

MARKT WERNBERG-KÖBLITZ LANDKREIS SCHWANDORF

2. Änderung des Flächennutzungsplans Originalfassung vom 20.04.2010 (Öffentliche Bekanntmachung)

IM BEREICH DER ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES „INDUSTRIEGEBIETS WERNBERG-KÖBLITZ BA 04“

Begründung (§5 (5) BauGB)



DER PLANFERTIGER:

.....
Gottfried Blank
Landschaftsarchitekt

24. Februar 2014



Marktplatz 1
92536 Pfreimd
Tel-Nr.: 09606 / 91 54 47
Fax: 09606 / 91 54 48
Email: g.blank@blank-landschaft.de

Inhalt

1.	Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung.....	3
2.	Beschreibung des Änderungsgebiets.....	3
2.1	Lage und Abgrenzung, derzeitige Ausweisungen des Flächennutzungsplans.....	3
2.2	Planungsvorgaben.....	4
2.2.1	Regionalplan.....	4
2.2.2	Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope	4
2.2.3	Schutzgebiete	4
2.2.4	Wasserwirtschaft	5
2.3	Natürliche Grundlagen.....	5
2.4	Vorhandene Nutzungen und Vegetationsstrukturen	6
2.5	Verkehr / Erschließung.....	7
2.6	Ver- und Entsorgung	7
2.7	Natur- und Umweltschutz.....	7
2.8	Denkmalschutz.....	8
3.	Planung.....	8
3.1	Beschreibung der geplanten Gebietsausweisung und städtebauliche Bewertung, Begründung der geplanten Änderung aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung	8
3.2	Immissionsschutz	9
3.3	Verkehrsanbindung.....	10
3.4	Ver- und Entsorgung / Infrastruktur / Brandschutz.....	10
3.5	Grünplanung / Eingriffsregelung / Gewässerschutz	10
4.	Umweltbericht	11
5.	Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	16
Anlage:	· Deckblatt Flächennutzungsplan 2. Änderung: - Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan Maßstab 1:5000 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan geplante Änderung Maßstab 1:5000 · Naturschutzrechtliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	

1. Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

Der Markt Wernberg-Köblitz hat in den Jahren 2008 bis 2010 den Flächennutzungsplan neu aufgestellt und dabei auch Inhalte des Landschaftsplans integriert. Nach der Genehmigung durch das Landratsamt Schwandorf am 06.04.2010 ist der Flächennutzungsplan mit der Bekanntmachung am 20.04.2010 wirksam.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet die erforderliche Änderung im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets Kreuzäcker III, der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage (Sondergebiet) auf der ehemaligen Deponie Damelsdorf und des Sondergebiets Sport und Kultur.

Mit der vorliegenden 2. Änderung wird der vorbereitende Bauleitplan im Bereich der geplanten Erweiterung des Industriegebiets Wernberg-Köblitz BA 04 angepasst. Das Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 04, das an die jetzige Erweiterung nördlich anschließt, ist bereits in der Originalfassung des Flächennutzungsplans als GI (Industriegebiet) nach § 9 BauNVO gewidmet. Für dieses Gebiet wurde außerdem ein Bebauungsplan und Grünordnungsplan erstellt, der mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 12.06.2012 in Kraft getreten ist.

Aufgrund der laufenden Anfrage von Investoren plant der Markt Wernberg-Köblitz, das rechtskräftig ausgewiesene Industriegebiet auf einer Fläche von weiteren ca. 15,6 ha zu erweitern. Mit der räumlichen Ausdehnung des Industriegebiets sollen südlich der Bürgermeister-Birkmüller-Straße große zusammenhängende Bauparzellen für großflächige Betriebsansiedlungen bereitgestellt werden.

Für diese Erweiterung wird eine Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans und Grünordnungsplans durchgeführt (in Abschnitten).

Dementsprechend ist parallel zum Bebauungsplan-Verfahren die Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 (3) BauGB erforderlich, um das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB einzuhalten.

Der Änderungsbeschluss für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans und die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und Grünordnungsplans erfolgte durch den Marktrat am 02.04.2013.

2. Beschreibung des Änderungsgebiets

2.1 Lage und Abgrenzung, derzeitige Ausweisungen des Flächennutzungsplans

Das geplante Änderungsgebiet liegt westlich des Weidachgrabens bzw. der Industrie-, Gewerbe- und Sondergebiete im unmittelbaren südlichen und westlichen Anschluss an das im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesene Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 04.

Der Änderungsbereich, für den in Abschnitten ein Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgestellt wird, umfasst die Grundstücke 576 und 576/1, 576/3 (Teilfläche), 576/4, 577, 581, 581/21 (Teilfläche), 582, 582/3, 582/4 der Gemarkung Oberköblitz und Flur-Nr. 1016 (Teilfläche) und 1018 der Gemarkung Saltendorf.

Die Gesamtgröße der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans umfasst ca. 15,6 ha .

Die Abgrenzung des Änderungsgebiets ergibt sich durch die für die Bereitstellung größerer zusammenhängend nutzbarer, gewerblich-industrieller Bauparzellen erforderlichen Flächen.

2.2 Planungsvorgaben

2.2.1 Regionalplan

In der Karte „Siedlung und Versorgung“ ist auch der Änderungsbereich größtenteils als Teil des Vorranggebiets T08 für die Wasserversorgung ausgewiesen.

Im Zuge der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 04“ erfolgte diesbezüglich eine intensive Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden. Außerdem wurden durch den Markt Wernberg-Köblitz Beschlüsse im Hinblick auf die zukünftige Wasserversorgung gefasst. Demnach werden die Brunnen I und II, auf die sich die Ausweisung des Vorranggebiets T08 wesentlich begründet, dauerhaft aufgegeben. Dementsprechend kann zukünftig das wasserwirtschaftliche Vorranggebiet T08 bei einer Regionalplanfortschreibung entsprechend zurückgenommen werden. Faktische Konflikte bestehen demnach nicht mehr.

In der Karte „Landschaft und Erholung“ ist der Bereich der geplanten Erweiterung des Industriegebiets als Bestandteil der Naturpark-Schutzzone dargestellt. Wie bereits erwähnt, wurde die Naturpark-Schutzzone mittlerweile geändert, so dass auch die gesamte vorliegend geplante Erweiterung vollständig außerhalb der Schutzzone liegt.

In der Karte der ökologisch-funktionellen Raumgliederung wird der Änderungsbereich z.T. als Gebiet mit geringer Belastbarkeit, z.T. mit mäßiger Belastbarkeit eingestuft.

Nach der Begründungskarte 6 des Regionalplans gehört der Bereich des geplanten Baugebiets nicht zu einem für Erholungszwecke besonders geeigneten und aufgesuchten Gebiet.

2.2.2 Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Es liegen keine kartierten Biotope im Einflussbereich der Industriegebietserweiterung.

Außerdem liegen innerhalb der geplanten Erweiterung keine nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und auch keine Lebensstätten nach § 39 Abs. 5 BNatSchG.

2.2.3 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach den Naturschutzgesetzen sind nach der entsprechenden Änderung der Naturpark-Schutzzone im Bereich der geplanten Flächennutzungsplan-Änderung nicht ausgewiesen. Die Grenze der Schutzzone des Naturparks Oberpfälzer Wald liegt am Süd- bzw. Westrand des Änderungsbereichs.

2.2.4 Wasserwirtschaft

Das Änderungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsbereichen.

Auf das Vorranggebiet T08 gemäß Regionalplan und die Lage im Anstrombereich sowie die Konsequenzen für die gemeindliche Wasserversorgung wurde bereits hingewiesen.

2.3 Natürliche Grundlagen

Naturraum und Topographie

Nach der naturräumlichen Gliederung gehört der Änderungsbereich zum Oberpfälzer Hügelland und zwar zur Untereinheit Hirschauer Bergländer.

Der Bereich der geplanten Industriegebietserweiterung ist nach Norden bzw. Nordosten geneigt und liegt auf einer Höhe zwischen 395 m NN im Süden und 386 m NN im Nordwesten.

Geologie und Böden

Nach der Geologischen Karte Maßstab 1:25000 Blatt 6438 Schnaittenbach ist der Änderungsbereich dem Mittleren Buntsandstein (Kulmbacher Konglomerat) zuzuordnen, welcher auf größeren Anteilen von pleistozänen Schottern und Sanden (Terrasse 3) überlagert wurde. Teilweise, im Südosten, steht der Mittlere Buntsandstein oberflächlich an.

Auf den Schottern und Sanden haben sich mäßig entwickelte Braunerden bzw. Eisenhumuspodssole gebildet. Die Bodenart ist als mittel- bis grobkörniger Sand zu charakterisieren. Auf dem Mittleren Buntsandstein entwickelten sich mittelgründige Braunerden, die unter der Nadelholzbestockung zur Podsolierung neigen.

Nach der Bodenschätzungs-Übersichtskarte Maßstab 1:100.000 sind im Änderungsbereich v.a. lehmige Sande ausgeprägt.

Klima

Nach der Karte Klima des Regionalberichts für die Planungsregion Oberpfalz-Nord gehört der Bereich um Wernberg-Köblitz zu einem für die Verhältnisse der mittleren Oberpfalz durchschnittlichen bis etwas wärmeren und trockeneren Klimabezirk mit mittleren Jahrestemperaturen um 8°C und mittleren Jahresniederschlägen von ca. 650 mm.

Geländeklimatische Besonderheiten ergeben sich durch bei bestimmten Wetterlagen, v.a. sommerlichen Abstrahlungsinversionen, hangabwärts, also von Süden nach Norden bzw. Nordosten abfließende Kaltluft. Solche Effekte kommen jedoch aufgrund der überwiegenden Waldbestockung nur in sehr begrenztem Maße zum Tragen.

Das Gebiet mit seiner derzeitigen landwirtschaftlichen und v.a. forstwirtschaftlichen Nutzung kann in gewissem Umfang zur Frischluftversorgung beitragen. Aufgrund der

Barriere durch die Autobahn A 93 spielen diese effektiv jedoch für die größeren Ortsteile von Wernberg-Köblitz effektiv keine nennenswerte Rolle, jedoch in gewissem Maße für die bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete.

Hydrologie und Wasserhaushalt

Der Bereich der geplanten Industriegebietserweiterung entwässert natürlicherweise größtenteils nach Nordosten bzw. nach Norden direkt zum Feistenbach, der in die Naab mündet. Der äußerste westliche Teil entwässert nach Westen zum Latschenbach.

Es sind keine hydrologisch relevanten Strukturen bekannt (wie Quellen, Vernäsungsbereiche). Das gesamte Änderungsgebiet weist mittlere Bodenfeuchteverhältnisse auf. Das Änderungsgebiet liegt nicht mehr im Einflußbereich des Weidachgrabens mit seinen verbreiteten Feuchtstrukturen.

Westlich, etwas außerhalb des Änderungsbereichs, ist der Talraum des Latschenbachs ausgeprägt. Der Bachlauf selbst ist durchgehend verrohrt. Unmittelbar südlich der Staatsstraße St 2399 findet man einen fischereilich genutzten Teich, nördlich der Staatsstraße weitere Fischteiche.

Wie bereits erwähnt, liegt der Bereich der geplanten Industriegebietserweiterung größtenteils innerhalb des Einzugsgebiets der Wasserversorgung und innerhalb des Vorranggebiets für Wasserversorgung T 08. Wie bereits erläutert, werden die Brunnen I und II gemäß Beschluss des Marktrates zukünftig nicht mehr genutzt. Die Wasserversorgung stützt sich auf die Brunnen III und IV und gegebenenfalls einen zukünftigen zu errichtenden weiteren Brunnen oder eine Verbundlösung mit dem Zweckverband Neunaigen-Kemnath.

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation gilt im Gebiet nach den Angaben im Fis-Natur des Landesamtes für Umwelt der typische Hainsimsen-Buchenwald.

2.4 Vorhandene Nutzungen und Vegetationsstrukturen

Der Änderungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung, für den sukzessive ein Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgestellt wird, wird überwiegend (ca. 12,0 ha, einschließlich Waldwege) von Kiefernwäldern eingenommen, die teils hochwaldartig ausgeprägt sind, teils stärker mit Fichten unterstanden sind. Kleinere Teilbereiche sind als reiner Fichtenwald ausgebildet. Eine größere Teilfläche von ca. 3,56 ha wird als Acker intensiv genutzt.

Die Nutzungs- und Vegetationsstrukturierung ist im Bestandsplan Nutzungen und Vegetation (Bestandteil der Unterlagen zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans und Grünordnungsplans, Parallelverfahren) planlich dargestellt, und wird in Kap. 2.3 des Umweltberichts ausführlich beschrieben.

Folgende Nutzungs- und Vegetationsstrukturen grenzen an das Änderungsgebiet an:

- im Süden Wälder, in einem Teilbereich Intensivgrünland

- im Osten Teile des bereits ausgewiesenen Industriegebiets
- im Westen Wald, in einem Abschnitt Acker; dahinter überwiegend Intensivgrünland (Talraum)
- im Norden unmittelbar die Staatsstraße St 2399, im nördlichen Anschluss Teiche; ansonsten grenzt das bereits ausgewiesene Industriegebiet nördlich an

2.5 Verkehr / Erschließung

Das Änderungsgebiet wird derzeit über Waldwege an die Staatsstraße St 2399 angebunden.

Außerdem ist eine Anbindung über das rechtskräftig ausgewiesene Industriegebiet ebenfalls gegeben, wenn die dort vorgesehenen Erschließungsanlagen fertig gestellt sind.

2.6 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen, Leitungen etc. gibt es innerhalb des vorliegend geplanten Änderungsgebiets nicht.

Derzeit werden die Erschließungsanlagen für das bereits ausgewiesene Industriegebiet erstellt, über die auch der Erweiterungs- und Änderungsbereich erschlossen werden wird.

2.7 Natur- und Umweltschutz

Das geplante Änderungsgebiet weist insgesamt eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung auf. Der Landschaftsausschnitt bietet in jedem Fall einem breiten Spektrum gemeiner Arten Lebensraum. Die betroffenen Kiefernwälder sind im Gebiet westlich Wernberg-Köblitz und im gesamten Naturraum weit verbreitet. Darüber hinaus können auch einzelne etwas anspruchsvollere Arten vorkommen.

Bestandteil der vorliegenden Unterlagen ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, in der die mögliche Auslösung artenschutzrechtlicher Verbote analysiert wird.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind im vorliegenden Fall die Belange des Schallschutzes besonders zu berücksichtigen. Zum Bebauungsplan für den Änderungsbereich wird eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, in der die Vorbelastungen erfasst und geeignete Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgezeigt werden (Festsetzungen von Emissionskontingenten, Änderung und Anpassung der bereits festgesetzten Kontingente im bereits rechtskräftigen Teil des Bebauungsplans).

2.8 Denkmalschutz

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind innerhalb des geplanten Änderungsbereichs keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Soweit Bodendenkmäler im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu Tage treten, wird der gesetzlichen Meldepflicht entsprochen und die Denkmalschutzbehörden eingeschaltet.

3. Planung

3.1 Beschreibung der geplanten Gebietsausweisung und städtebauliche Bewertung, Begründung der geplanten Änderung aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung

Aufgrund der laufenden konkreten Anfragen von Investoren, die für Betriebsansiedlungen größere zusammenhängende gewerblich-industriell nutzbare Bauparzellen benötigen, plant der Markt Wernberg-Köblitz die Erweiterung des bereits rechtskräftig ausgewiesenen Industriegebiets auf einer Fläche von weiteren ca. 15,6 ha im südlichen und westlichen Anschluss an die bestehende Ausweisung. In der jüngeren Vergangenheit gab es bereits mehrere konkret Anfragen von Investoren. Das bereits rechtskräftig im Flächennutzungsplan ausgewiesene angrenzende Industriegebiet in einer Größenordnung von ca. 29,5 ha sollte den Bedarf an industriell nutzbaren Flächen für den Geltungszeitraum des Flächennutzungsplans decken. Von etwa Anfang der 1990er Jahre bis etwa 2009 wurden in der Marktgemeinde Wernberg-Köblitz etwa 60 ha Gewerbe- und Industriegebietsflächen ausgewiesen, so dass der mittlere Bedarf bei einem Zeitraum von ca. 20 Jahre bei etwa 3 ha pro Jahr lag. Dies bedeutet, dass der Umfang der bereits erfolgten Ausweisung mit ca. 29,5 ha noch unter dem aus den letzten 20 Jahren ermittelten Bedarf liegt.

Aufgrund der laufenden konkreten Anfragen von Investoren für großflächige Betriebsansiedlungen sollen vorliegend die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung für solche konkret angefragten Ansiedlungen geschaffen werden. Derartige Betriebsansiedlungen sind nicht nur für den Markt Wernberg-Köblitz, sondern für die gesamte Region der mittleren und nördlichen Oberpfalz von erheblicher Bedeutung. Es wird für Betriebe, für die der Standort Wernberg-Köblitz attraktiv ist, in etwa eine zusammenhängende Fläche in einer Größenordnung von ca. 20 ha ausgewiesen. Die in der bestehenden Ausweisung noch zusammenhängend verfügbare Fläche südlich der Bürgermeister-Birkmüller-Straße reicht für geplante Ansiedlungen größerer Betriebe jedoch bei weitem nicht aus. Dementsprechend ist im Anschluss an die Flächen südlich der Bürgermeister-Birkmüller-Straße des bestandskräftig ausgewiesenen Industriegebiets eine Erweiterung auf einer Fläche von zusätzlich ca. 15,6 ha geplant. Der vorgesehene Erweiterungsbereich wurde bereits in dem durchgeführten und abgeschlossenen Verfahren aus der Naturpark-Schutzzone herausgenommen. Die Fläche von 20 ha ergibt sich aus der Erfahrung mit den Verhandlungen konkret ansiedlungswilliger Betriebe. Darüber hinaus sollen noch Reserveflächen von 6-7 ha für die mögliche Erweiterung dieser Betriebe oder die Ansiedlung weiterer kleinerer Betriebe ausgewiesen werden, so dass sich ein Gesamtbedarf von 26-27 ha ergibt. Dies entspricht unter Berücksich-

tigung der bereits rechtskräftig ausgewiesenen Teilflächen südlich der Bürgermeister-Birkmüller-Straße exakt der vorliegend geplanten Ausweisung.

Aufgrund der laufenden Anfragen ist der Bedarf und die Notwendigkeit der Flächenausweisung konkret nachvollziehbar. Der Standort im Schnittpunkt der Autobahnen A 93 und A 6 ist für Betriebsansiedlungen äußerst attraktiv. Bereits im Teilraumgutachten zur A 6 wurde der Marktgemeinde eine Schwerpunktfunktion als Standort für Logistik und Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes mit hohen logistischen Anforderungen zugewiesen. Die Marktgemeinde möchte deshalb rechtzeitig diesen raumplanerischen Vorgaben Rechnung tragen und auf der Ebene der Flächennutzungsplanung zukünftige Ansiedlungen vorbereiten.

Die Ausweisung ist, wie aus den obigen Erläuterungen hervorgeht, unmittelbar standortgebunden (im Zusammenhang mit dem bereits ausgewiesenen Industriegebiet).

Die Ausweisung eines Industriegebiets im Anschluss an das bestehende, rechtskräftig ausgewiesene Industriegebiet ist ohnehin städtebaulich sinnvoll, im vorliegenden Fall aufgrund der Schaffung größerer zusammenhängend nutzbarer gewerblich-industriell nutzbarer Parzellen durch Erweiterung bereits verfügbarer und rechtskräftig ausgewiesener Flächen sogar zwangsläufig, so dass keine Standortalternativen bestehen (zu den alternativen Planungsmöglichkeiten siehe ausführliche Darstellung in Kap. 4 Umweltbericht „Alternative Planungsmöglichkeiten“).

Das geplante Änderungsgebiet wird voraussichtlich ausschließlich oder weitgehend als private Bauparzellen genutzt werden. Flächen für öffentliche Erschließungsanlagen, öffentliche Grünflächen etc. sind innerhalb der vorliegend geplanten Flächennutzungsplan-Änderung voraussichtlich nicht vorgesehen.

Damit ist die Ausweisung des Änderungsbereichs sowohl hinsichtlich Bedarf und Lage als auch Flächenumfang hinreichend genau begründet.

Dem Markt Wernberg-Köblitz stehen derzeit außerhalb des bestandskräftig ausgewiesenen Industriegebiets Wernberg-Köblitz BA 04 keine gewerblich nutzbaren Flächen mehr zur Verfügung. Ursprünglich im Flächennutzungsplan enthaltene Gewerbegebietsflächen (Flur-Nr. 1818, 1819, Gemarkung Saltendorf) wurden als Gewerbegebiet herausgenommen, da seitens der Eigentümer keine Abgabebereitschaft bestand.

Derzeit wird für eine Teilfläche des Änderungsbereichs der Flächennutzungsplanung ein Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgestellt, für weitere Teilflächen voraussichtlich in wenigen Jahren.

3.2 Immissionsschutz

Hinsichtlich der Lärmimmissionen wird aufgrund der erheblichen diesbezüglichen Vorbelastungen zu den aufgestellten bzw. aufzustellenden Bebauungs- und Grünordnungsplänen eine Schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Kottermair erstellt. Es sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschreiten. Dazu ist im Zuge der Einzelgenehmigung anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der TA Lärm nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergeben, eingehalten werden. Unter diesen Voraussetzungen werden durch das Vorhaben

keine relevanten Geräusche hervorgerufen. Aufgrund der Gebietserweiterung ist es erforderlich, die im bereits ausgewiesenen Industriegebiet festgesetzten Kontingente zu überarbeiten.

Die Lärmkontingente werden entsprechend den Vorbelastungen und den konkret geplanten Nutzungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Sonstige Immissionen spielen im Gebiet nur eine vergleichsweise geringe Rolle.

3.3 Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung der geplanten Industriegebietserweiterung erfolgt über die Bürgermeister-Birkmüller-Straße, d.h. über das bereits ausgewiesene Industriegebiet zu den Straßenanbindungen an die Staatsstraße St 2399 und die Bundesstraße B 14, an die im Zuge der Erschließung des rechtskräftig ausgewiesenen Industriegebiets jeweils eine Linksabbiegespur angebaut wird.

3.4 Ver- und Entsorgung / Infrastruktur / Brandschutz

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser, Gas sowie Strom und Telekommunikation sowie die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die im Zuge der Erschließung des rechtskräftigen Industriegebiets hergestellten Ver- und Entsorgungsleitungen. Für den Brandschutz wird ein Löschwassergrundsatz von 96 m³/h gemäß DVGW-Arbeitsblatt W405 zur Verfügung gestellt.

Das Oberflächenwasser aus den privaten Grundstücksflächen wird entsprechend den in den Bebauungsplänen zu treffenden Festsetzungen und der konkreten Entwässerungsplanung auf dem Grundstück selbst zurückgehalten und/oder versickert. Eine Übergabe von Oberflächenwasser ist nur im Rahmen des Entwässerungskonzepts und der wasserrechtlichen Erlaubnis im Hinblick auf die Einleitung in den Weidachgraben zulässig.

3.5 Grünplanung / Eingriffsregelung / Gewässerschutz

Um eine gewisse Durchgrünung der Industriegebietserweiterung sicherzustellen, werden im Grünordnungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Aufgrund der umliegend vorhandenen und weiterhin zu erhaltenden Waldbestockung ist eine Einbindung in die Landschaft in den diesbezüglich empfindlichen Bereichen zur freien Landschaft an der Süd- und Westseite weiterhin in vollem Umfang gegeben. Die entsprechende Lage und Situierung zu den Waldflächen ist ein wesentliches positives Standortkriterium der vorliegenden Ausweisung.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird auf der Ebene der Bebauungs- und Grünordnungspläne im Detail abgearbeitet. Aufgrund der umfangreichen Beanspruchung von Waldflächen wurde für den Änderungsbereich ein voraussichtlicher, relativ hoher Kompensationsbedarf in einem Umfang von 105.777 m² ermittelt. Zum Ausgleich/Ersatz der vorhabensbedingten Eingriffe werden auf einer Reihe von Ausgleichs-/Ersatzflächen geeignete Maßnahmen durchgeführt, die jeweils eine erhebliche Verbesserung der naturschutzfachlichen Qualitäten bewirken. Sie entsprechen

dem ermittelten Kompensationsbedarf. Die Darstellung erfolgt in den jeweiligen Bebauungs- und Grünordnungsplänen.

Den Belangen des Gewässerschutzes wird durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan sowie die parallel laufenden Vorkehrungen, die bereits im Zusammenhang mit der Ausweisung des bereits rechtskräftigen Industriegebiets eingeleitet bzw. geregelt wurden, ausreichend Rechnung getragen.

4. Umweltbericht

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben sind auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter, entsprechend dem vergleichsweise geringen Konkretisierungsgrad auf der Ebene des Flächennutzungsplans, zu prüfen. Eine detailliertere Prüfung erfolgt im Bebauungs- und Grünordnungsplan. Die durch die Erweiterung zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter stellen sich wie folgt dar:

Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

- vergleichsweise geringe, auf die Bauzeit begrenzte baubedingte Belastungen durch den Baustellenbetrieb
- unter Berücksichtigung der Vorgaben der Schalltechnischen Untersuchung (Emissionskontingente) keine erheblichen Belästigungen durch Geräusche
- Verlust an ca. 12,0 ha forstwirtschaftlich nutzbarer Waldfläche und ca. 3,56 ha intensiv nutzbarer landwirtschaftlicher Produktionsfläche (Acker)
- gewisse Beeinträchtigungen der Erholungsfunktionen, jedoch aufgrund der umfangreichen Wälder in den angrenzenden Bereichen relativ wenig relevant; bestehende Wege bleiben erhalten
- keine Bau- oder Bodendenkmäler zu erwarten, bei zutage treten von Bodendenkmälern Meldung an die Fachstellen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen

Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

- Überbauung von ca. 12,0 ha naturschutzfachlich durchschnittlich wertvoller Wälder, v.a. Kiefernwälder, und ca. 3,56 ha Ackerfläche mit geringer Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren; aufgrund der Größenordnung der Ausweisung erhebliche Auswirkungen; betroffene Waldstrukturen allerdings im Westen von Wernberg-Köblitz auf umfangreichen Flächen weiterhin vorhanden
- keine Betroffenheit von Schutzgebieten und schützenswerten Objekten
- keine relevante Verstärkung von Barriereeffekten (Festsetzungen zur Durchlässigkeit der Einfriedungen)

- gewisse nennenswerte Auswirkungen auf umliegende Lebensräume (Veränderung des Mikroklimas, Immissionen durch Geräusche, Licht, allgemein Beunruhigung des Gebiets)

Schutzgut Landschaft

- grundlegende Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, Verlust der landschaftlichen Prägung
- Minderung der Auswirkungen durch die Lage der Industriegebietserweiterung: eine Einbindung in die Landschaft in den empfindlicheren Bereichen (zur freien Landschaft) ist aufgrund der unmittelbar benachbarten, weiterhin vorhandenen Waldbestände im Süden und Westen gegeben, eine Fernwirksamkeit zur freien Landschaft besteht damit nicht

Schutzgut Boden

- zwangsläufig und unvermeidbar erhebliche Auswirkungen durch Bodenversiegelung und -überbauung auf ausgedehnten Flächen
- keine Beanspruchung seltener oder in besonderer Weise schützenswerter Bodenausprägungen

Schutzgut Wasser

- erhebliche Reduzierung der Grundwasserneubildung durch die Versiegelung, Ausmaß in Abhängigkeit vom Anteil der Versickerung der Oberflächenwässer auf den privaten Flächen
- keine nennenswerte Verschärfung der Abflusssituation im Vorfluter durch entsprechende Rückhaltung
- keine Betroffenheit von Wasserschutzgebieten, jedoch erhebliche Betroffenheit der Belange des Grund- und Trinkwasserschutzes; erforderliche Umorientierung in der gemeindlichen Wasserversorgung durch Aufgabe der bestehenden Brunnen I und II; zur langfristigen Versorgungssicherheit Erschließung eines neuen Brunnens oder Verbundlösung

Schutzgut Klima und Luft

- erhebliche Veränderung des Lokalklimas, Verringerung der verdunstungsbedingten Luftbefeuchtung und Luftkühlung, Beitrag zur Verstärkung der Merkmale des Stadtklimas; aufgrund der Größe der Ausweisung im Zusammenhang mit dem bereits ausgewiesenen Industriegebiet erhebliches Ausmaß, jedoch im wesentlichen nur unmittelbar vor Ort spürbar

Wechselwirkungen

Alle Schutzgüter stehen grundsätzlich untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge. Wechselwirkungen wurden, soweit sie bestehen, bereits bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter herausgearbeitet, z.B. Auswirkungen der Versiegelung (Betroffenheit der Schutzgüter Boden) mit den entsprechenden Auswirkungen auf das Grundwasser.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin als Wald und intensiv landwirtschaftlich als Acker bzw. Grünland genutzt werden.

Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Bezüglich der Vermeidungsmaßnahmen ist festzustellen, dass diese insgesamt nur begrenzt möglich sind. Standortalternativen bestehen jedoch unter Abwägung aller Gesichtspunkte nicht. Lediglich im Hinblick auf die landschaftsästhetischen Auswirkungen werden bereits durch die Standortwahl erhebliche nachteilige Auswirkungen vermieden. Als wesentliche Vermeidungsmaßnahmen sind die Festsetzungen zur Behandlung des Oberflächenwassers (Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser) sowie zur Durchgrünung zu nennen.

Ausgleich

Unter Anwendung des bayerischen Leitfadens wird der Kompensationsbedarf im Bebauungsplan aufgezeigt. Dieser beträgt für den Änderungsbereich voraussichtlich ca. 105.777 m². Eine konkrete Darstellung erfolgt in den Bebauungs- und Grünordnungsplänen. Kurzfristig soll für eine Teilfläche des vorliegenden Änderungsbereichs ein Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgestellt werden, für eine weitere Teilfläche in ca. 2 Jahren. Der erforderliche Ausgleich wird nach Bedarf auf verschiedenen Grundstücken des Marktes Wernberg-Köblitz durchgeführt. Die geplanten Maßnahmen werden eine erhebliche naturschutzfachliche Aufwertung bewirken. Der Markt Wernberg-Köblitz verfügt über ausreichende Flächen, um den gesamten, für den vorliegenden Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung erforderlichen Kompensationsbedarf zu erbringen.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der grundlegenden Neubearbeitung des Flächennutzungsplans, in der der erste Abschnitt des Industriegebiets Wernberg-Köblitz BA 04 ausgewiesen worden war, wurden verschiedene Alternativstandorte untersucht. Ziel war die Auswahl eines Standortbereichs mit vergleichsweise geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter bei gleichzeitig günstiger Lage, Erschließung und Erfüllung sonstiger, für die Realisierbarkeit maßgeblicher Kriterien.

Folgende Bereiche wurden näher in die Betrachtungen einbezogen:

- Bereich nördlich der Autobahn-Anschlussstelle Wernberg-Köblitz (zwischen Gemeindeverbindungsstraße Kettnitzmühle und A 93): immissionsschutzrechtlich nicht realisierbar wegen der angrenzenden Wohnbebauungen
- Bereich zwischen der A 93 und Baugebiet Fischberg: immissionsschutzrechtlich und verkehrstechnisch nicht realisierbar wegen der angrenzenden Wohnbebauung und der topographischen Verhältnisse
- Bereich an der Anschlussstelle Wernberg-Ost der A 6: naturschutzfachlich nicht realisierbar wegen der Naturpark-Schutzzone
- Bereiche südlich der bestehenden Industrie-, Gewerbe- und Sondergebiete: immissionsschutzrechtliche Bedenken wegen Siedlungsnähe und zu landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung (Lärm, Gerüche) sowie verkehrstechnische Probleme

Weitere Standorte wurden in Erwägung gezogen und erwiesen sich als nicht realisierbar (u.a. wegen der Lage in Überschwemmungsbereichen oder wegen verkehrstechnischer und immissionsschutzrechtlicher Probleme). Letztlich blieb der gewählte und mittlerweile im Flächennutzungsplan genehmigte Bereich trotz der nicht unerheblichen Beanspruchung von Wäldern und wasserwirtschaftlichen Bedenken aufgrund der Lage im Einzugsgebiet der Wasserversorgung und im Vorranggebiet T 08 **als einzig sinnvoller Standort für eine großflächigere Ausweisung eines Industriegebiets**. Nach reiflicher Überlegung und gründlicher Prüfung aller Standortalternativen hatte sich der Markt Wernberg-Köblitz entschlossen, diesen Standort zu wählen. Alle vermeintlichen Alternativen offenbarten sich nach eingehender Prüfung als nicht sinnvoll oder nur mit erheblichem Aufwand oder faktisch gar nicht realisierbar. Die Naturpark-Schutzzone wurde als Voraussetzung für die damalige Genehmigung des Flächennutzungsplans mittlerweile geändert (einschließlich des Bereichs der nunmehr geplanten Erweiterung). Im Hinblick auf die gemeindliche Trinkwasserversorgung wurden entsprechende Beschlüsse gefasst. In der Gesamtabwägung gibt es im Gemeindegebiet keine alternativen, realisierbaren und sinnvollen Standorte. Der gewählte Standortbereich weist eine Reihe von Vorteilen auf:

- relativ einfache verkehrsmäßige Erschließung sowie Ver- und Entsorgung
- Erhalt der Konzentration der Industrie- und Gewerbeansiedlungen im Westen von Wernberg-Köblitz mit kurzer Anbindung zur A 93
- relativ günstige Topographie (dadurch weniger Erdbewegungen erforderlich)

Im Zuge der Bebauungsplan-Aufstellung für den bereits rechtskräftig ausgewiesenen Teil wurden verschiedene Erschließungskonzepte geprüft. Das gewählte Konzept erweist sich als das wirtschaftlichste und günstigste hinsichtlich der Nutzbarkeit und der Minimierung der Flächeninanspruchnahme.

Aus landesplanerischer Sicht sind nach dem LEP 2013 zunächst die vorhandenen Potenziale in den Siedlungsgebieten zu nutzen, und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen angewendet werden. Die Zersiedelung soll verhindert werden, Neubaufächen sollen möglichst an geeignete Siedlungseinheiten angebunden werden. Nach den Aussagen der Höheren Landesplanungsbehörde sind die Ausweisungen nachvollziehbar zu begründen, wenn diese nicht im Bereich der vorhande-

nen Flächen stattfinden können. Im Falle der Ausweisung des bereits rechtskräftigen, an die nunmehrige Erweiterung nördlich anschließenden Industriegebiets wurde die Standortwahl ausführlich begründet (siehe obige Ausführungen und Angaben in der Begründung zum Flächennutzungsplan, bekannt gemacht am 20.04.2010 und zum Bebauungsplan Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 04).

Die vorliegende Ausweisung steht im unmittelbaren standörtlichen Zusammenhang mit der bereits rechtskräftigen Planung des Industriegebiets. Mit der jetzt geplanten Erweiterung sollen nämlich größere zusammenhängend nutzbare Bauparzellen, zusammen mit den Teilflächen südlich der Bürgermeister-Birkmüller-Straße im rechtskräftigen Bebauungsplangebiet, für großflächige Ansiedlungen geschaffen werden. Der bereits bestandskräftig ausgewiesene Bereich südlich der Bürgermeister-Birkmüller-Straße reicht für großflächigere Ansiedlungen von Investoren bei weitem nicht aus. Die vorliegend geplante Erweiterung ist deshalb zwingend notwendig und kann ausschließlich auf dem hier gewählten Standort realisiert werden. Die Standortentscheidung wurde faktisch bereits mit der mittlerweile rechtskräftigen Ausweisung des ersten Teils des Industriegebiets Wernberg-Köblitz BA 04 getroffen. Die nunmehrige Erweiterung ist die logische Konsequenz der vorherigen Standortentscheidung. Die Ausweisung einer derart großen zusammenhängenden Bauparzelle und Nutzung als Industriegebiet an einem grundsätzlich anderen Standort würde die Beanspruchung noch erheblich größerer Flächen mit sich bringen (wobei, wie dargelegt, tatsächlich keine sinnvollen Alternativen bestehen), und wäre auch aus landesplanerischer Sicht nicht konsequent, nachdem mit der rechtskräftigen Ausweisung des Industriegebiets Wernberg-Köblitz BA 04 die grundsätzliche Standortentscheidung über die weitere Entwicklung gewerblich-industriell nutzbarer Flächen bereits gefallen ist. Eine Erweiterung des gewählten Standorts zur Schaffung einer großen zusammenhängenden Bauparzelle ist damit konsequent und auch landesplanerisch ohne Alternativen, zumal die Thematik mit dem Vorranggebiet für Trinkwasserversorgung T 08 durch eine Grundsatzentscheidung des Marktrates und dementsprechende Neuorientierung der gemeindlichen Wasserversorgung einvernehmlich mit der Wasserwirtschaftsverwaltung geregelt wurde. Damit ist die Alternativenprüfung für den Änderungsbereich ausführlich begründet. Der wesentliche Gesichtspunkt besteht darin, dass die grundlegende Entscheidung über die Situierung weiterer gewerblich nutzbarer Parzellen bereits mit der rechtskräftigen Ausweisung des Industriegebiets Wernberg-Köblitz BA 04 gefallen ist. Mit der vorliegenden Ausweisung auf einen grundsätzlich anderen Standort auszuweichen, wäre auch aus landesplanerischer Sicht kontraproduktiv und würde die Zersiedelung fördern (allerdings stehen in anderen Bereichen ohnehin keine alternativen Flächen zur Verfügung, wie obenstehend ausgeführt und im Zuge der bestandskräftigen Ausweisung des Industriegebiets Wernberg-Köblitz BA 04 ausführlich geprüft und dargelegt).

Monitoring

Die nach § 4c BauGB aufzuzeigenden Maßnahmen zum Monitoring werden im Umweltbericht der Bebauungspläne konkretisiert.

Nichttechnische Zusammenfassung

Der Markt Wernberg-Köblitz beabsichtigt die Erweiterung des „Industriegebiets Wernberg-Köblitz BA 04“ durch Änderung des bestandskräftigen Flächennutzungsplans

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 15,6 ha.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden untersucht. Aufgrund der erheblichen Größe und der umfangreichen Betroffenheit von Waldflächen sind bei nahezu allen Schutzgütern relativ hohe Eingriffserheblichkeiten zu erwarten. Durch begleitende Festsetzungen und Vorkehrungen wird jedoch dafür Sorge getragen, dass die Auswirkungen in einem vertretbaren Rahmen gehalten werden bzw. die gesetzlichen Regelungen eingehalten werden (z.B. beim Lärmschutz).

Nicht vor Ort ausgleichbare Beeinträchtigungen werden durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert, die wie die Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung auf der Ebene der Bebauungs- und Grünordnungspläne aufgezeigt werden

5. Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine gesonderte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt, die Bestandteil der vorliegenden Unterlagen ist.

Aufgestellt, 24.02.2014

Gottfried Blank
Landschaftsarchitekt