen des Geltungsbereiches keine Überschreitungen der geltenden Immissionsrichtwerte zu verzeichnen.

Erholung

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Sportplatz, der vom SVSW Kemnath genutzt wird. Im Norden und Westen des Geltungsbereiches verläuft ein örtlicher Wanderweg. Ferner befindet sich im Osten befindet der Fernradweg die „Leuchtenberger Tour“.

Künstliche Beleuchtung

Künstliche Beleuchtung in Form von Beleuchtung an Wegen bzw. durch den Sportplatz ist innerhalb und direkt angrenzend an den Geltungsbereich vorhanden.

2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Lärm

Bezüglich der Verkehrslärmimmissionen ist zusammenfassend festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet an nahezu allen Gebäuden sowohl tags als auch nachts – zum Teil deutlich überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte zum Gesundheitsschutz werden noch eingehalten. Um eine Bebauung im Rahmen der Abwägung vornehmen zu können ist eine Kombination aus aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Im Bebauungsplan werden daher entsprechende Festsetzungen wie die Einhaltung konkreter Bau-Schalldämmmaße sowie zur Grundrissorientierung getroffen.

Gemäß Schallschutzgutachten (IBAS, Stand 09/2022) ist zudem eine Lärmschutzwand entlang der Bundesstraße B 22 zu errichten. Die Lage der Lärmschutzwand ist per Planzeichen festgesetzt.

Ebenso wurden die einwirkenden Gewerbelärmimmissionen im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung untersucht und beurteilt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass an der geplanten Bebauung ein ausreichender Schallschutz in Hinblick auf die bestehenden Gewerbebetriebe zu erwarten ist. Mögliche schalltechnische Konflikte durch punktuelle Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit können durch entsprechende Festsetzungen wie etwa Grundrissorientierung vermieden werden.

Erholung

Durch die Festsetzung des Fallbachgrünzuges als öffentliche Grünfläche wird die zentrumsnahe Erholung gefördert. Der im nördlichen Bereich östlich des Fallbachs geplante naturnahe Spielplatz wirkt sich positiv auf die Erholungseignung aus. Die angrenzenden Wander- und Radwege sind von dem Bauleitplanverfahren nicht betroffen.

Künstliche Beleuchtung

Die öffentlichen Freiräume werden mit einer dem Gebiet angemessenen und insektenfreundlichen Beleuchtung (LED) ausgestattet.

2.1.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Festsetzung einer Lärmschutzwand per Planzeichen
- Textliche Festsetzungen zum Schallschutz
- Grünordnerische Festsetzungen zur Sicherung des Grünzuges

2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Vegetation und Baumbestand

Für das Bauleitplanverfahren wurde eine Real- und Biotopnutzungskartierung gemäß der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung durchgeführt (NRT, 2022). Die Ergebnisse sind im Bestandsplan im Anhang dieser Unterlage aufgeführt. 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.

Im Zuge der Höhlenbaumkartierung (NRT, 2022) konnte eine Höhle in einer älteren Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) im südlichen Bereich des Fallbaches nachgewiesen werden.

Arten- und Biotopschutz/ Biodiversität

Der Geltungsbereich betrifft keine rechtskräftigen Schutzgebiete nach BNatSchG. Ebenso liegen keine amtlich kartierten Biotope der Flachlandbiotopkartierung vor.

Ferner wurden für den Geltungsbereich faunistische Untersuchungen zu den Artengruppen Vögeln, Reptilien, Amphibien und Fledermäusen durchgeführt (NRT, 2022). Dem westlichen Teil des Geltungsbereiches, bestehend aus den großen Rasenflächen der Sportanlage, kommt hinsichtlich einer Nutzung durch wertgebende Tierarten nur wenig Bedeutung zu. Die östlich angrenzenden gewässerbegleitenden Gehölze entlang des Fall- und Mühlbaches dienen mehreren planungsrelevanten Vogelarten als Reproduktionsstätte (Grauschnäpper, Star, Goldammer). Im Mühlbach konnte ein reproduzierendes Vorkommen des Grasfrosches nachgewiesen werden. Gleichzeitig handelt es sich bei den Bachläufen um ein Nahrungshabitat der Zwergfledermaus, die besonders im südlichen Teil in größerer Zahl nachgewiesen werden konnte. An mehreren Gebäuden innerhalb sowie außerhalb des UG konnten teilweise sichere, meist jedoch wahrscheinliche Bruten des Stars und des Haussperlings festgestellt werden. Ein Hinweis auf eine Wochenstubennutzung der Gebäude durch Zwergfledermäuse ergab sich im Zuge der Kartierungen nicht.

Es wurde die Artenschutzkartierung des Bayer. LfU für das TK25-Blatt 6137 (Stand 2022) im Umfeld von 5 km um das Untersuchungsgebiet ab dem Jahr 2005 ausgewertet. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Nachweise der Artenschutzkartierung. Das Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Tirschenreuth zeigt keine besonders schützenswerte Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches auf.

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Vegetation und Baumbestand

Die naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche im Umfeld der beiden Fließgewässer werden als Grünflächen dargestellt, so dass hier insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Darüber hinaus werden überwiegend Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung überplant. Die zu verzeichnenden Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert (siehe Kapitel 4).

Arten- und Biotopschutz/ Biodiversität

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht (NRT, 2022). Durch das Vorhaben sind europäische Vogelarten i. S. v. Art. 1 VRL sowie Tierarten i. S. v. Anhang IV FFH-Richtlinie nachweislich oder potenziell betroffen. Hingegen kann eine Betroffenheit von europarechtlich streng geschützten Pflanzenarten bereits vorab und im Zuge von Kartierungen ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen werden für die verbleibenden prüfrelevanten Arten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 erfüllt.

Wesentlich ist hierfür die Begrenzung der Zeiten für Baumfällarbeiten, Gehölzschnittmaßnahmen und den Gebäudeabbruch (1V). Zusätzlich muss die Beleuchtung der Siedlung „insektenfreundlich“ gestaltet werden (2V).

Zum Erhalt der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang sind die verlorengehenden Brut- und Quartierplätze der gehölzbrütenden Vogelarten sowie der Fledermäuse durch die Anbringung geeigneter Vogelnistkästen und Fledermauskästen zu ersetzen (CEF1).

In der Gesamtbetrachtung werden weder für Arten gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie noch für europäische Vogelarten i. S. v. Art. 1 VRL Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Darüber hinaus ist am Wehr des Fallbachs die Errichtung einer Fischtreppe geplant. Vorgesehen ist weiterhin ein Anschluss des Stadtweiher an den Mühlbach-Altarm. Nach Möglichkeit soll der Anschluss mithilfe eines Schlitzpasses erfolgen, so dass ein Fischeaufstieg über den Stadtweiher in den Schirnitzbach erfolgen könnte. Die genannten Maßnahmen werden in den nachfolgenden Genehmigungsplanungen konkretisiert und sind hinsichtlich der ökologischen Durchgängigkeit positiv zu bewerten.

2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Grünordnerische Festsetzungen zur naturnahen Gestaltung der Grünflächen
- Anbringung von Nisthilfen für Höhlenbrüter und Fledermauskästen (CEF1)
- Festsetzung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen

2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

2.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Bodenfunktionen/ Bodenarten

Der Geltungsbereich befindet sich im Naturraum „070 Oberpfälzisches Hügelland“ mit der Untereinheit „070-H Nordöstliche Oberpfälzer Senke“.

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).

Schadstoffbelastung

Innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich des ehemaligen Braugeländes befanden sich drei Altlastenflächen:

- Ehemalige Tankstelle
- Punktuell vor alter Leerguthalle
- Punktuell im Innenhof östlich des Getränkemarktes/ ehemaliger Werkstatt.

Das Brauhaus wurde zwischenzeitlich zurückgebaut und somit wurden auch die Altlastenflächen näher untersucht. Die Rückbautätigkeiten wurden von einem Ingenieurbüro begleitet und dokumentiert und es wurde eine Beweissicherung durchgeführt (DAS Ingenieurbüro, 2016). Hinweise auf sanierungsrelevante Boden- und Gewässerverunreinigungen konnten im Zuge des Abbruchs, Tank- und Fundamentrückbaus nicht gewonnen werden.

Im Bereich des Sportgeländes befinden sich keine Altlastenflächen.

2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bodenfunktionen/ Bodenarten

Durch Versiegelung und Überbauung kommt es zum Verlust bzw. zur Veränderung der betroffenen Böden. Überwiegend sind die betroffenen Bereiche bereits stark anthropogen überprägt (Sportplatz, ehemaliges Brauereigelände). Durch Versiegelung gehen die Bodenfunktionen (Lebensraumbedingungen für Fauna und Flora, Grundwasserneubildung, Wasserrückhaltung) vollständig verloren. Demgegenüber können sich auf den Grünflächen nach Fertigstellung der Bodenmodellierungen die Bodenfunktionen wieder regenerieren.

Sowohl für den Bereich im Umfeld der Sportanlagen als auch im Bereich des ehemaligen Brauereigeländes liegen Bodenuntersuchungen vor, die Vorgaben zu den Gründungsmöglichkeiten aufzeigen.

Schadstoffbelastung

Über die bereits rückgebauten Bereiche im ehemaligen Brauereigelände hinaus gibt es keine weiteren Hinweise auf Altlasten.

2.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Festgesetzte überbaubare Grundstücksflächen
- Festsetzung zu Stellplätzen mit wasseraufnahmefähigen Belägen

2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

2.4.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

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

2.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die geplanten Umnutzung im Bereich der ehemaligen Brauerei und der Sportflächen entsprechen den Vorgaben der Innenentwicklung als Ziel der Raumordnung und tragen zu einer kompakten Weiterentwicklung des Stadtbildes bei.

Das Schutzgut Fläche spiegelt sich auch in den Ergebnissen der anderen zu betrachtenden Schutzgüter wider, da auch hier die Flächeninanspruchnahme die Grundlage für die Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen darstellt.

2.4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Festgesetzte überbaubare Grundstücksflächen
- Grünordnerische Festsetzungen zur öffentlichen Grünflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen

2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

2.5.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Oberflächengewässer

Die hydrologischen Belange wurden von Seiten des IB Münchmeier – Eigner untersucht. Die wesentlichen Untersuchungsergebnisse sind nachfolgend aufgeführt.

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

Nach vorliegendem Hochwassermodell des Wasserwirtschaftsamtes Weiden ergibt sich hier ein Abfluss HQ100 von ca. 24,8 m³/s.

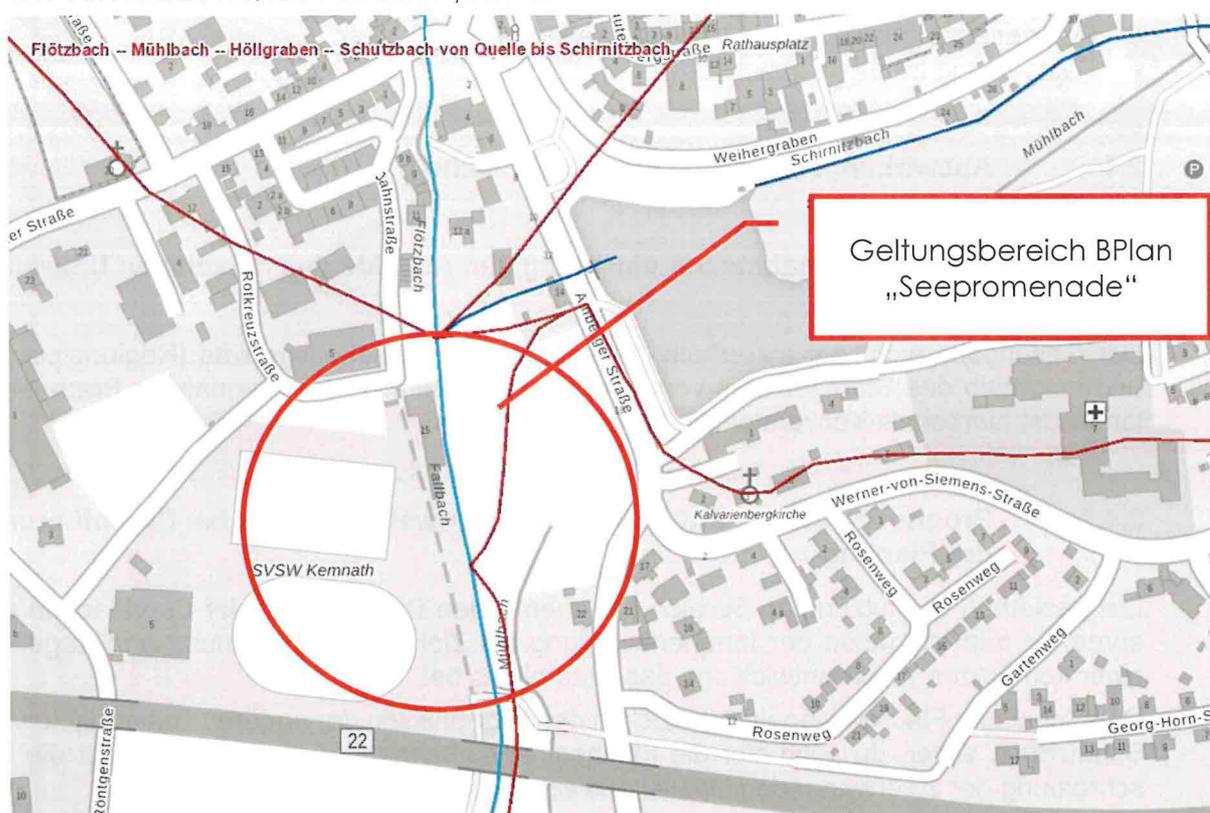


Abbildung 1: Screenshot aus UmweltAtlas Bayern (06.10.2022)

Die Gewässer verlaufen im Geltungsbereich sowie Zulauf zu diesem in vollständig befestigten Gerinnen, teilweise durch höhere Mauern begrenzt.

Am Südenende des Geltungsbereich wird der Fallbach durch ein Wehr aufgestaut. Hier wird über einen schmalen Kanal in östliche Richtung der Mühlkanal der unterliegenden Wasserkraftanlage in Fortschau gespeist. Es entsteht auch ein Rückstau in den Altarm des ehemaligen Auslaufs der nicht mehr vorhandenen Wasserkraftanlage auf dem Brauereigebäude.

Ein Abschlag in den unterliegenden Fallbach erfolgt unregelmäßig durch die undichten Wehrtafeln, durch Überströmen der Wehrtafeln oder bei höheren Wasserständen über einen gepflasterten Notüberlauf. Es besteht keine geregelte Mindestwasserabgabe und keine ökologische Durchgängigkeit.



Abbildung 2: Wehranlage am Fallbach, Wehr (links), Zulauf zum Mühlkanal (rechts)

Für den Fallbach ist ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt, dass auch Teilbereiche des Geltungsbereiches überlagert.

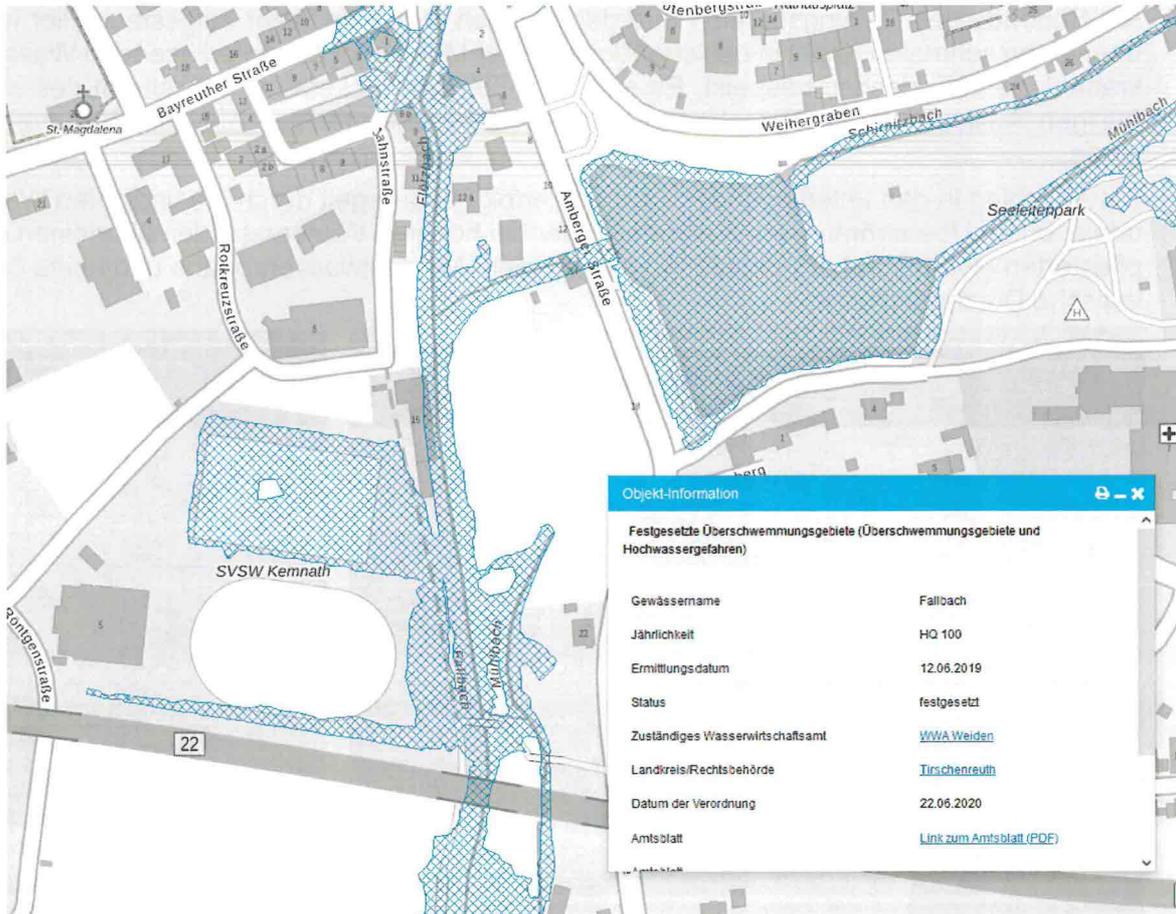


Abbildung 3: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet, hier Screenshot aus Bayernatlas, 06.10.2022

Grundwasser

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen (Piewak & Partner, 2013) wird der Grundwasserflurabstand mit weniger als 2,0 m angegeben. Die Mächtigkeit des oberflächennahen Grundwasserleiters wird mit wenigen Metern angenommen. Als Grundwasserstauer fungieren die Schichten des mittleren Keupers. Es ist von einer allgemeinen Grundwasserfließrichtung nach Süden auszugehen.

2.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Oberflächengewässer

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind auch bauliche Eingriffe innerhalb des Überschwemmungsgebietes verbunden. Zur Berücksichtigung der Hochwassersituation wurden daher hydrotechnische Berechnungen durchgeführt (IB Münchmeier – Eigner, 2023).

Der bestehende Überschwemmungsbereich wird in der Fläche deutlich reduziert. Die neue Bebauung erfolgt durch Auffüllung des Geländes hochwasserfrei. Zum ortsgleichen Ausgleich des Retentionsraumvolumens erfolgt die Neuanlage einer Flutmulde östlich des Fallbachs in Verlängerung des Altarms/Auslauf der ehemaligen Wasserkraftanlage. Zwischen

Fallbach und Flutmulde sowie in den nördlichen Uferbereichen des Fallbachs findet ein Vorlandabtrag statt. Hierdurch verringert sich lokal die Fläche des Überschwemmungsgebietes, das Retentionsraumvolumen kann durch die höheren entstehenden Fließtiefen jedoch konstant gehalten werden.

Um den durch das Wasserwirtschaftsamt Weiden geforderten Flächenausgleich («funktionaler Ausgleich») zu schaffen, wird ca. 100 m südlich des Geltungsbereiches eine weitere Ausgleichsfläche geschaffen, in der ein Vorlandabtrag bis knapp unter dem Wasserspiegel HQ_{100} durchgeführt wird. Hierdurch wird diese Fläche analog zum Sportplatzbereich im Bestand bei einem HQ_{100} -Ereignis überströmt.

Der südliche Vorhabensbereich bleibt bis auf die Eingriffe im Bereich des Wehres (Fischwanderhilfe und Entlastungsstrecke vom Mühlkanal) unverändert, um den bestehenden Baumbestand zu erhalten.

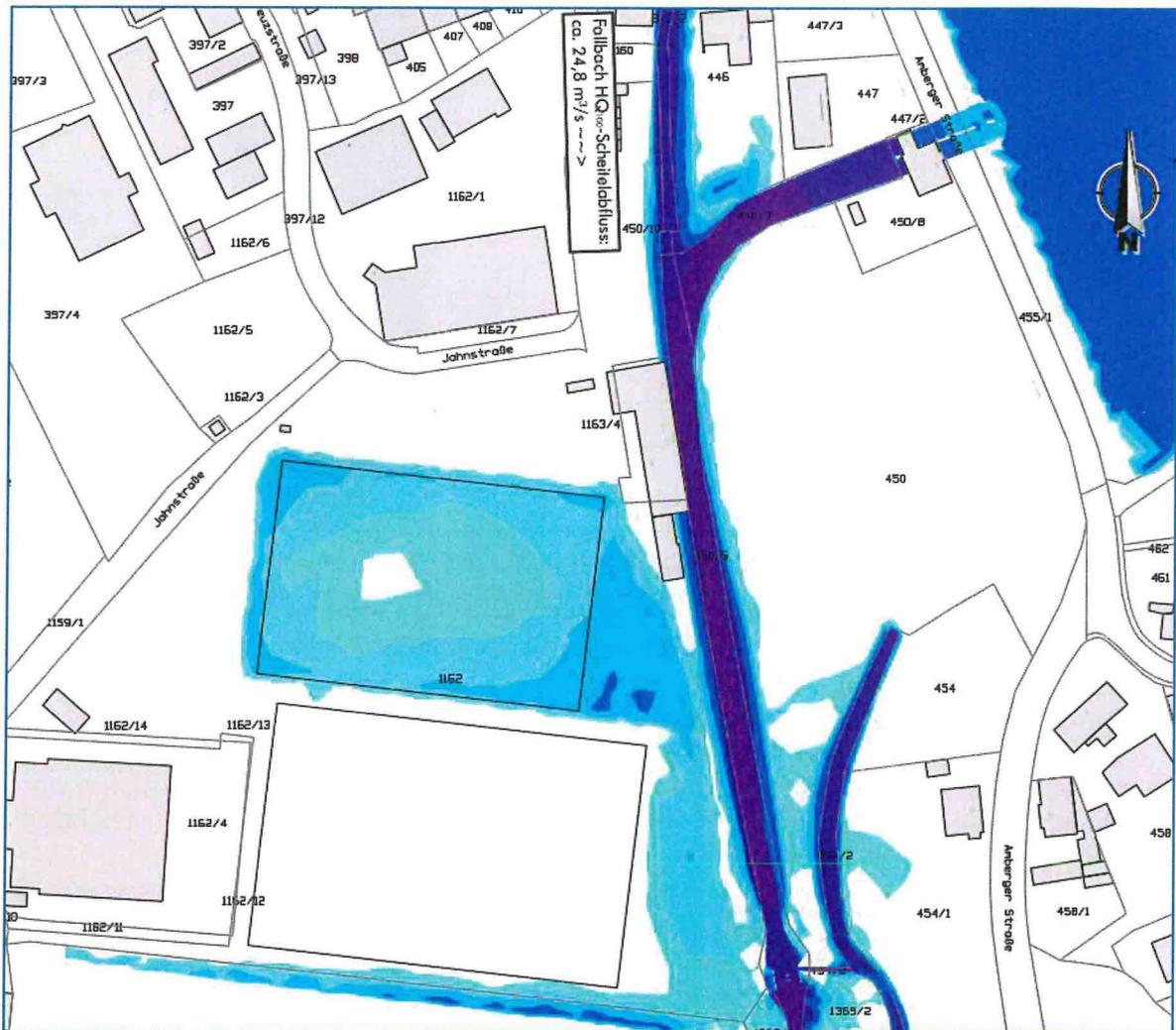


Abbildung 4: Fließtiefen Bestand Lastfall HQ_{100} . Der Fallbach ufer in das flache Vorland im Westen aus, hier ist insbesondere der Sportplatz und eine Grabenstruktur entlang des Straßendamms der B22 betroffen.



Abbildung 5: Fließtiefen Planung Lastfall HQ₁₀₀. Die neu bebauten Geländebereiche werden hochwasserfrei angelegt, der Überschwemmungsbereich des Fallbachs entsprechend begrenzt. Durch Neuanlage einer Flutmulde und Abflachen der Uferbereiche kann das Retentionsraumvolumen ortsgleich ersetzt werden. Rund 100 m südlich des Geltungsbereiches erfolgt die Anlage einer Fläche für den funktionalen Ausgleich.

Zur Umsetzung des Vorhabens wird parallel ein Ausnahmeantrag nach § 78 WHG für das Vorhaben gestellt werden. Ein umfassender Retentionsausgleich hinsichtlich Retentionsvolumen und beanspruchter Fläche kann im unmittelbaren Umfeld nachgewiesen werden. Zusammenfassend ist daher von keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der Hochwasserthematik auszugehen.

Am Wehr wird eine Speisung des Mühlkanals der Wasserkraftanlage Fortschau abgeleitet. Eine Verlängerung der wasserrechtlichen Genehmigung der Wasserkraftanlage wird in einem unabhängigen Verfahren geregelt, ist aber in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde bei dem Vorhaben zu berücksichtigen. Ebenso ist ein Umbau der Wehranlage um Mindestwassermenge und ökologische Durchgängigkeit sicherzustellen geplant.

Die südlichen Gewässerabschnitte bleiben bis auf die Eingriffe im Bereich des Wehres (Fischwanderhilfe und Entlastungsstrecke vom Mühlkanal) unverändert um den bestehenden Baumbestand zu erhalten.

Grundwasser

Nach den vorliegenden Baugrundgutachten ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Das Niederschlagswasser wird daher ggf. gereinigt (sofern

verschmutzt), der Regenwasserrückhalteeinrichtung zugeführt und anschließend gedrosselt in den Fallbach geleitet.

2.5.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Festsetzungen zur Entwässerung
- Festsetzung zu Stellplätzen mit wasseraufnahmefähigen Belägen

2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft

2.6.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Klima

Laut ABSP Tirschenreuth beträgt die durchschnittliche Jahrestemperatur 5 bis 6°C. Die mittlere Jahresniederschlagssumme schwankt zwischen 750 mm in den Beckenlagen und 1.300 mm in den Hochlagen von Steinwald und Fichtelgebirge.

Aus lokalklimatischer Sicht haben die Offenlandflächen im Geltungsbereich eine Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Zudem wirken sich die Grünflächen entlang des Fallbachs günstig auf die klimatische Ausgleichsfunktion aus.

Luft

Über die lufthygienische Situation liegen keine konkreten Daten vor.

2.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Klima

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. Darüber hinaus werden negative Auswirkungen durch eine Dachbegrünung auf Flachdächern minimiert.

Luft

Mit der Realisierung des Vorhabens ist keine Zunahme von Schadstoffemissionen zu erwarten. Der bereits vorhandene Baumbestand wird weitgehend in das städtebauliche Konzept integriert. Die ausgewachsenen Baumstrukturen stellen einen Beitrag zur Frischluftproduktion dar.

2.6.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Grünordnerische Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzungen zur Dachbegrünung
- Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf den Dächern

2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

2.7.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

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 Geltungsbereiches ist der Fallbach. Landschaftsbildprägend sind die Ufergehölze entlang des Fallbachs.

2.7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

Festsetzungen zur Gebäudegestaltung sollen ein einheitliches Erscheinungsbild sowie eine einladende und elegante Wirkung des neuen Viertels gewährleisten. Auch die geplante Dachbegrünung lockert den bebauten Bereich innerhalb des Geltungsbereiches auf.

2.7.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Festsetzung zur Gebäudegestaltung
- Grünordnerische Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.8.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Kulturgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Nordosten das Bodendenkmal D-3-6137-0085 „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im historischen Stadtkern von Kemnath“. Baudenkmäler sind nicht vorhanden.

Land- und Forstwirtschaft

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von landwirtschaftlichen und/ oder forstwirtschaftlichen Flächen.

Infrastruktur/ Sachgüter

Im Norden und Nordwesten verläuft die Jahnstraße, im Osten die Amberger Straße, im Süden die Bundesstraße B 22 und im Westen die Röntgenstraße. Der Geltungsbereich ist gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angeschlossen.

Auf dem ehemaligen Brauhausgelände befindet sich ein Brunnen, dessen Wasser früher zu Brauzwecken genutzt wurde. Die wasserrechtliche Genehmigung für den Brunnen ist bereits 1994 erloschen. Der Brunnen wird derzeit nicht genutzt.

2.8.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Kulturgüter

Der Geltungsbereich wird im Vorfeld der Bauarbeiten hinsichtlich der zu erwartenden archäologischen Funde in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege untersucht. Eventuelle zu Tage tretende Funde werden unter fachlicher Aufsicht dokumentiert und gesichert.

Land- und Forstwirtschaft

Hier nicht relevant.

Infrastruktur/ Sachgüter

Die angrenzenden Straßen werden durch den zu erwartenden Durchgangsverkehr nur im geringen Ausmaß zusätzlich beansprucht. Eine Überlastung der bestehenden Anschlussknoten ist nicht zu erwarten. Das geplante Parkhaus soll den innerstädtischen ruhenden Verkehr sowie Fahrzeuge von BesucherInnen des neuen Quartiers aufnehmen. Die Anbauverbotszone zur Bundesstraße B 22 wird berücksichtigt und per Planzeichen nachrichtlich dargestellt.

Aufgrund von Überlegungen zur Nach- bzw. Weiternutzung des Brunnens wurde der aktuelle Zustand untersucht (IB Piewak & Partner, 2023). Unter Berücksichtigung des notwendigen Sanierungsaufwandes hat sich die Stadt für den Rückbau des Brunnens entschlossen.

2.8.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

Hier nicht relevant.

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

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Erdbebenzonen.

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 Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts bei der Aufstellung und Abwägung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Die detaillierte Ausarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt in einer eigenständigen Unterlage zum Bebauungsplan. Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst.

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 wird über das Ökokonto der Stadt Kemnath abgedeckt. 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. Im Ausgangszustand ist die Fläche als Ackerfläche (A11) kartiert. Als Entwicklungsziel ist ein artenreiches Extensivgrünland (G212-LR6510) vorgesehen. Hierfür erfolgt eine Ansaat mittels regional abgestimmten Saatgut für frische Standortverhältnisse. Nach einer Aushagerungsphase erfolgt eine ein- bis zweischürige Mahd mit Entfernung des Mähguts. Ein Übersichtsplan mit der flächenscharfen Abgrenzung der Ökokontofläche sowie ein Maßnahmenkonzept sind im Anhang des Umweltberichts enthalten (siehe Anlage 2 und 3).

5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durch die Stadt durchgeführt. Im Rahmen der Auslobung waren neben städtebaulichen Kriterien auch naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen. Der Siegerentwurf bildet hierbei die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbalargumentativ unter Berücksichtigung der vorliegenden Fachgutachten. Die Auswertung der Datengrundlagen und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgen nach einschlägiger Fachliteratur.

6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB hat die Stadt die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und sich entsprechend die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Aus Gründen des Artenschutzes sind zum Erhalt der ökologischen Funktionalität der Lebensstätten im Vorfeld Nisthilfen für Höhlenbrüter und Fledermauskästen (CEF1) anzubringen (NRT, 10/2022). Darüber hinaus sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Während der Bauphase dokumentiert die Bauleitung den Bauablauf und stellt sicher, dass keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu verzeichnen sind.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Kemnath plant die Neugestaltung und Bebauung des ehemaligen Brauhausareals, um weiteren Wohnraum zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasst das Gelände der ehemaligen Brauerei sowie derzeitige Sportanlagen. Ziel ist es in diesem Bereich Wohnnutzung, gewerbliche, kulturelle und soziale Nutzungen zu vereinen. Zudem kann durch die Verknüpfung mit den attraktiven Freiräumen des Fallbachs und des Stadtweihers eine sinnvolle Ergänzung der Innenstadt entwickelt werden. Der aufgestellte Bebauungsplan dient der städtebaulichen Neustrukturierung und einer geordneten Entwicklung eines innerstädtischen Bereiches.

Mensch

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 durch die Aufnahmen durch textliche Festsetzungen zum Schallschutz sowie die Festsetzung einer Schallschutzwand mittels Planzeichen vermieden werden. Durch die einwirkenden Gewerbelärmimmissionen ist festzustellen, dass ein ausreichender Schallschutz an der geplanten Bebauung vorhanden ist.

Der geplante Grünzug im Bereich des Fallbachs wirkt sich positiv auf die Erholungsfunktion aus.

Tiere und Pflanzen

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 der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten sowie von Vermeidungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Boden

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.

Fläche

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

Wasser

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind bauliche Eingriffe innerhalb eines Überschwemmungsgebietes verbunden. Zur Berücksichtigung der Hochwassersituation wurden hydrotechnische Berechnungen durchgeführt. Zum ortsgleichem Ausgleich des

Retentionsraumvolumens erfolgt die Neuanlage einer Flutmulde östlich des Fallbachs. Weiterhin wird rund 100 m südlich des Geltungsbereichs 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.

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.

Landschaftsbild

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

Kultur- und Sachgüter

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

Eingriff/ Ausgleich

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.

8 Anlagen

Anlage 1: Bestandsplan

Anlage 2: Übersichtsplan Ökokontofläche

Anlage 3: Maßnahmenkonzept für die ökologische Aufwertung von intensiv bewirtschaftetem Ackerland