

Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Waldeck – Lange Äcker“

Begründung (Teil D)



Stadt Kemnath

1. Bürgermeister Roman Schäffler
Stadtplatz 38
95478 Kemnath

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Begründung zur **Fassung: 07.03.2022**, redaktionell ergänzt am 02.05.2022

Verfahren nach §13b BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	AUSGANGSSITUATION	4
1.1	Lage und Dimension des Planungsgebiets	4
1.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
1.2.1	Bauplanungsrecht.....	5
1.2.2	Schutzgebiete, kartierte Biotope.....	6
1.3	Verfahrenswahl	6
2.	Bedarfsprognose	7
2.1	Siedlungsdichte, städtebauliche Zieldichte	7
2.2	Neubedarf Bevölkerungsentwicklung	8
2.2.1	Bisherige Bevölkerungsentwicklung in der Kommune	8
2.2.2	Statistische Prognose Kemnath.....	9
2.2.3	Statistische Prognose Landkreis	9
2.2.4	Bewertung, Prognosespanne	10
2.2.5	Ergebnis	11
2.3	Haushaltsstrukturveränderung	11
2.3.1	Bisherige Entwicklung Stadt Kemnath.....	11
2.3.2	Entwicklungsprognose Vergleichskommune und Landkreis.....	11
2.4	Nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt - Nachholbedarf	12
2.5	Ersatzbedarf	13
2.6	Bilanz	14
2.7	Aktuelle Bedarfsanmeldungen	15
2.8	Innenentwicklungspotentiale	15
2.8.1	Bestand Baulücken.....	15
2.8.2	Realisierbare Innenentwicklungspotentiale, Umnutzungen.....	16
2.8.3	Bilanz Innenentwicklungspotentiale.....	16
2.9	Verbleibender Wohnbauflächenbedarf für Neuentwicklung	16
2.9.1	Ortsteile.....	17
2.10	Planungsalternativen	17
2.11	Konzeption und bauliche Gestaltung	17
3.	Ziele der Raumordnung	18
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm	18
3.1.2	Regionalplan.....	19
4.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	19
4.1	Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur	19
4.1.1	Verkehr	19
4.1.2	Entwässerung	19
4.1.3	Weitere Sparten.....	20
4.1.4	Brand- und Katastrophenschutz.....	20
4.2	Auswirkungen der Planung, Bodenordnung	21
4.3	Denkmalschutz	21

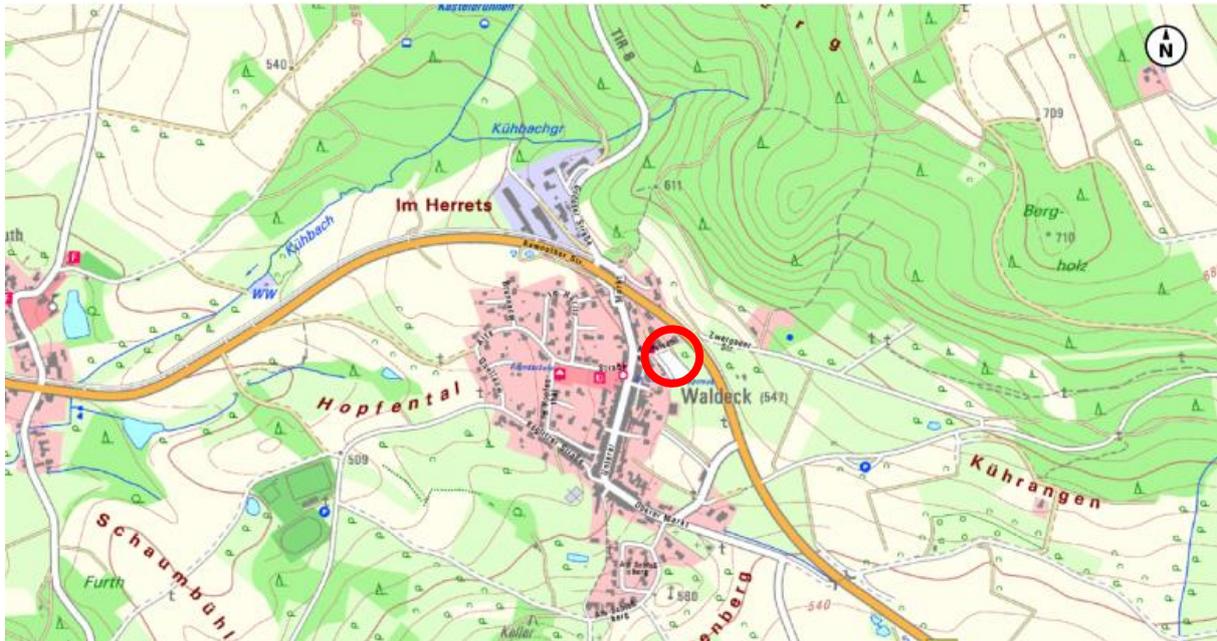
4.4	Immissionsschutz	22
5.	Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	26
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	28
6.	GRÜNORDNUNGSPLANUNG	29
6.1	Leitziele grünordnerische Festsetzungen	29
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	29
6.3	Artenschutzrechtliche Belange	29
	Anlage	

1. AUSGANGSSITUATION

1.1 Lage und Dimension des Planungsgebiets

Die Planungsflächen liegen am östlichen Ortsrand von Waldeck im Stadtgebiet Kemnath.

Im Norden und Westen grenzen Wohnbebauungen an den Planungsbereich an. Im Süden grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Östlich des Geltungsbereiches liegt die Bundesstraße 22.



Übersichtslagenplan TK mit Lage der Planungsfläche, o. M. (Quelle: BayernAtlasPlus)

Die bisher unbebauten Flächen des Geltungsbereiches wurden bislang überwiegend als Festplatz bzw. als Wiese genutzt.

Die Planungsfläche ist nahezu eben.

Die Planungsfläche umfasst insgesamt ca. 0,4 ha und gliedert sich wie folgt:

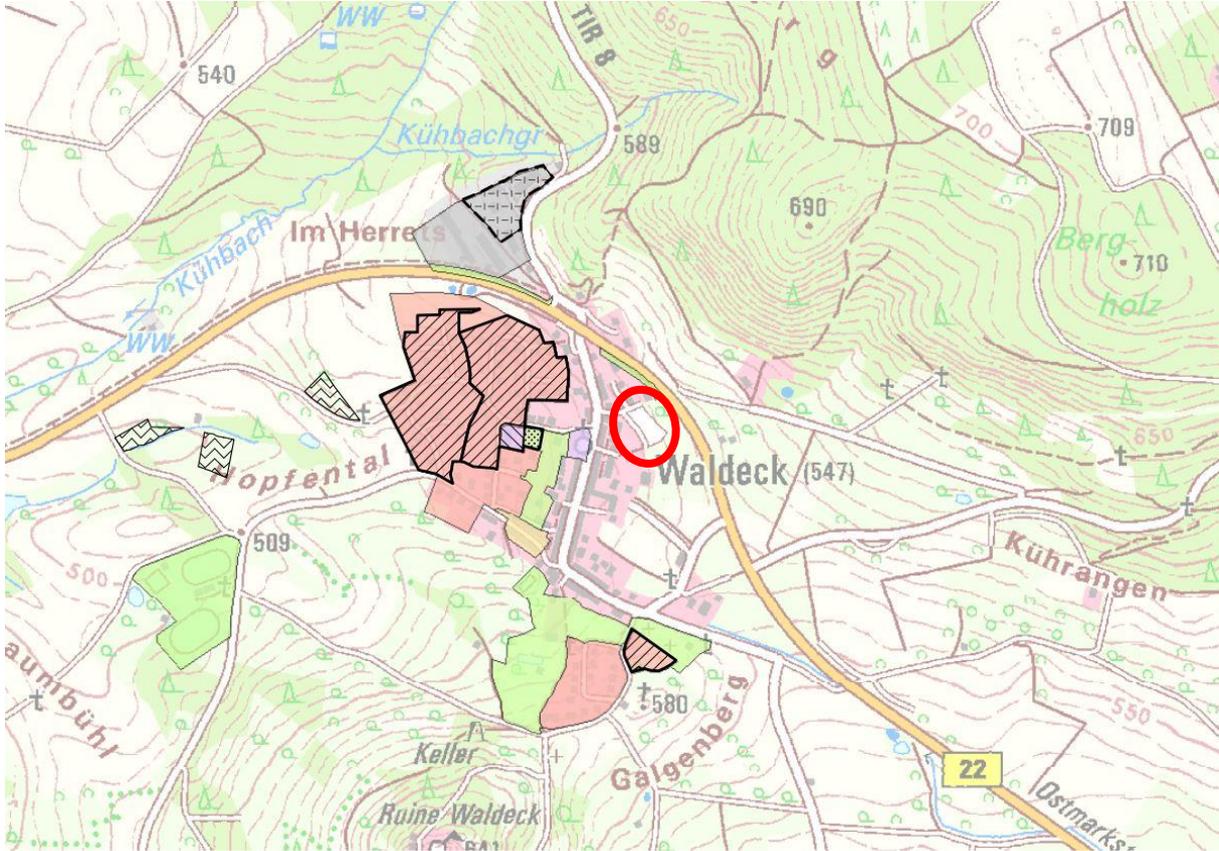
Nutzung	Fläche in m ²	Anteil an Gesamtfläche in %
Allgemeines Wohngebiet (Bauparzellen)	2.209	52
Von Bebauung freizuhaltende Flächen	29	1
Öffentliche Verkehrsfläche	710	17
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	156	4
Grünfläche, Nutzungszweck Straßenbegleitgrün	54	1
Flächen mit Pflanzbindung für Bäume, Hecken, etc.	1.080	25
Gesamt	4.238 m²	100 %

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

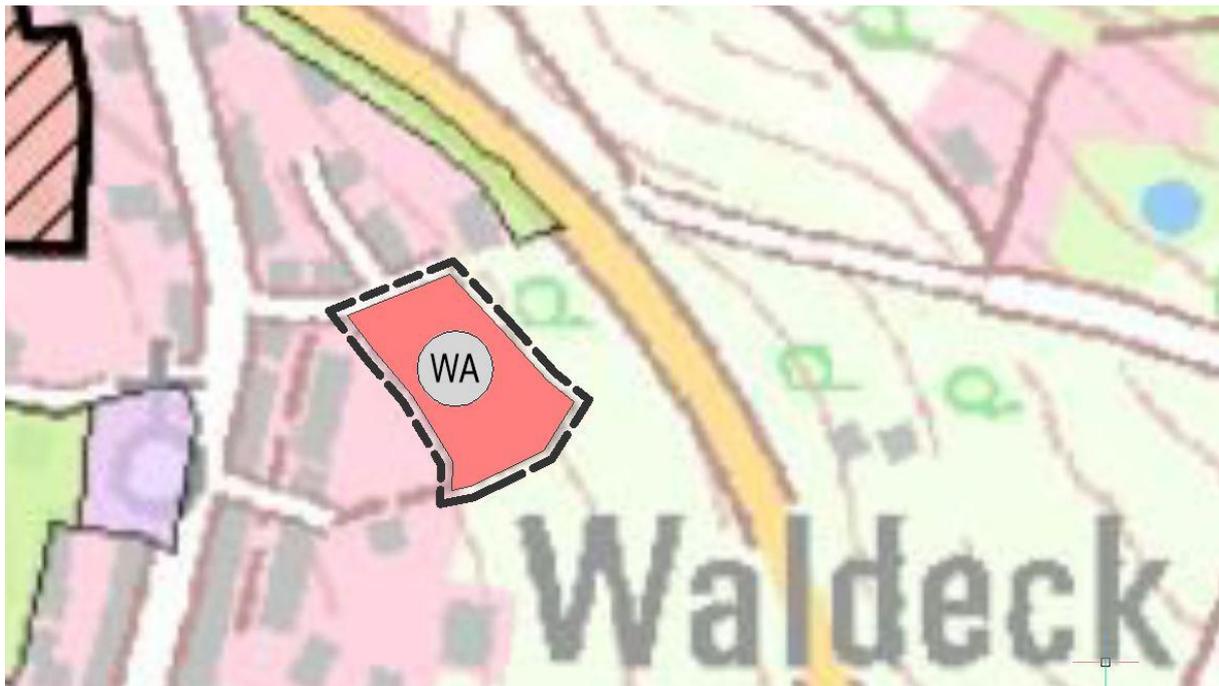
1.2.1 Bauplanungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich Flächen für die Gemeinde dar.

Der Flächennutzungsplan wird i.S. des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.



Lage des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan der Stadt Kemnath im Ortsteil Waldeck



Darstellung der Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kemnath nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

1.2.2 Schutzgebiete, kartierte Biotope



Abbildung Geltungsbereich mit kartierten Biotopen (rot schraffiert), Landschaftsschutzgebiet (grün) und Naturpark (orange)

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich gesetzlich geschützte Heckenstrukturen.

Im näheren Umfeld des Planungsgebietes befinden sich weitere Biotope. Nächstgelegenes befindet sich ca. 25 m östlich des Geltungsbereiches. Es handelt sich hierbei um einen Streuobstbestand sowie magere Wiesen östlich der Bundesstraße 22.

Ca. 150 m östlich des Geltungsbereichs liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG-00568.01) innerhalb des Naturparks Steinwald.

Nächstgelegenes FFH-Gebiet befindet sich ca. 600 m in südwestlicher Richtung, aufgrund der hohen Entfernungen sind keine Beeinträchtigungen durch den vorliegenden Bebauungsplan erkennbar.

1.3 Verfahrenswahl

Zur Erleichterung des Wohnungsbaus hat die Bundesregierung im Mai 2017 im nicht beplanten Innenbereich bei Nutzungsänderungen baulicher Anlagen zu Wohnzwecken vom Erfordernis des Einfügens abgesehen und des Weiteren befristet bis 31. Dezember 2019 Bebauungspläne mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren ermöglicht.

Ziel ist es, der erheblich gestiegenen Wohnbauflächennachfrage, insbesondere in den prosperierenden Ballungszentren und den angrenzenden Einzugsbereichen zu entsprechen. Insbesondere im Einzugsbereich des Mittelzentrums Tirschenreuths übersteigt seit einigen Jahren die Nachfrage dem bestehenden Angebot. Auch in der Stadt Kemnath ist dieser Nachfragedruck zuletzt deutlich gestiegen, was die Stadt zu vermehrten Bemühungen zur Schaffung von Wohnraum veranlasst.

Die Plangebiete liegen im Außenbereich, im Anschluss an eine im Zusammenhang bebaute Ortschaft.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von weniger als 10.000 m² festgelegt. Der Bereich des allgemeinen Wohngebiets umfasst ca. 4.238 m². Bei einer zulässigen GRZ von 0,4 ergibt dies eine überbaubare Fläche von ca. 1.695 m².

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i. V. m. §13a BauGB aufgestellt. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

2. Bedarfsprognose

Um den zukünftigen Bedarf an Wohnbauland für die Bauleitplanung in Flächengrößen zu fassen, ist die zukünftige Siedlungsdichte (Wohneinheiten WE bzw. Einwohner EW pro Hektar ha) aufgrund der örtlichen Verhältnisse, den voraussehbaren Bedürfnissen sowie den städtebaulichen Zielen der Kommune zu ermitteln und festzulegen.

2.1 Siedlungsdichte, städtebauliche Zieldichte

Die bestehende Siedlungsdichte variiert im Stadtgebiet zwischen dem zum Teil verdichteten Hauptort sowie den ländlich geprägten, weniger dicht bebauten Ortsteilen.

Für eine Prognose der zukünftigen Siedlungsdichte ist eine Analyse der zuletzt entwickelten bzw. geplanten Baugebiete hilfreich.

Im nördlichen Teil des Ortes Kemnath wurde zuletzt östlich der Wunsiedler Straße ein größeres Wohngebiet „An der Brückengasse“ entwickelt. Das überwiegend mit Einfamilienhäusern bebauten Gebiet weist eine ungefähre Dichte von ca. 23 - 29 Einwohner pro Hektar auf. Für die Ermittlung wurde bei den Einzelgebäuden eine durchschnittliche Wohnungszahl von 1,25 zu Grunde gelegt.¹

Der zuletzt entwickelte Bebauungsplan „Lohäcker“ in Kemnath mit ca. 12 Einfamilienhäusern wird bei einer vergleichbaren Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude und eine zukünftigen Belegungsdichte von 2,0-2,5 Einwohner pro Wohneinheit eine Dichte von 23 bis 29 Einwohner pro Hektar aufweisen.

Für den Baugebietstyp vorwiegend freistehenden Einfamilienhäuser am Hauptort sowie in den kleineren Ortsteilen ist somit von einer Siedlungsdichte von 23-29 Einwohner pro Hektar auszugehen.

In Kemnath wurde zuletzt auch das Baugebiet „Sonnenpark“ als vorhabenbezogene Bebauungsplan mit ausschließlich Mehrfamilienhäusern entwickelt. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,2 Einwohnern pro Wohneinheit ist in diesem verdichteten Bebauungsgebiet mit einer Siedlungsdichte von ca. 110 Einwohnern pro Hektar zu rechnen.

Als gemischt genutztes Gebiet liegt in Kemnath die Innenentwicklungsfläche „Neues Leben an der Seepromenade Kemnath“ als städtebaulicher Entwurf vor. Die Auswertung der geplanten, städtebaulichen Kenndaten ergab im Plangebiet ca. 90 Wohneinheiten, bei einer Belegungsdichte von 2,0-2,5 Einwohnern pro Wohneinheit ergibt sich auf insgesamt 4,5 ha eine zu erwartende Siedlungsdichte von 40-50 Einwohnern pro Hektar.

Eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern lässt sich nach Erfahrung der Stadtverwaltung nur am Hauptort Kemnath realisieren. Darüber hinaus ist in der Stadtverwaltung erkennbar, dass ein großer Teil der wohnungssuchenden bzw. bauwilligen Interessenten nur an Einfamilienhäusern interessiert ist.

¹ Statistik kommunal, eigene Berechnungen: die durchschnittliche Anzahl von Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden lag in den Jahren 2012 bis 2019 in 75-100 % der Fälle bei 1, nur in max. 25% der Fälle entstanden zwei oder mehr Wohnungen

Auch wenn dies aus allgemeinen, politischen Zielen zum Flächensparen und den Flächensparvorgaben des Baugesetzbuches bedauerndwert erscheint, hat die Stadt dennoch die ihr verfassungsrechtlich alleinig zugesicherte Kompetenz zur Entwicklung von Wohnbauflächen.

Die Stadt hat ihre städtebauliche Entwicklung im Rahmen der Bauleitplanung dabei nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB an den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung auszurichten.

Im Rahmen der vorliegenden Bedarfsprognose sind somit auch die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Kemnath mit zu berücksichtigen.

Aus diesem Grund wird eine differenzierte Betrachtung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs in den jeweiligen Teilräumen des Stadtgebiets erforderlich:

- **25 – 30 EW/ha** in ländlichen Ortsteilen und bei vorwiegenden Ein- und Zweifamilienhausgebieten
- **40 -50 EW/ha** bei gemischter Nutzung, vorwiegend am Hauptort
- **ca. 100 EW/ha** bei ausschließlich Mehrfamilienhäusern im Geschößwohnungsbau mit 3 bis 4 Vollgeschossen in Teilbereichen des Hauptortes

2.2 Neubedarf Bevölkerungsentwicklung

2.2.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung in der Kommune

Der Einwohneranteil am Hauptort Kemnath beträgt mit knapp 3.500 Einwohnern gut 2/3 der Gesamteinwohnerzahl von knapp 5.500 Einwohnern im Gemeindegebiet.

Lediglich der Ort Waldeck weist mit gut 500 Einwohnern noch einen kleineren Einwohner-schwerpunkt innerhalb des ländlichen Gesamtgebietes auf. Die Einwohneranzahl der weiteren Ortsteile liegt deutlich darunter.

In den vergangenen gut 10 Jahren stieg die Bevölkerungszahl von gut 5.200 Einwohner auf ca. 5.500 Einwohner. Bei Auswertung der statistischen Daten ist festzustellen, dass insbesondere in den vergangenen 10 Jahren der Anteil der Zugezogenen den Anteil der Fortgezogenen deutlich überwiegt.

Der Bevölkerungszuwachs betrug über einen längeren Betrachtungszeitraum von knapp 10 Jahren durchschnittlich gut 0,5 % pro Jahr.

Bei einem Prognosehorizont von 15-20 Jahren wäre bei linearer Fortentwicklung mit einem Bevölkerungszuwachs von 7,5 bis 10 % zu rechnen.

Dies entspricht einer Zunahme von ca. 400-550 Einwohnern (Szenario 1).

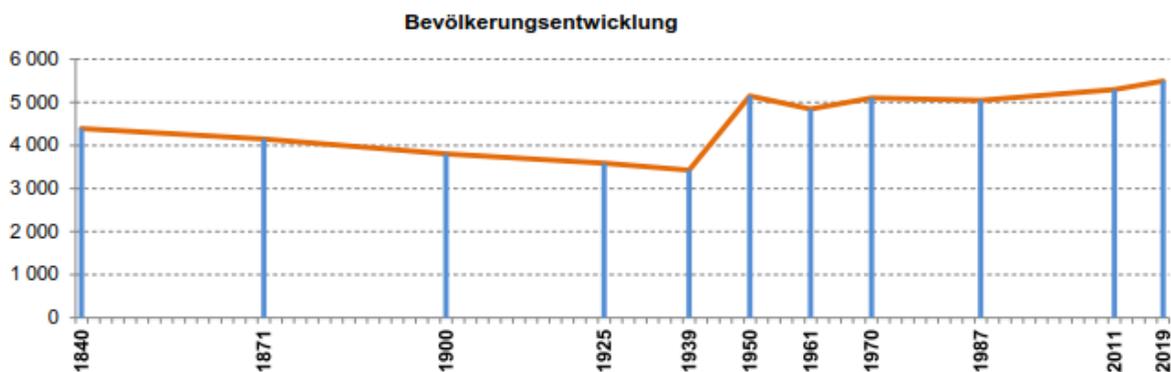


Abb.: Statistik kommunal 2019, Bevölkerungsentwicklung Stadt Kemnath

Die aktuellen Daten des Einwohnermeldeamtes zeigten zum 1.1.2020 5.469 Einwohner, zum 1.1.2021 5.488 Einwohner. Dies entspricht einem Wachstum von ca. 0,35 % im vergangenen Jahr.

Bei einer linearen Weiterentwicklung entspräche dies einer Zunahme von knapp 300 bis knapp 400 Einwohner im Planungszeitraum von 15-20 Jahren (Szenario 2).

2.2.2 Statistische Prognose Kemnath

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Demographiespiegels des statistischen Landesamtes prognostiziert eine gleichbleibende Bevölkerungszahl bis 2033, danach eine leichte Abnahme auf 5.400 Einwohner bis zum Jahr 2037:

Datenblatt 09 377 129 Kemnath

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2017	5 414	904	3 473	1 037
2018	5 500	900	3 500	1 100
2019	5 500	900	3 500	1 100
2020	5 500	900	3 500	1 100
2021	5 500	900	3 400	1 100
2022	5 500	900	3 400	1 200
2023	5 500	1 000	3 400	1 200
2024	5 500	1 000	3 300	1 200
2025	5 500	1 000	3 300	1 200
2026	5 500	1 000	3 300	1 300
2027	5 500	1 000	3 200	1 300
2028	5 500	1 000	3 200	1 300
2029	5 500	1 000	3 200	1 300
2030	5 500	1 000	3 100	1 400
2031	5 500	1 000	3 100	1 400
2032	5 500	1 000	3 100	1 400
2033	5 500	1 000	3 000	1 400
2034	5 400	900	3 000	1 500
2035	5 400	900	3 000	1 500
2036	5 400	900	3 000	1 500
2037	5 400	900	3 000	1 500

Die Vorausberechnung zeigt entgegen der linearen Fortschreibung der bisherigen Bevölkerungsentwicklung ein gegenteiliges Bild. Aus der statistischen Vorausberechnung wäre kein Bevölkerungszuwachs zu erwarten (Szenario 3).

2.2.3 Statistische Prognose Landkreis

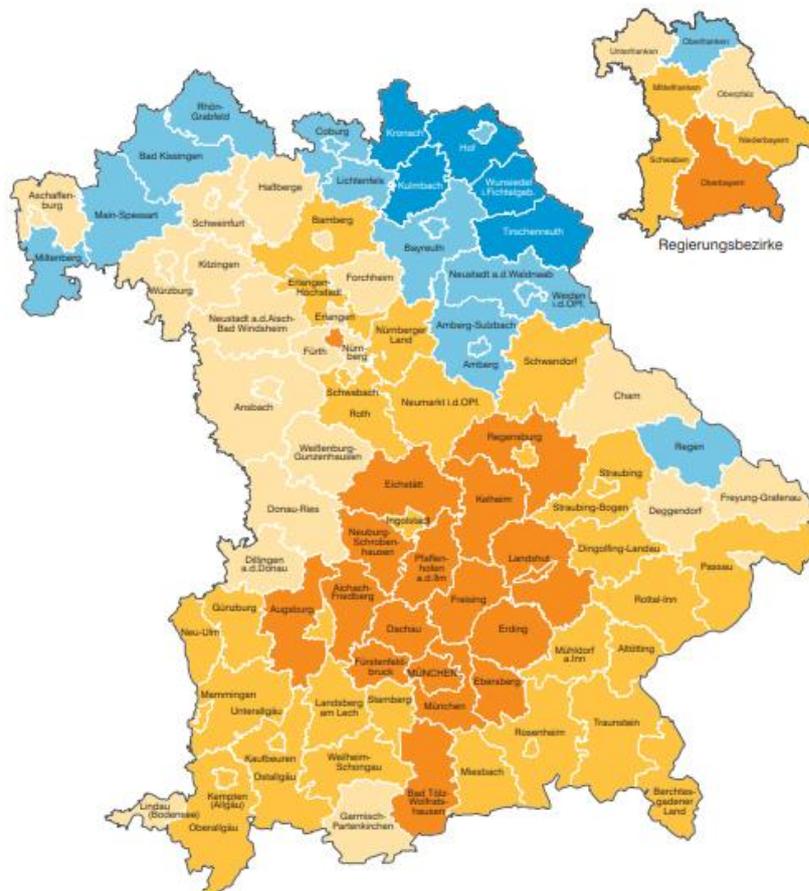
Die Bevölkerungsvorausberechnung einzelner Gemeinden stellt insbesondere bei kleineren Kommunen keine verlässliche Prognose dar.

Eine sachgerechte Beurteilung des Wohnbauflächenbedarfs kann unter Berücksichtigung weiterer Strukturdaten der Gemeinde sowie insbesondere der überörtlichen Einordnung erfolgen.²

Auf Ebene des Landkreises besteht eine aktuelle Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2020. Hierbei wird für den Landkreis eine Abnahme von unter - 7,5 % bis zum Jahr 2038 gegenüber dem Jahr 2018 prognostiziert:

² Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Auslegungshilfe für die landesplanerische Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen vom 7.1.2020

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2038 gegenüber 2018 in Prozent



Veränderung 2038 gegenüber 2018 in Prozent	Häufigkeit
unter -7,5 „stark abnehmend“	5
-7,5 bis unter -2,5 „abnehmend“	15
-2,5 bis unter 2,5 „stabil“	25
2,5 bis unter 7,5 „zunehmend“	33
7,5 oder mehr „stark zunehmend“	18

Größte Abnahme: Lkr Kronach -11,8 %
Größte Zunahme: Lkr Dachau +12,4 %
Bayern: +4,0 %

Abb.: Bevölkerungsprognose Landkreis Tirschenreuth (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München, Stand 2020)

Die Landkreis-Prognose zeigt ein deutlicheres Bild des statistisch prognostizierten Bevölkerungsrückgangs im Landkreis. Aufgrund der ländlichen Struktur und der Grenznähe des Landkreises dürfte die prognostizierte Bevölkerungsabnahme in den einzelnen Gemeinden sehr unterschiedlich ausfallen.

Andererseits ist die Tendenz zur Zentralisierung bereits im Landkreis spürbar, da insbesondere die größeren Kommunen in den letzten Jahren eine Trendumkehr und somit z. T. auch Bevölkerungswachstum festgestellt haben.

2.2.4 Bewertung, Prognosespanne

Für das Mittelzentrum Kemnath mit dem guten Arbeitsplatzangebot dürfte ein längerfristiger, deutlicher Bevölkerungsrückgang nicht zu erwarten sein.

Das Ansetzen der statistischen Prognosedaten alleine ist fachlich nicht ausreichend. In den vergangenen Jahren hat sich gezeigt, dass die der statistischen Prognose zu Grunde liegenden Faktoren zu stark von der zurückliegenden Einwohnerentwicklung beeinflusst sind, die wiederum sehr an die Verfügbarkeit von Wohnbauflächen gekoppelt ist.

Auch die ausschließliche Orientierung an den Landkreisprognosen ist fachlich ebenso wenig ausreichend. Innerhalb des Landkreises sind unterschiedliche Zentralitätsentwicklungen erkennbar, die Auswirkungen auf die Bevölkerungsveränderung haben.

Die Bevölkerungszunahme in den letzten Jahren ist ein Zeichen dafür, dass die strukturellen Bemühungen, gleichwertige Lebensbedingungen in Gesamtbayern zu schaffen bereits wirken.

Dennoch ist davon auszugehen, dass eine lineare Weiterentwicklung der Bevölkerungszunahme in den vergangenen 10 Jahren nicht gesichert stattfinden muss.

2.2.5 Ergebnis

Szenario 1 mit weiterhin linearer Bevölkerungszunahme um ca. **400 - 550 Einwohner**

Szenario 2 mit reduzierten Bevölkerungszunahme um ca. **300 - 400 Einwohner**

Szenario 3 mit gleichbleibender oder leicht rückgängiger Bevölkerungsentwicklung, hier wäre aus der Komponente kein Wohnbauflächenbedarf ableitbar.

2.3 Haushaltsstrukturveränderung

Ein steigender Wohnraumbedarf pro Einwohner und die zunehmende Zahl von Singlehaushalten bedingen eine Änderung der Haushaltsstrukturen, die unmittelbare Auswirkungen auf den Bedarf von Wohnbauflächen haben.

2.3.1 Bisherige Entwicklung Stadt Kemnath

Die Analyse anhand der statistischen Daten ergibt:

Entwicklung der Belegungsdichte:

Jahr	Einwohner EW	Wohneinheiten WE	Belegungsdichte EW/WE	Verringerung
31.12.2011	5.215	2.498	2,089	
31.12.2014	5.355	2.584	2,072	-
31.12.2016	5.398	2.631	2,052	
31.12.2018	5.508	2.673	2,061	
31.12.2019	5.494	2.729	2,013	
				-0,076/8 Jahre
2036	Prognose*		ca. 1,871 EW/WE	-0,0095/Jahr
2041	Prognose*		ca. 1,823 EW/WE	-0,0095/Jahr

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Genesis-OnlineDatenbank; eigene Berechnungen

*bei linearer Weiterentwicklung der durchschnittlichen Verringerung an Einwohner pro Wohneinheit

Bei einer angenommenen langjährig weiteren Abnahme bis zu den Jahren 2036-2041 ergibt sich im Planungszeitraum auf der Basis von ca. 2.729 Wohneinheiten ein Einwohnergleichwert von $0,0095 \times 15-20 \times 2.729 = 389 - 519$ EW, **gerundet 400 bis 500 EW** (Szenario mit gleichmäßig linearer Entwicklung entsprechend der vergangenen 8 Jahre).

Andere Szenarien mit kürzeren Betrachtungszeiträumen wäre nicht fachgerecht, da zum einen eine langsame Reduzierung der Belegungsdichte insbesondere den Jahren 2011-2016 erkennbar war, bis zum Jahr 2018 eine geringfügige Zunahme der Belegungsdichte zu verzeichnen war, bis zum Jahr 2019 jedoch dementsprechend eine deutliche Reduzierung stattfand.

2.3.2 Entwicklungsprognose Vergleichskommune und Landkreis

Anhand der vorhandenen, statistischen Daten lässt sich bei linearer Weiterentwicklung der Belegungsdichteentwicklung eine Reduzierung auf 1,82-1,87 Einwohner pro Wohneinheit im Stadtbereich prognostizieren. Zur Absicherung dieser Komponente im Rahmen der Bedarfs-

prognose dient ein Vergleich mit den Landkreisdaten sowie einer vergleichbaren, zentral örtlich als Mittelzentrum eingestuften Kommune.

Im Landkreis Tirschenreuth lag die Belegungsdichte zum 31.12.2019 bei 72.046 Einwohner und 36.920 Wohneinheiten bei 1,951 Einwohner pro Wohneinheit.

Damit ist festzustellen, dass die durchschnittliche Belegungsdichte des ländlich geprägten Landkreises bereits unter der Belegungsdichte der Stadt Kemnath als Mittelzentrum und ehemaliger Kreisstadt liegt.

Ein Abgleich mit der ebenfalls als Mittelzentrum eingestuften Marktgemeinde Wiesau mit etwas geringerer Einwohnerzahl ergibt:

Die Anzahl der Einwohner pro Wohneinheit (Belegungsdichte) hat seit dem Jahr 2000 mit 2,10 bis Ende 2017 auf 1,88 Einwohner pro Wohneinheit abgenommen. In den vergangenen Jahren hat sich dieser Trend weiter verschärft. Seit dem Jahr 2014 betrug die jährliche Reduzierung der Belegungsdichte im Schnitt 0,0145 Einwohner pro Wohneinheit. Bei einer linearen Weiterentwicklung dieses Trends in den kommenden 7 Jahren wäre eine Belegungsdichte von dann 1,78 Einwohner pro Wohneinheit im Marktgemeindegebiet Wiesau anzunehmen.

Der Vergleich zeigt, dass die statistischen Prognosezahlen für die Stadt Kemnath unter Berücksichtigung der derzeitigen Landkreisdaten sowie der Vergleichskommunen durchaus realistisch erscheinen.

2.4 Nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt - Nachholbedarf

Aus den statistischen Daten des Bayerischen Landesamtes ist erkennbar, dass im Stadtgebiet die Veräußerungsfälle von baureifen Land in den Jahren 2015-2018 zwischen 11 und 32 Veräußerungen schwankten.

Bei der Anzahl der Baufertigstellungen von Wohnungen sind in den einzelnen Jahren starke Schwankungen erkennbar. Durchschnittlich wurden in den letzten 8 Jahren knapp 30 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Im letzten in der Statistik verzeichneten Jahr 2019 lag der Wert deutlich über dem Durchschnitt.

Dies lässt zwar auf eine zunehmende Dynamik in der Wohnbauflächenentwicklung im Stadtgebiet schließen, ein nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt lässt sich daraus jedoch nicht ableiten. Aus diesem Grund ist ein Zusatzbedarf für diese Komponente nach den statistischen Daten nicht ableitbar.

Jahr	Fertiggestellte Wohnungen
2012	41
2013	6
2014	14
2015	19
2016	29
2017	28
2018	14
2019	56
Durchschnitt	29

Abb.: Landesamt für Statistik, Statistik Kommunal 2019

2.5 Ersatzbedarf

Diese Komponente umfasst einen nennenswerten Ersatz für Abriss und Umnutzung bestehender Gebäude.

Die Auswertung des städtebaulichen Entwicklungs- und Einzelhandelskonzept Kemnath zum Stand Oktober 2018 ergab keine nennenswerten, flächenrelevanten Abbruch- oder Umnutzungsflächen.

Die wenigen leer stehenden Einzelgebäude, die sich für den Abriss und die Umnutzung eignen, fallen innerhalb des gesamten Stadtgebietes flächenmäßig nicht ins Gewicht.

Ein Ersatzbedarf lässt sich insofern nicht darstellen.

2.6 Bilanz

Szenario 1: Anhaltend lineare Entwicklung

	Wohnraumbedarf für Einwohner
Bevölkerungsentwicklung	400 - 550
Auflockerungsbedarf	400 - 500
Nachholbedarf	-
Ersatzbedarf	-
Summe	800 – 1.050

Szenario 2: Reduzierte, moderate Entwicklung

	Wohnraumbedarf für Einwohner
Bevölkerungsentwicklung	300 - 400
Auflockerungsbedarf	400 - 500
Nachholbedarf	-
Ersatzbedarf	-
Summe	700 – 900

Szenario 3: Entwicklung ohne Bevölkerungszuwachs

	Wohnraumbedarf für Einwohner
Bevölkerungsentwicklung	-
Auflockerungsbedarf	400 - 500
Nachholbedarf	-
Ersatzbedarf	-
Summe	400 – 500

Im Mittel der drei Szenarien ergäbe sich für ca. 725 Einwohner in den kommenden 15 bis 20 Jahren Wohnbauflächenbedarf.

2.7 Aktuelle Bedarfsanmeldungen

Bei der Stadtverwaltung dokumentieren sich zum Stand Juni 2021 insgesamt 72 ernsthafte Anfragen zur Wohnbebauung. Die Stadtverwaltung hat zuletzt auch eine Umfrage unter den Interessenten hinsichtlich der vorgesehenen Bauform vorgenommen. Hierbei hatten mit Ausnahme von einer einzigen Nennung alle Interessenten ausschließlich den Wunsch nach Einfamilienhäuser mit einer oder mehrerer Wohneinheiten geäußert.

Daraus ließe sich ableiten, dass eine nach den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung ausgerichtete Stadtentwicklung nahezu ausschließlich mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern erforderlich ist. Andererseits wurde das zuletzt als „Sonnenblick“ bezeichnete Baugebiet an der Berndorfer Straße mit vier 4-geschossigen Geschosswohnungen mit jeweils 12 Wohneinheiten realisiert und auch weitgehend verkauft.

Mit den umfangreichen Vormerkungen dokumentiert sich auch die Erfahrung der Stadtverwaltung, dass insbesondere in den letzten Jahren die Nachfrage nach Wohnbauflächen aus verschiedenen Gründen gestiegen ist.

Aus diesem Grund ist es nicht sachgerecht, die zukünftige Städtebaupolitik hinsichtlich der Wohnbauflächenentwicklung am Szenario 3 (keine Bevölkerungszunahme) auszurichten.

Die anhaltende Niedrigzinsphase sowie die fehlenden Alternativen, neben der gesetzlichen Rente private Altersvorsorge risikoarm und ohne Ertragsverluste aufzubauen, dürfte neben dem pandemiebedingten, verstärkten Wunsch nach größeren Wohnungen mit Flächen für Homeoffice und ausreichend eigenem Garten zur mittelfristig anhaltenden Nachfragedynamik führen. Zudem ist auch erkennbar, dass aufgrund des Fachkräftemangels und der Integration von dauerhaft verbleibenden Schutzsuchenden und Geflüchteten zusätzlicher Wohnraumbedarf entstand, der auch Auswirkungen auf den ohnehin angespannten Wohnungsmarkt auch in den ländlichen Regionen mit sich bringt.

Für die kommunale Bauleitplanung geht der Planungsgrundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung sowie die Umwidmungssperre, die eine Entwicklung von Bauflächen auf bisher landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen nur dann ermöglicht, wenn es hierfür keine ausreichenden Möglichkeiten der Innenentwicklung gibt.

Eine bedarfsgerechte Wohnbauflächenentwicklung ist hieran auszurichten, im Rahmen der vorliegenden Bedarfsprognose werden die offensichtlich bestehenden Innenentwicklungspotentiale überschlüssig ermittelt.

2.8 Innenentwicklungspotentiale

2.8.1 Bestand Baulücken

Die Stadt Kemnath verfügt über kein detailliertes, fortgeführtes Baulückenkataster.

Nach Zählungen der Stadtverwaltung befindet sich in Kemnath derzeit 58 unbebaute Baugrundstücke, die jedoch nicht zum Verkauf stehen.

Die überschlägige Ermittlung des Verfassers ergab ca. 80 Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten, wobei gegenüber der Bilanzierung durch die Stadtverwaltung hier nicht zwischen bereits verkauften und mit einer Baugenehmigung versehenen, zum Stand der Gutachtererstellung jedoch noch unbebauten Flächen unterschieden wurde.

Die bisherigen Bemühungen (in Form telefonischer Nachfragen) zur Aktivierung dieser weitgehend in Privateigentum liegenden Baulücken durch die Stadt Kemnath führte nicht zum Erfolg.

Eine schriftliche Anfrage an die Eigentümer ist noch nicht erfolgt, wird aber von Seiten der Stadt noch angestrebt.

Nach bisherigen Erfahrungen des Verfassers wird die Abgabebereitschaft bzw. der Anteil der zur Bebauung vorgesehenen Baulücken sehr gering bleiben und im Rahmen der Bedarfsprognose kaum ins Gewicht fallen.

Zudem ist ein erhöhter Wohnraumbedarf durch die Zuwanderung und die Flüchtlingsintegration zu erwarten. Die Staatsregierung hat hierzu einen Wohnungsbau-Pakt beschlossen. Auch wenn diese zusätzlichen Wohnraumbestrebungen vorrangig in den größeren Städten zum Tragen kommen werden, ist eine Verschiebung der Wohnraumnachfrage zu erwarten. Die Wohnungsknappheit in den Ballungszentren wird weiterhin hoch sein, der derzeit vorhandene enorme Siedlungsdruck wird auch in den ländlichen Gemeinden zunehmen. Auch durch die derzeitige Pandemie ist keine wesentlich nachlassende Nachfrage nach Wohnbauparzellen feststellbar.

Dies könnte umgekehrt jedoch dazu führen, dass aufgrund fehlenden Wohnbaulandes der Entwicklungsdruck auf einzelne, bestehende, zum Teil unattraktiv liegende Baulücken größer wird.

Im Prognosezeitraum von 15-20 Jahren ist davon auszugehen, dass einzelne bisher unbebaute Baugrundstücke einer Wohnbebauung zugeführt werden. Nach Erfahrung des Verfassers ist von einem jährlichen Baulückenschluss von 1 bis 2 % auszugehen. Im Prognosezeitraum wäre somit von 15-40 % Baulückenschluss auszugehen.

Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 700 m² ergäbe sich insgesamt ein Baulückenpotenzial von ca. 4 ha. Bei Aktivierung von 15-40 % der Baulücken entstünde ein Angebot von ca. 0,6 bis 1,6 ha.

Für die Bedarfsprognose kann ein gerundeter Mittelwert von **1 ha aktivierbaren Baulückenpotenzial** angesetzt werden.

Nachdem es sich vorwiegend um Einzelbaulücken handelt, dürfte für die Aktivierung weit überwiegend Einzelhausbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern infrage kommen. Bei einer durchschnittlichen Wohneinheitenzahl von 1,25 pro Wohngebäude ist bei rechnerisch ca. 18 Wohneinheiten Wohnraumpotenzial für ca. **40 Einwohner** anzunehmen.

2.8.2 Realisierbare Innenentwicklungspotentiale, Umnutzungen

Nennenswerte Flächenpotenziale für eine realistische Innenentwicklung befinden sich nur am Hauptort Kemnath im Bereich des „Brauhausareals“ der Flächen zwischen Stadtweiher und Jahnstraße. Für diesen Bereich besteht bereits ein städtebaulicher Entwurf „Neues Leben an der Seepromenade Kemnath“ mit einer Flächengröße von ca. **4,5 ha**.

Die im städtebaulichen Entwurf angegebenen Kenndaten gehen von einem Entwicklungspotenzial von ca. 90 Wohneinheiten in gemischter Nutzung aus. Das gesamte Areal umfasst neben den vorgesehenen Wohnnutzungen insbesondere auch Geschäftshäuser, Beherbergungs- und Hotelbetriebe sowie ergänzende Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungen und Praxen.

Bei einer angenommenen Belegungsdichte von 2,0 - 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit besteht in diesem Bereich ein Potenzial für ca. **200 Einwohnern**.

2.8.3 Bilanz Innenentwicklungspotentiale

Das Potenzial der Innenentwicklung für den Planungshorizont von 15 bis 20 Jahren umfasst somit Wohnraum für **240 Einwohner** aus aktivierbaren Baulücken und Innenentwicklungspotentialen. Somit könnte ca. ein Drittel des Wohnbaulandbedarfs über Innenentwicklung abgedeckt werden.

2.9 Verbleibender Wohnbauflächenbedarf für Neuentwicklung

Für den Neubedarf ist zwischen dem Hauptort Kemnath mit den realisierbaren Möglichkeiten verdichteten Geschosswohnungsbau und den ländlichen Ortsteilen zu unterscheiden.

In den kleineren, ländlich geprägten Ortsteilen besteht für nennenswerten Geschosswohnungsbau aufgrund der strukturellen Voraussetzungen, der städtebaulichen Situation und angemeldeten Wohnbedürfnissen/Vorstellungen zu den Haustypen kein Bedarf.

2.9.1 Ortsteile

Für die Ortsteile besteht eine rechnerische Bedarf von $1/3 \times 725 \text{ EW} = 240 - 10 \text{ EW}$ (aktivierbare Baulücken) = 230 Einwohner.

Bei einer Siedlungsdichte von 25 - 30 Einwohnern pro Hektar ergibt sich somit für die **Ortsteile** ein Wohnbauflächenbedarf von **ca. 8 – 9 ha**.

Eine weitere Differenzierung nach Ortsteilen analog anteiliger Bevölkerung erscheint kaum sachgerecht, da mit Ausnahme des Ortes **Waldeck** keine größeren Ortschaften vorliegen. Vielmehr sollte sich die tatsächliche Wohnbauflächenentwicklung in den kleineren Ortsteilen an den strukturellen Voraussetzungen und an einer wirtschaftlichen Erschließung orientieren.

Waldeck umfasst ca. $1/4$ alle Einwohner der Ortsteile. Insofern wäre für diesen Ort eine Bauflächenentwicklung im Umfang von ca. **2 - 2,5 ha** sachgerecht.

Aufgrund der Prognoseunsicherheit für den längerfristigen Bedarf ist eine Abweichung vom ermittelten Mittelwert von bis zu +/- 40 % fachlich begründbar.

Bei der zukünftigen Bauleitplanung ist insbesondere in den ländlichen Ortsteilen zu berücksichtigen, dass häufig innerhalb von Mischgebieten, Dorfgebieten oder dörflichen Wohngebieten eine gemischte Nutzung vorliegen dürfte, sodass sich der tatsächliche Wohnbauflächenbedarf etwas erhöht.

Mit einem Umfang von ca. 0,4 ha deckt der vorliegende Bebauungsplan nur einen Teil des Bedarfs ab.

2.10 Planungsalternativen

Entsprechend des städtebaulichen Zieles, neben der Entwicklung am Hauptort auch in allen wesentlichen Ortsteilen entsprechend dem Bedarf Wohnbauflächen zu entwickeln, ergeben sich keine Alternativen innerhalb Kemnaths. Am Ort Waldeck wurden alternative Entwicklungsflächen geprüft und aufgrund der fehlenden Abgabebereitschaft und damit der fehlenden Erforderlichkeit einer Bauleitplanung nicht weiter verfolgt.

2.11 Konzeption und bauliche Gestaltung

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung entspricht dem städtebaulichen Trennungsgrundsatz im Anschluss an die vorhandenen Wohngebiete sowie dem ermittelten Bedarf an Wohnbauflächen.

Die Grundflächenzahl liegt bei 0,4 um flächensparendes Bauen zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan lässt Einzelhäuser mit offener Bauweise und maximal 2 Vollgeschossen zu und passt sich damit an die städtebauliche Situation und die Nachfrage vor Ort an.

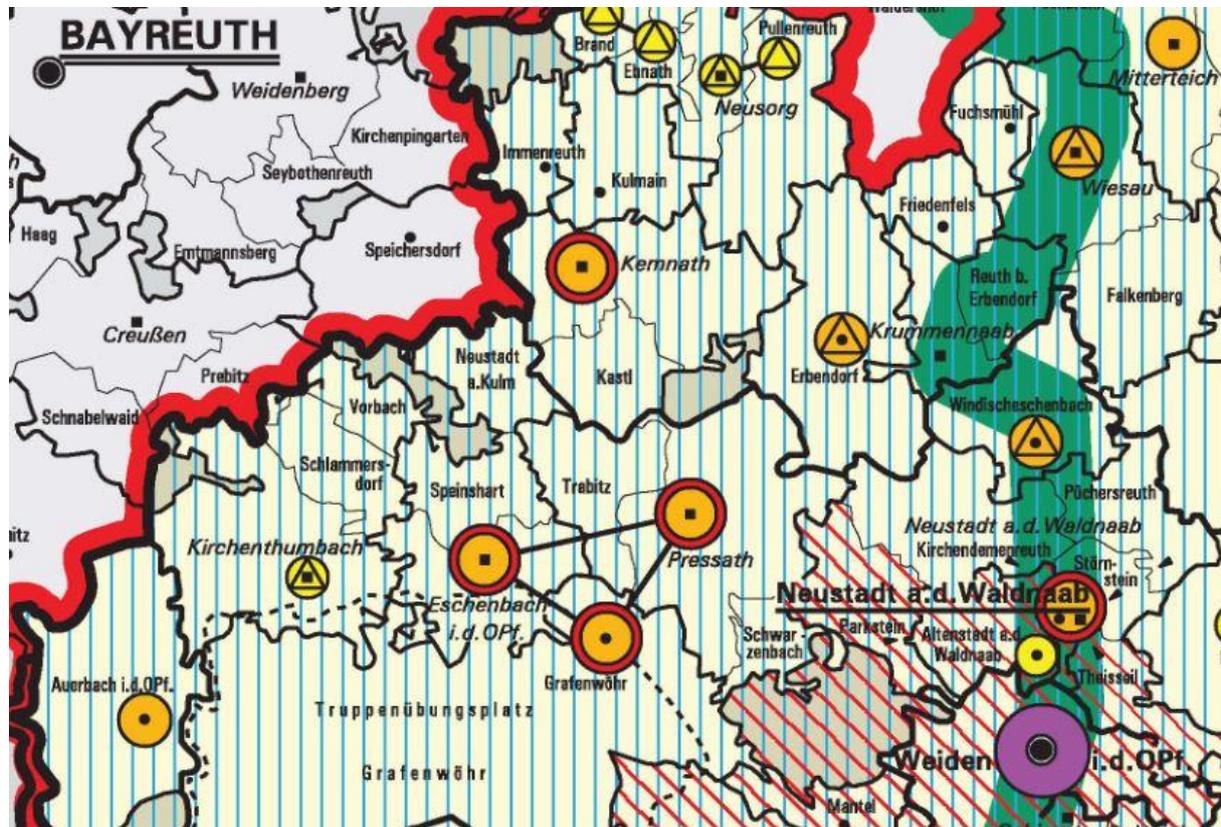
Die Zulässigkeit der Dachformen wurde auf Sattel- und Walmdächer beschränkt, da im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs die historische, städtebaulich wertvolle Ortsmitte Waldecks liegt.

Aufgrund der neuen Ortsrandarrondierung im Osten des Ortsteils Waldeck sollen die bestehenden als Biotop kartierten Hecken erhalten bleiben und somit zu einer ausgiebigen Ortsrandeingrünung führen.

Erschlossen werden die Bauparzellen über einen Erschließungsstich mit Wendehammer (Flur Nr. 136/2) von der bereits bestehenden Raiffeisenstraße. Durch die südlich im Planungsgebiet verlaufende Verkehrsfläche „besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg“ sind die Planungsflächen von der Ortsmitte aus über die Wegefläche auf der Flur Nr. 135 fußläufig angebunden.

3.1.2 Regionalplan

Kemnath wird im Regionalplan der Region Oberpfalz Nord (Stand 2013) als mögliches Mittelzentrum eingestuft. Die nächsten Mittelzentren sind Bayreuth (in ca. 22 km Entfernung) und Weiden i. d. Opf. (in ca. 27 km Entfernung).



Regionalplan Region Regensburg, Zielkarte 1: Raumstruktur

Die Planungsflächen liegen außerhalb von regionalplanerischer Vorrang- oder Vorbehaltsflächen. Weiter regionalplanerische Vorgaben sind nicht betroffen.

Die Ausweisung ist aufgrund fehlender Alternativen und des bestehenden Bedarfs notwendig.

4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

4.1 Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur

4.1.1 Verkehr

Die Parzellen werden über einen Erschließungsstich mit Wendehammer (Flur Nr. 136/2) von der bereits bestehenden Raiffeisenstraße erschlossen.

Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und die Müllentsorgung ist über die bestehenden Straßen sowie die festgesetzten Verkehrsflächen im vorliegenden Bebauungsplan gesichert. Sie verfügen über eine ausreichende Breite.

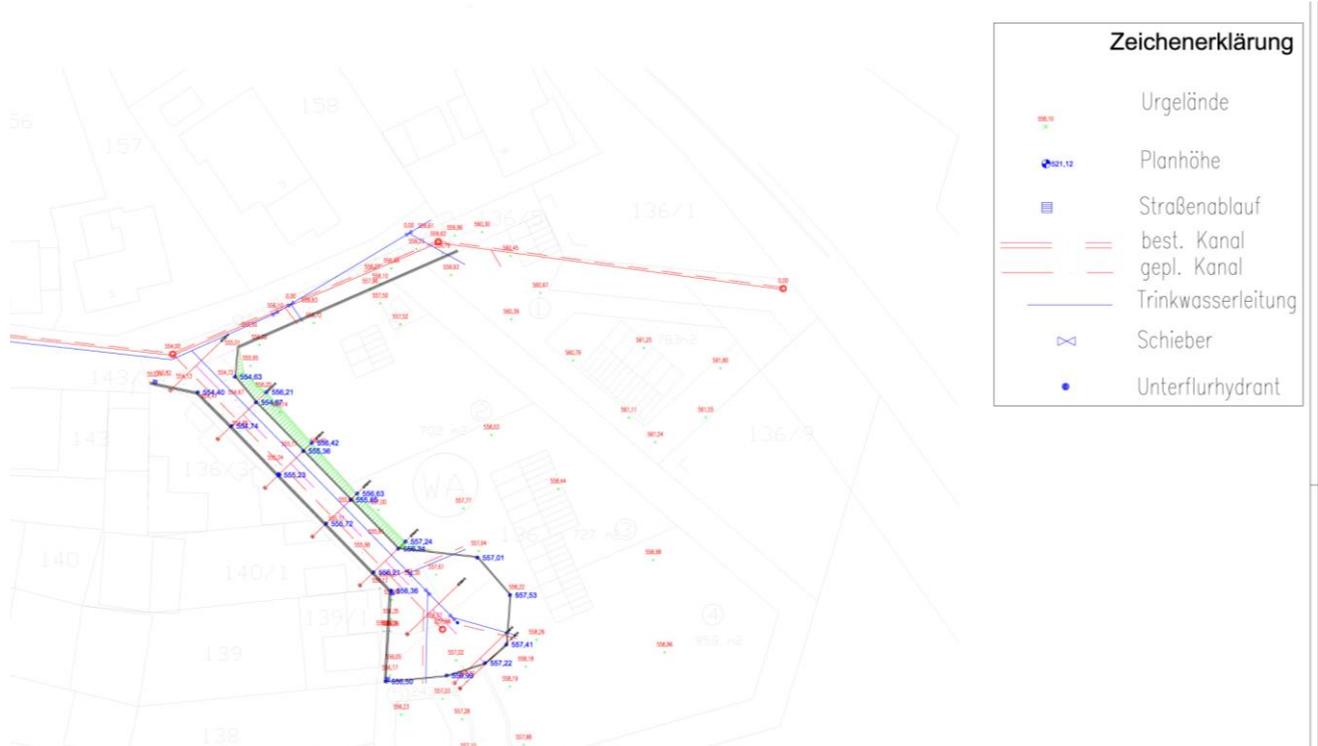
Im Zuge der Erschließung des Plangebietes, welche von der Gemeinde selbst vorgenommen wird, werden die Richtwerte zum barrierefreien Bauen, sofern sie durch die bestehende Topografie umsetzbar sind, beachtet.

4.1.2 Entwässerung

Eine Versickerung von Oberflächenwasser der privaten Flächen ist punktuell zu überprüfen. Die vollständige Versiegelung von Stellplätzen und Garagenzufahrten ist nicht gestattet. Die Rück-

haltung bzw. Versickerung von Regenwasser in der Form von Oberflächenwasser wird empfohlen. (Empfehlungen Wasserwirtschaftsamt)

Für das Plangebiet ist eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen. Dies bedeutet, dass jeder Grundstückseigentümer für die auf seinem Grundstück anfallenden unverschmutzten Niederschlags-/Oberflächenwässer eine eigene Regenwasserrückhaltung vorzusehen hat. Die Ausbildung der Regenwasserrückhaltung hat als Regenwasser-Zisterne mit mind. 8 m³ Speichervolumen zu erfolgen.



Entwässerungskonzept vom Planungsbüro für Hoch- und Tiefbau Wolfgang Kraus

Im Laufe des Verfahrens wurde durch ein fachlich geeignetes Büro ein Entwässerungskonzept erstellt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Entwässerung in diesem Bereich findet im Mischsystem statt und kann an das bestehende Kanalsystem angeschlossen werden.

4.1.3 Weitere Sparten

Die Trinkwasserversorgung einschließlich Löschwasserbereitstellung ist über das örtliche Leitungssystem gesichert.

Die Energieversorgung mit Strom erfolgt über die örtlichen Anbieter, gleiches gilt für die Telekommunikationsanlagen.

4.1.4 Brand- und Katastrophenschutz

Der Brandschutz ist ausreichend sichergestellt. Das Wasserleitungsnetz ist ausreichend bemessen, der Druck ausreichend hoch. Zusätzliche Hydranten sind innerhalb des Geltungsbereiches möglich. Die Lage und Ausführung der Hydranten wird frühestmöglich mit dem Kreisbrandrat abgestimmt. Die ortsansässige Feuerwehr Kemnath ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Feuerschutz zu gewährleisten.

Vom Planungsbereich gehen keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist nicht vorgesehen.

4.2 Auswirkungen der Planung, Bodenordnung

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter werden im Zuge der Betrachtung der Umweltbelange berücksichtigt.

Die vorhandenen öffentlichen Wegebeziehungen können weiter genutzt werden, da an diese angeknüpft wird.

4.3 Denkmalschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen gem. dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Informationen über Boden- oder Baudenkmäler vor.

Im unmittelbaren Umfeld der Planungsfläche befinden sich folgende Baudenkmäler:

1 D-3-77-129-86: Brunnenbecken, Brunneneinfassung.

Brunnentrog, rechteckiger Granitstein, bez. 1763; ursprünglich vor Unterer Markt 29.

2 D-3-77-129-79: St. Johannes von Nepomuk. Pfarrkirche, katholische Kirche.

Kath. Pfarrkirche St. Johannes von Nepomuk, Saalbau, verputzter Massivbau mit Satteldach, stark eingezogener, langer Chor sowie angeschlossene Sakristei von 1731, Erweiterung um das Langhaus 1738, Turm aus Sandsteinquadern mit Glockenhaube und Laterne von Blasius Fischer, 1821/22; mit Ausstattung.

3 D-3-77-129-80: Pfarrhaus

Pfarrhaus, zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit einseitig abgewalmtm Satteldach und Sandsteinportal, um 1794.

4/ 5 D-3-77-129-83: Wohnhaus, Wohngebäude

Wohnhaus, zweigeschossiger, traufständiger und verputzter Massivbau mit Satteldach und teils gehörten Fensterfaschen, mit barocken Bauformen, um 1794.

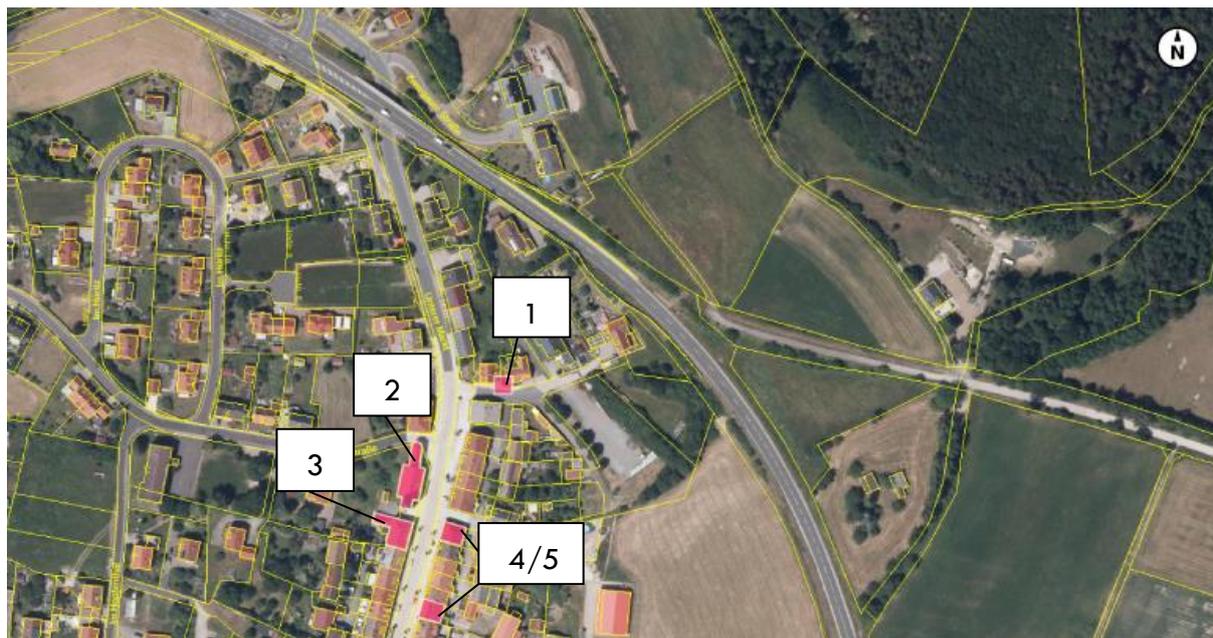


Abb.: Baudenkmäler in der Nähe des Geltungsbereiches, Quelle: BayernAtlasPlus

Auf die gesetzliche Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG wird an dieser Stelle hingewiesen.

4.4 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des allgemeinen Wohngebiets am östlichen Ortsrand von Waldeck, in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 22 wurde im Laufe des Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Verkehrslärmimmissionen ermittelt und beurteilt, die von der B22 auf das Planungsgebiet einwirken.

Auf dem Planungsgebiet berechnen sich innerhalb der für die einzelnen Parzellen vorgesehenen Baugrenzen die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Verkehrslärmimmissionen.

Bereich	Verkehrslärmimmissionen L _r [dB(A)]	
	tags	nachts
Parzelle 1	bis zu 65 dB(A)	bis zu 57 dB(A)
Parzelle 2	bis zu 59 dB(A)	bis zu 51 dB(A)
Parzelle 3	bis zu 60 dB(A)	bis zu 53 dB(A)
Parzelle 4	bis zu 61 dB(A)	bis zu 54 dB(A)
Parzelle 5	bis zu 57 dB(A)	bis zu 49 dB(A)

Tabelle 4: Verkehrslärmimmissionen aus der Schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung, Quelle:IBAS

Detaillierte Verkehrslärmimmissionen können den Rasterlärmkarten der Anlage entnommen werden.

Bei der Beurteilung der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sind die in der nachfolgenden Tabelle zusammenfassend dargestellten Kennwerte zu berücksichtigen.

Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm		Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA		Auslösewerte der Lärmsanierung	
für WA	für MI	für WA	für MI	für WA	für MI
tags / nachts [dB(A)]	tags / nachts [dB(A)]	tags / nachts [dB(A)]	tags / nachts [dB(A)]	tags / nachts [dB(A)]	tags / nachts [dB(A)]
55 / 45	60 / 50	59 / 49	64 / 54	64 / 54	66 / 56

Tabelle 5: Beurteilungskriterien aus der Schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung, Quelle:IBAS

Beim Vergleich der zu berechneten Verkehrslärmimmissionen mit den Orientierungswerten der DIN 18005 /2.2.1/ erkennt man, dass diese Orientierungswerte in allen geplanten Bauparzellen, sowohl tags als auch nachts deutlich überschritten werden. Eine Einhaltung oder Unterschreitung dieser Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen.

Die vorgenannten Werte der Din 18005 /2.2.1/ sind keine Grenzwerte. Der Gesetzgeber hat bei der Heranführung eines Wohngebiets an einen baulich nicht veränderten Verkehrsweg keine bestimmten Immissionsgrenzwerte festgesetzt.³

Die Stadt Kemnath plant derzeit nicht die Erweiterung und/oder Erhöhung der bereits vorhandenen Lärmschutzwand entlang der B22. Aufgrund der geringen Baufläche und der Ausweisung von lediglich 4 Bauparzellen stünde eine Erweiterung der Lärmschutzwand in einem nicht wirtschaftlich vertretbaren Rahmen.

In der Parzelle 1 werden die Auslösewerte für die Lärmsanierung überschritten, weshalb hier das Schallgutachten von einer Bebauung dieser Parzelle abrät. Dies wurde im Bebauungsplanentwurf auch so umgesetzt.

Für eine detaillierte Beurteilung der Parzellen 2 bis 5 wurden Gebäudelärmkarten erstellt. Auf den Parzellen 2 bis 5 werden an allen Gebäuden an der straßenabgewandten Westfassade die Orientierungswerte der DIN 18005/2.2.1/ für ein WA-Gebiet sowohl tags als auch nachts eingehalten. An den Nord- und Südfassaden aller Gebäude werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /2.2.5/ für ein WA-Gebiet sowohl tags als auch nachts eingehalten.

In Anbetracht der hohen Schallimmissionen, die zur Nachtzeit im Wesentlichen von Osten auf das Planungsgebiet einwirken, und der damit verbundenen deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 /2.2.1/ sollten die besonders schutzbedürftigen Schlafräume, hierrunter fallen neben Schlafzimmern auch Kinderzimmer und Gästezimmer, möglichst nach Westen bzw. Südwesten orientiert werden.

Für einen ausreichenden Schallschutz müssen passive Schallschutzmaßnahmen im Planungsgebiet festgesetzt werden. Mit den berechneten Verkehrslärmimmissionen sind die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen gut beherrschbar, ein ausreichender Schallschutz sowie gesunde Wohnverhältnisse in den Wohnräumen können sichergestellt werden.

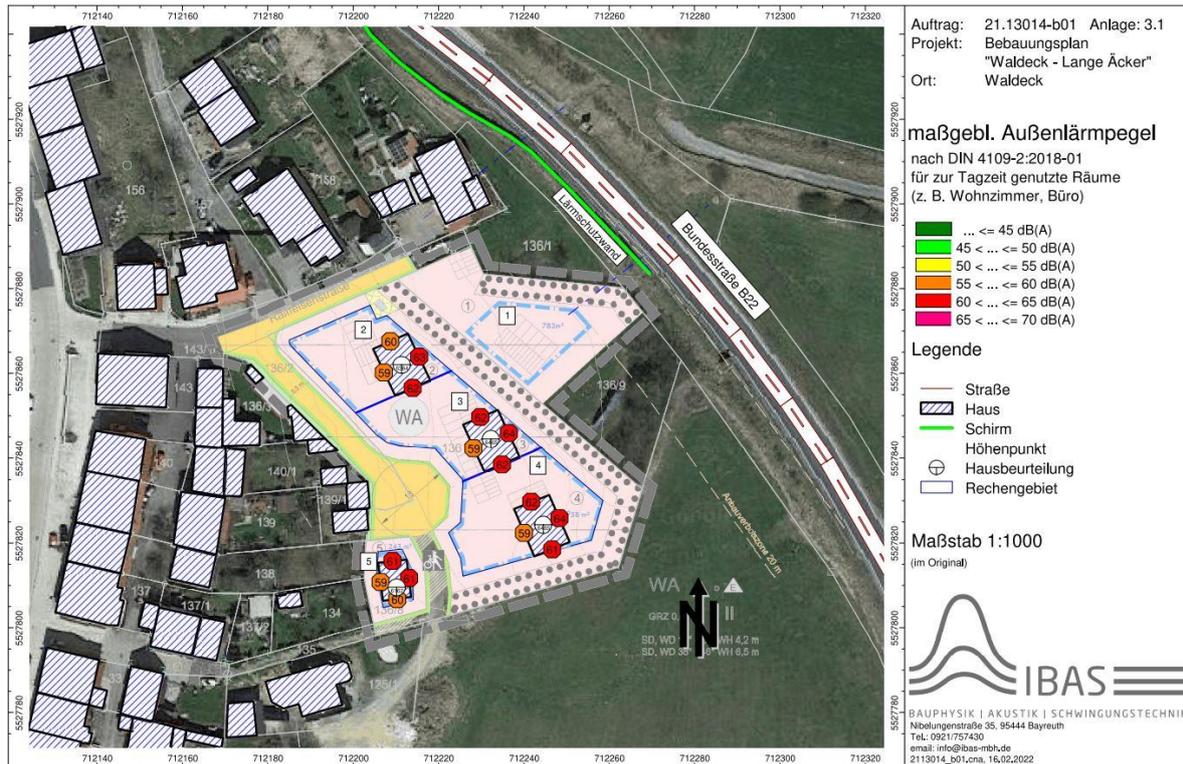
Für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm sind die erforderlichen Maßnahmen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – zu berechnen.

Die Bemessung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile der geplanten Wohngebäude richtet sich nach dem maßgeblichen Außenlärmpegel, der entsprechend der DIN 4109-2/2.2.7/ aus der Summe der Verkehrslärmimmissionen und der zulässigen Gewerbelärmimmissionen zu bestimmen ist. Die Gewerbelärmimmissionen werden mit dem immissionsrichtwerten der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)) angesetzt. Zu diesen in Summe einwirkenden Immissionen ist bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels ein Zuschlag von 3 dB(A) zu addieren.

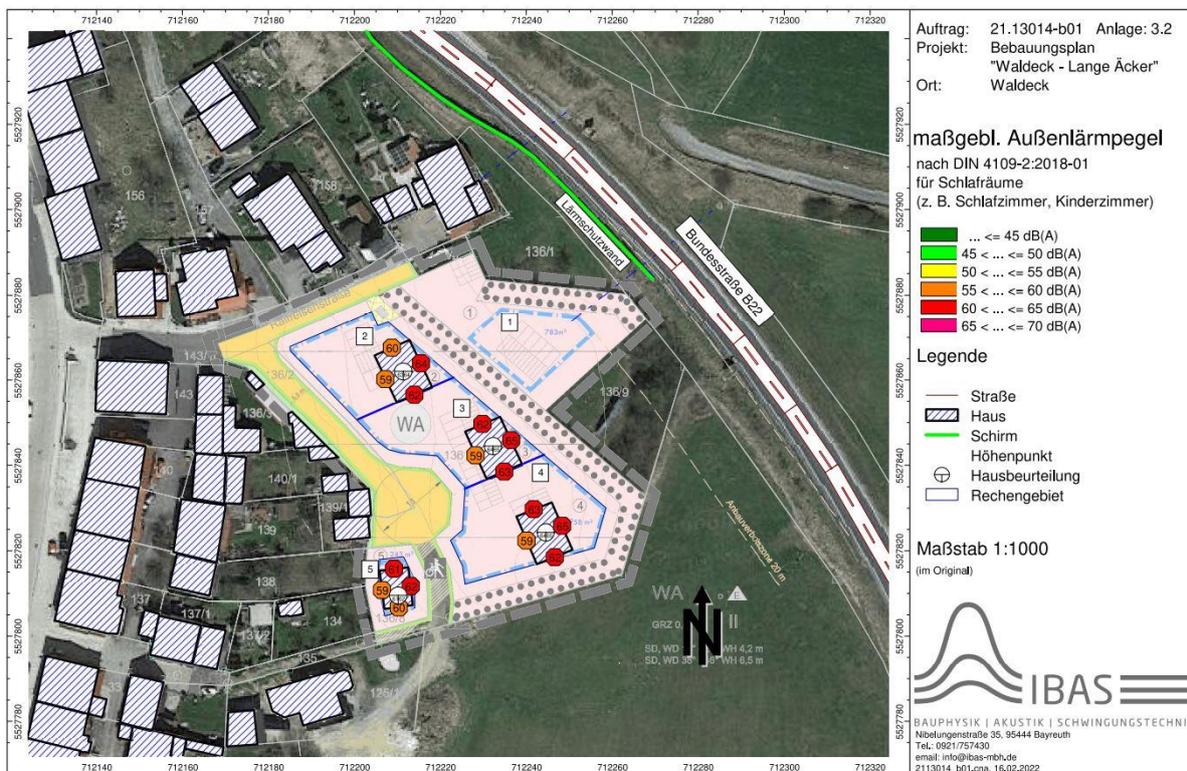
Bei dem Nachweisverfahren der DIN 4109-1/2.2.6/ wird zunächst der Tagwert für die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels herangezogen. Sofern die Differenz der Gesamtimmissionen zwischen dem Tagwert und dem Nachtwert weniger als 10 dB(A) beträgt, ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel für die Schlafräume aus dem Summenbeurteilungspegel zur Nachtzeit, unter Berücksichtigung eines Zuschlags von 10 dB(A) + 3 dB(A). Durch dieses Verfahren wird auch für die Schlafräume ein ausreichend Schallschutz sichergestellt.

Die ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel sind in den folgenden Darstellungen beschrieben:

³ Baugebiet „Waldeck – Lange Äcker“ in Kemnath Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 16.02.2022



Anlage 3.1 maßgeblicher Außenlärmpegel, nach DIN 4109-2:2018-01, für zur Tagzeit genutzte Räume (wie z.B. Wohnzimmer, Büros, usw.) Quelle IBAS Ingenieurgesellschaft mbH Schalltechnische Untersuchung



Anlage 3.2 maßgeblicher Außenlärmpegel, nach DIN 4109-2:2018-01, für zum Schlafen genutzte Räume (wie z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, usw.) Quelle IBAS Ingenieurgesellschaft mbH Schalltechnische Untersuchung

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung des im voranstehenden

Abschnitt beschriebenen bzw. in Anlage 3 im Anhang dargestellten resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) sowie der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

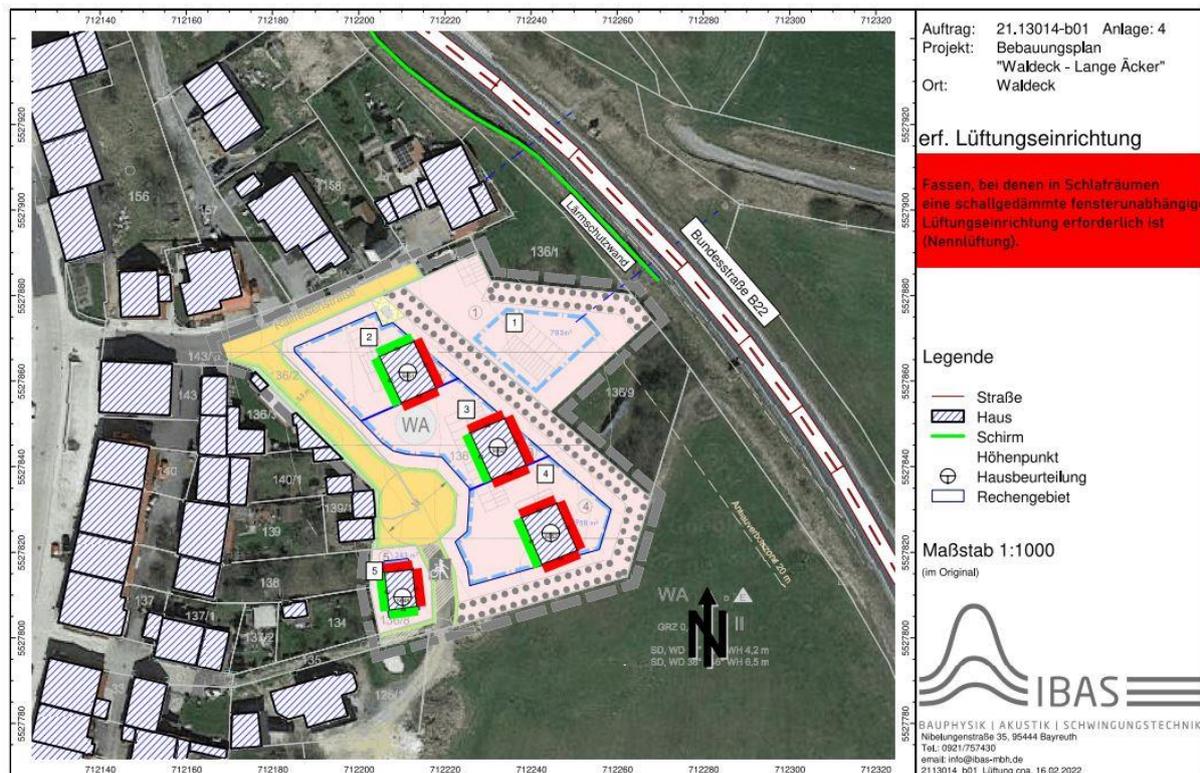
$R'_{w,ges}$ gesamtes bewerteten Bau-Schalldämm-Maß

$K_{Raumart}$ Korrekturwert für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Es gilt zudem die Mindestanforderung: $R'_{w,ges} \geq 30$ dB.

Es ist davon auszugehen, dass mit nahezu allen im Wohnungsbau üblichen Konstruktionen ein ausreichender Schallschutz gewährleistet wird, sofern das Gebäude / die Gebäude in einem Bereich mit einem maßgebenden Außenlärmpegel von $L_a \leq 70$ dB(A) errichtet werden.

Bei allen Schlafräumen, die nicht über eine der B22 abgewandten Westfassade belüftet werden können, sind schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen, mit denen ein ausreichender Schallschutz bei geschlossenen Fenstern erreicht wird. Zudem wird empfohlen, die Außenwohnbereiche an den Westfassaden anzuordnen, die von der B22 abgewandt sind.



Anlage 4 Fassaden, bei denen in Schlafräumen eine schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtung erforderlich ist (Nennlüftung), Quelle IBAS Ingenieurgesellschaft mbH Schalltechnische Untersuchung

5. Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Planungsfläche ist im Eigentum der Gemeinde und wird derzeit als Festplatz bzw. zeitweise als Übungsplatz für die Feuerwehr genutzt.

Schutzgut Mensch und Gesundheit

Auf das Gebiet wirken die vorhandenen Emissionsquellen Bundesstraße und landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld zeitweise ein. Durch die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld ist zeitweise mit Staub-, Lärm- und Geruchsentwicklung durch die ortsübliche Bewirtschaftung zu rechnen.

Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße B22 sind passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets erforderlich. Aufgrund der Überschreitung der Auslösewerte der Lärmsanierung in der Parzelle 1 musste im Laufe des Verfahrens vollständig auf diese verzichtet werden. In Anbetracht der hohen Schallimmissionen, die zur Nachtzeit im Wesentlichen von Osten auf das Planungsgebiet einwirken, sollten die besonders schutzbedürftigen Schlafräume, hierrunter fallen neben Schlafzimmern auch Kinderzimmer und Gästezimmer, möglichst nach Westen bzw. Südwesten orientiert werden.

Für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm ist eine Bemessung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile der geplanten Wohngebäude nach dem maßgeblichen Außenlärmpegel entsprechend der DIN 4109 erforderlich.

Schlafräume die nicht über eine der B22 abgewandten Westfassade belüftet werden können, sind mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen zu versehen, mit denen ein ausreichender Schallschutz bei geschlossenen Fenstern erreicht wird.

Die gesamträumlichen Wegeverbindungen bleiben weiterhin erhalten, bzw. werden durch die geplanten Verkehrsflächen ausgebaut. Eine Einschränkung der Naherholung ist daher nicht zu erwarten. In unmittelbarer Nähe sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen bekannt.

Der Planungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da dieser bisher einer Nutzung als Festplatz unterzogen war. Entlang der „Unterer Markt“-Straße westlich des Geltungsbereiches verläuft der örtliche Wanderweg „GEO-Erlebnisweg Kemnather Land“ sowie parallel der Radweg „Landkreis Tirschenreuth“.

Im direkten Umfeld des Geltungsbereiches bestehen keine Erholungseinrichtungen.

Die **Biologische Vielfalt** im Planungsgebiet muss differenziert betrachtet werden. Die als Festplatz bzw. Übungsplatz genutzten, teilversiegelten Schotterflächen im Besitz der Gemeinde weisen eine geringe biologische Wertigkeit auf. Die als Biotop kartierten, bestehenden Heckenstrukturen sind gesetzlich geschützt und besitzen eine hohe biologische Wertigkeit. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen liegen weitestgehend außerhalb der durch das Luftbild erkennbaren Heckenstrukturen. Somit kann sichergestellt werden, dass die bestehenden Hecken grundsätzlich erhalten bleiben.

Wertvolle **Arten- und Lebensräume** sind durch den zukünftigen Eingriff nicht betroffen. Aktuelle Vorkommen im Planungsbereich über geschützte Arten liegen dem Planverfasser derzeit nicht vor. In unmittelbarer Nähe bestehen Wohnbebauung, die Bundesstraße sowie landwirtschaftliche Flächen. Das außerhalb der Planfläche liegende, nächstgelegene Biotop befindet sich ca. 25 m in östlicher Entfernung des Geltungsbereiches, es handelt sich um einen Streuobstbestand mit magerer Wiese. Aufgrund der ohnehin vorhandenen Zerschneidung durch die angrenzende Bundesstraße 22 ist von keinen Auswirkungen auszugehen.

Durch die zu erwartende Bebauung werden die vorhandenen Lebensräume vollständig verändert. Gegenüber den bisherigen als Festplatz, bzw. Übungsplatz genutzten Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung unter Kapitel 6.3, kommt derzeit zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu erwarten sind.

Bzgl. Schutzgut **Wasser** sind im Geltungsbereich selbst keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von dem Verfasser bekannten Wasserschutzgebieten und außerhalb von wassersensiblen Bereichen (IÜG: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete). Angaben über den Grundwasserstand oder Schadstoffbelastungen des Grundwassers liegen nicht vor.

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen (z.B. Rammen, Bohren) ergeben. Die Gefahr von erheblichen oder irreversiblen Auswirkungen ist bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik gering. Nachteilige Folgen auf den Wasserhaushalt können durch Festsetzungen z.B. zu Pflanzbindungen und Mindestbegrünung minimiert werden. Negative Auswirkungen sind auf die benachbarten Gebiete nicht zu erwarten.

Die **Fläche** des Planungsgebietes beträgt ca. 0,4 ha.

Ein Teil der Fläche ist geschottert und bereits teilversiegelt. Angaben über Vorbelastungen und Altlasten liegen nicht vor. Schützenswerte oder seltene Bodenarten liegen nicht vor. Es wurde keine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Durch die geplante Versiegelung wird der bisherige **Boden** seine natürlichen Bodenfunktionen verlieren. Auf den bebaubaren Flächen werden die bestehenden Bodenprofile weitgehend verändert. Durch Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl, gestalterische Vorgaben von nicht überbauten Flächen, Beschränkungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Festsetzungen zum Erhalt von Pflanzen kann der Eingriff für das Schutzgut verringert werden. Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Allgemeine Messungen zu **Luftschadstoffen** liegen nicht vor. Im Planungsgebiet bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe. Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Sammelgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Die großflächigen Heckenstrukturen besitzen als Kaltluftproduktionsfläche in Siedlungsnähe eine leicht erhöhte Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion der angrenzenden Wohnbausiedlung. Vorbelastungen bestehen durch die bereits teilversiegelte Fläche, die vorhandene Straße und der umliegenden landwirtschaftlichen Fläche. Emissionen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung und Fahrverkehr auf der angrenzenden Bundesstraße sind grundsätzlich zu erwarten und nicht auszuschließen. Durch planmäßige Versiegelungen und Bebauungen können sich kleinräumig zusätzliche, geringfügige Erwärmungen und Veränderungen der Flurwinde ergeben. Zusätzliche Belastungen der Luftqualität durch Heizungsabgase oder Fahrzeugverkehr sind durch die Ortsrandlage als nicht erheblich einzustufen.

Es gibt keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen in Siedlungsnähe vorhanden sein werden. Durch Festsetzungen einer Mindestbegrünung, einer maximalen Grundflächenzahl und einer Pflanzbindung zum Teilerhalt der vorhandenen Heckenstrukturen können Eingriffe für das Schutzgut Klima und Luft minimiert werden. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter **Klima und Luft** zu erwarten.

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Waldeck, im Anschluss an bestehende Wohnbebauung. Im Norden und Westen grenzen Wohnbauflächen an. Der Geltungsbereich wird stets im Zusammenhang mit der Siedlung wahrgenommen. Die Planungsfläche ist relativ eben. Das umgebende Ortsbild ist zum Großteil uneinheitlich eingegrünt.

Es bestehen keine nennenswerten Sichtbezüge zum Planungsbereich. Das neue Wohngebiet wird ausschließlich nur im Zusammenhang mit der bestehenden Ortschaft und deren Infrastruk-

tur wahrgenommen. Zusätzlich minimieren die geplanten Pflanzbindungen mit Festsetzung einer Ortsrandeingrünung die Belange des Ortsbildes.

Ästhetische Verluste des **Orts- und Landschaftsbildes** können durch Festsetzungen zu Dachformen, Gebäudehöhen und Pflanzpflichten vermieden werden. Umgebend besteht keine Fernwirkung, da hier bereits Siedlungs- und Straßenflächen angrenzen und das neue Baugebiet somit bereits abgeschirmt wird. Im Osten wird ein neuer Ortsrand mit Festsetzungen bezüglich zu erhaltender Eingrünungen arrondiert.

Es liegen keine nennenswerten Auswirkungen durch den Bebauungsplan **auf Kultur- oder sonstige Sachgüter**, bei einer rechtzeitigen Sondierung und Meldung, vor. Grundsätzlich sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Es bestehen Sichtbeziehungen zum Ensemblebereich des historischen Marktes Waldeck und zur denkmalgeschützten Pfarrkirche. Aufgrund der Festsetzungen zur Bauweise, zur Höhe der Gebäude sowie zu Dachform- und Neigungen und einer damit einhergehenden Einbettung in die direkte Umgebung ist mit keinen nennenswerten Auswirkungen zu rechnen.

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist beispielsweise durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen möglich.

Genauere Angaben über mögliche Abfälle können nicht gemacht werden. Es ist mit haushaltsüblichen Abfallmengen zu rechnen, da es sich um ein Wohngebiet handelt.

Ein Landschaftsplan liegt für das Gemeindegebiet nicht vor.

Gebiete gemeinschaftlichen Interesses (FFH- oder Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen.

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

Weitere Fachplanungen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutz-) sind nicht bekannt bzw. dem Planverfasser nicht bekannt.

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind festgesetzt:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung
- Vorgaben zur Gestaltung von nicht befestigten bzw. nicht überbauten Freiflächen
- Festsetzung von Dachformen und Höhen, die eine übermäßige Höhenentwicklung vermeiden
- Festsetzung einer Mindestbegrünung der Bauflächen mit standortheimischen Arten und Festlegung von Mindestgrößen
- Beschränkung der zulässigen Versiegelungen
- Beschränkung der zulässigen Aufschüttungen
- Festsetzungen zu Einfriedungen
- Festsetzung von Flächen zur Pflanzbindung von Bäumen, Hecken, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Hinweise zu Beleuchtung, Artenvielfalt sowie zur Nutzung von Photovoltaikanlagen, Solarwärmekollektoren oder Dachbegrünung
- Verzicht auf die im Vorentwurf beinhaltete Parzelle 1

6. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

6.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, die Planungsflächen hin zur freien Landschaft einzugrünen, bestehende Grünstrukturen zu erhalten, um weitere Pflanzmaßnahmen zu ergänzen und eine Mindestdurchgrünung der Parzellen sicherzustellen.

Diese Festsetzungen gewährleisten zusammen mit den Festsetzungen zur Versiegelung eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7a BauGB.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nicht anzuwenden.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird für die Planung kein Ausgleich erforderlich. Vermeidungsmaßnahmen sind unter Ziffer 5.1 genannt.

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- Eine Rechtsverordnung, die nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG weitere Arten unter Schutz stellt, die entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG in vergleichbarer Weise zu prüfen wären, wurde bisher nicht erlassen. Weitere Arten werden deshalb nicht behandelt.

Eine gesonderte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets liegen eine geschotterte, als Festplatz bzw. als Übungsplatz für die Feuerwehr genutzte Fläche vor. Es ist damit nicht von einer hochwertigen Artenausstattung auszugehen.

Anlage

Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung Baugebiet „Waldeck – Lange Äcker“ in Kemnath, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, vom 16.02.2022