

**Stadt Kemnath, Lkr. Tirschenreuth**

**5. Änderung Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan  
„Gewerbegebiet Hammergraben“  
in Kemnath**



**Begründung Bebauungsplan**

**Entwurf vom 25.11.2021**

**Verfasser:**



**Architektur- und Ingenieurbüro  
Schultes GmbH**

Am Sauerbrunnen 1, 92655 Grafenwöhr  
Tel. 09641/931920-0 – Fax. 09641/931920-99

*Hinweise zum Verfahrensstand sind im nachfolgenden kursiv dargestellt!*

*Bearbeitungsstand: 29.11.2021*

## **INHALT**

### **A) Begründung**

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Bedarfsnachweis	3
3. Beschreibung des Plangebietes	4
4. Geltungsbereich	4
5. Erschließung	4
6. Flächennutzungsplan	5
7. Darstellungen im Plan	5
8. Verfahren	5

### **B) Umweltprüfung, Umweltbericht, etc. 6**

## A) Begründung

### 1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hammergraben“ wurde im Jahr 1995 aufgestellt und im Jahr 1996 zur Rechtskraft geführt.

Bislang durchlief der Bebauungsplan vier Änderungen.

Die erste Änderung wurde im Jahr im Jahr 2008 zur Rechtskraft gebracht. Eine zweite Änderung wurde im Jahr 2009 rechtskräftig durchgeführt. Bei beiden Änderungen einzig betroffen, Festsetzungen für Flurnummer 1155, Gemarkung Kemnath (Röntgenstraße 1).

Im Zuge der dritten Änderung, welche im Jahr 2010 eingeleitet und zur Rechtskraft geführt wurde, erfolgte der Ausschluss der ausnahmsweisen Zulassung von Vergnügungsstätten.

Eine vierte und bislang letzte Änderung wurde nach Einleitung im Jahr 2015 im Jahr 2017 rechtskräftig und beinhaltete erforderliche Anpassungen im Bereich der Flurnummer 1084, Gemarkung Kemnath (Bayreuther Straße 32, Sondergebiet großflächiger Einzelhandel).

Die hier vorliegende 5. Änderung wird notwendig, um für den beabsichtigten Neubau eines Feuerwehrgerätehauses die baurechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen.

Der Stadtrat Kemnath hat aus dem genannten Grund in seiner Sitzung am 14.06.2021 die entsprechende Bebauungsplanänderung beschlossen.

Im Änderungsbereich soll neben der erforderlichen Anpassung des künftigen Geltungsbereichs insbesondere auch die Baugrenzen und sonstigen Festsetzungen auf die aktuellen Bedürfnisse der beabsichtigten Nutzung hin abgestimmt werden.

Veränderungen bisheriger Festsetzungen werden hierbei nach dem Willen der Stadt auf das Notwendigste beschränkt.

So werden neben der Anpassung der Geltungsbereichsgrenzen, Übernahme und Darstellung vorhandener Grundstücksgrenzen und Bebauung zum einen die zulässigen Baugrenzen neu definiert. Zum anderen werden Festsetzungen zur Bauweise, Höhe und Gestaltung der Baukörper, sowie zulässigen Einfriedungen, Auffüllungen und Abgrabungen getroffen.

Das betroffene Areal wird zudem als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Mit der Bebauungsplanänderung erfolgt die integrierte Grünordnungsplanung.

Darüber hinaus wird an den bisherigen Festsetzungen unverändert festgehalten.

Mit der Änderung der Baugrenzen werden die bisher zwei Parzellen (Parzelle 1 und Parzelle 2) auf eine gemeinsame Parzelle 1 vereint. Die Nettogröße dieses innerhalb der Baugrenzen resultierenden Baufensters liegt bei 3.766 m<sup>2</sup>. Im bisherigen Bebauungsplan lag die Gesamtgröße für die Parzellen 1 und 2 bei insgesamt ca. 4.550 m<sup>2</sup>. Insofern reduziert sich mit der hier vorliegenden Änderung die max. resultierende Baufläche im betroffenen Planbereich um ca. 17 %.

Eine Parzelle 2 ist mit der hier vorliegenden 5. Änderung nicht mehr existent.

Im Planbereich bislang vorhandene Gebäude genießen bis zu deren Beseitigung Bestandsschutz. Im Zuge des beabsichtigten Feuerwehrneubaus ist der vollständige Abbruch der bisherigen Gebäude vorgesehen.

### 2. Bedarfsnachweis

Der Bedarf der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem konkret beabsichtigten Neubau eines Feuerwehrgerätehauses. Dieser wird aus baurechtlicher Sicht erst mit entsprechender Änderung der Bauleitplanung möglich.

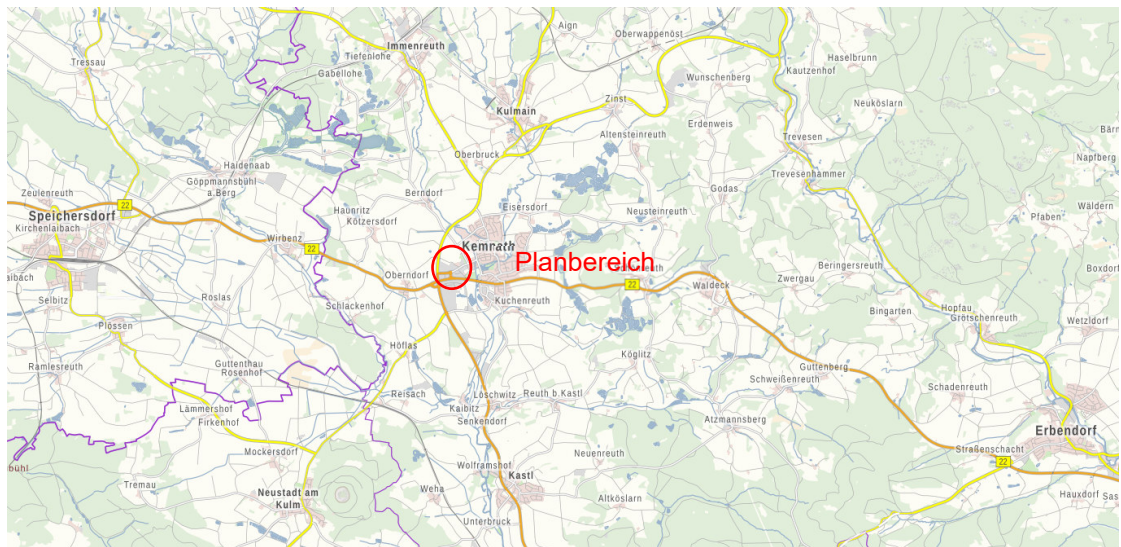
### 3. Beschreibung des Plangebietes

Die Stadt Kemnath liegt, inmitten des Städtedreiecks Weiden – Bayreuth - Marktredwitz, in der nördlichen Oberpfalz, einem von insgesamt 7 bayerischen Regierungsbezirken.

Das Plangebiet selbst liegt am westlichen Ortsrand von Kemnath, nördlich der B 22, südlich und nördlich der Bayreuther Straße. Der von der hier behandelten Planänderung betroffene Bereich liegt im Norden des betroffenen Gewerbegebietes und wird im Süden durch den Läuferweg und die Bayreuther Straße begrenzt. Westlich grenzen Flächen des großflächigen Einzelhandels an. Das Zentrum Kemnaths liegt ca. 600 m östlich des Plangebietes und ist über die vorhandenen Wege und Straßen gut erreichbar.

Weite Teile des Plangebietes unterliegen bereits heute der gewerblichen Nutzung. Im Zuge der hier behandelten Änderung hinzu genommene Flächen bislang der landwirtschaftlichen Nutzung.

Das Areal ist bislang und auch künftig als „Gewerbegebiet“ festgesetzt.



Auszug aus Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

### 4. Geltungsbereich

Alle beabsichtigten Änderungen betreffen ausschließlich Flächen innerhalb des hier dargestellten Geltungsbereiches der 5. Änderung.

Der dargestellte und mit Aufstellungsbeschluss definierte Geltungsbereich gibt den räumlichen Umfang der hier behandelten Änderungen wieder. Außerhalb des hier dargestellten Geltungsbereiches gelten die Regelungen des bisherigen Bebauungsplanes mit Stand 09.11.2015 (4. Änderung) unverändert weiter.

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich damit auf die Flurnummern 1076, 1081 und Teilflächen der Flurnummern 1075, 1078 und 1097, jeweils Gemarkung Kemnath und umschließt eine Gesamtfläche von 1,67 ha.

Mit der Änderung vergrößert sich die Gesamtgröße des Geltungsbereichs um insgesamt ca. 0,81 ha.

### 5. Erschließung

Die Erschließung des betroffenen Areals ist über die vorhandene Bayreuther Straße und den Läuferweg im ausreichenden Maße bereits gesichert vorhanden. Erschließungsmaßnahmen auf öffentlicher Seite werden darüber hinaus infolge der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

## **6. Flächennutzungsplan**

Änderungen am Flächennutzungsplan werden mit der hier behandelten Bebauungsplanänderungen nicht erforderlich.

## **7. Darstellungen im Plan**

Die getroffenen Festsetzungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes, soweit erforderlich, in Anlehnung an die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) entsprechend dargestellt.

## **8. Verfahren**

Da mit den beabsichtigten Änderungen Grundzüge der bisherigen Planungen berührt werden, erfolgt die 5. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan im Regelverfahren.

## **B) Umweltprüfung, Umweltbericht, etc.**

Diese wurde zusammen mit der Grünordnungsplanung durch das Büro Dipl. Ing. FH Bernhard Bartsch, Stadtplaner SRL Landschaftsarchitekt BDLA, Sinzing durchgeführt.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der „Begründung Grünordnungsplan mit Umweltbericht“ des vorgeannten Planungsbüros und liegt mit Stand 25.11.2021 als „gesonderte Unterlage“ vor.