



Stadt Tirschenreuth

36. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Ausweisung von Industriegebietsflächen südlich und östlich des Engelmannteichs

Hier: Prüfung von Standortalternativen

Vorentwurf

Fassung vom 15.05.2023

Verfasser:



Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

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

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Anlass und Aufgabenstellung | 3 |
| 2 | Methodik..... | 3 |
| 3 | Rechtsgrundlagen | 5 |
| 4 | Ermittlung des Raumwiderstandes | 6 |
| 4.1 | Ergebnisse der schutzgutbezogenen Analysen | 6 |
| 4.1.1 | Infrastruktur und kulturelles Erbe | 6 |
| 4.1.2 | Naturschutzfachliche Belange | 6 |
| 4.1.3 | Landwirtschaft und Forst | 7 |
| 4.1.4 | Boden und Wasserhaushalt..... | 8 |
| 4.1.5 | Topographie | 8 |
| 4.1.6 | Vorgaben der Raumplanung..... | 9 |
| 4.2 | Überblick Raumwiderstand im Stadtgebiet | 10 |
| 5 | Potenzialflächen | 11 |
| 5.1 | Überblick Potenzialflächen..... | 11 |
| 5.2 | Bewertung von Potenzialflächen..... | 12 |
| 5.2.1 | Potenzialflächen im Umfeld von Lengenfeld | 12 |
| 5.2.2 | Potenzialflächen im Umfeld von Hohenwald | 13 |
| 5.2.3 | Potenzialflächen im Umfeld von Brunn | 14 |
| 5.2.4 | Potenzialflächen zwischen Rosall und Pilmersreuth am Wald | 15 |
| 5.2.5 | Potenzialflächen südlich von Tirschenreuth | 16 |
| 6 | Ergebnisse der Standortalternativenprüfung | 17 |

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Tirschenreuth plant die Ausweisung eines neuen Industriegebietes. Geplant ist die Ansiedlung einer Produktionsstätte für Fertighäuser aus Holzbauerelementen. Angegliedert ist der Produktionsstätte ein Ausstellungsbereich, in dem die Hausbau-Linien von interessierten Besuchern besichtigt werden können. Ein integriertes Beratungszentrum ermöglicht Information und Service direkt vor Ort.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist die Ausweisung eines Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO beabsichtigt. Hierfür ist auch die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Der Stadtrat von Tirschenreuth hat am 25.02.2021 den Aufstellungsbeschluss für das zugehörige Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren gefasst. Ein wichtiger Bestandteil ist hierbei auch die Prüfung möglicher Standortalternativen. In vorliegender Unterlage erfolgt daher unter Berücksichtigung der Gebote des Landesentwicklungsprogramms eine Standortvariantenbetrachtung anhand unterschiedlicher Kriterien und anschließender Bewertung.

Die Unterlage setzt sich aus folgenden Teilen zusammen:

- Textteil
- Kartenteil (Maßstab 1:20.000):
 - Infrastruktur und kulturelles Erbe (Plan 1/7)
 - Naturschutzfachliche Belange (Plan 2/7)
 - Land- und Forstwirtschaft (Plan 3/7)
 - Boden und Wasserhaushalt (Plan 4/7)
 - Topografie (Plan 5/7)
 - Vorgaben der Raumplanung (Plan 6/7)
 - Raumwiderstand (Plan 7/7)

2 Methodik

Die Prüfung von Standortalternativen erfolgt zweistufig. In einem ersten Schritt wird in einer Überlagerung verschiedener Kriterien ein flächenbezogener Raumwiderstand ermittelt anhand dessen Potenzialflächen ermittelt werden können. In einem zweiten Schritt werden die Potenzialflächen nach städtebaulichen Kriterien bewertet.

Die Ermittlung des Raumwiderstandes erfolgt digital und ist themenbezogen in Anlehnung an die Schutzgüter i.S.v. § 2 Abs. 1 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Baugesetzbuch (BauGB) sowie landschaftsplanerischen Belangen gegliedert. In einem ersten Arbeitsschritt werden alle vorhandenen Informationsgrundlagen und Daten zusammengestellt, überprüft und ausgewertet. Anschließend erfolgt eine dreistufige Bewertung der einzelnen Untersuchungskriterien hinsichtlich des Raumwiderstandes. In Flächen mit einem hohen Raumwiderstand ist es nach fachlichen Gesichtspunkten, z. B. aus rechtlicher oder technischer Sicht sehr schwierig ein entsprechendes Vorhaben umzusetzen. Die Flächen haben eine hohe Empfindlichkeit. Flächen mit einem geringen Raumwiderstand weisen hingegen keine besondere Empfindlichkeit auf. Die Untersuchungskriterien und deren Bewertung sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Tabelle 1: Übersicht der Wertstufenverteilung innerhalb der Untersuchungsgegenstände

| Untersuchungsgegenstand | Flächen mit hohem Raumwiderstand Wertstufe 1 | Flächen mit mittlerem Raumwiderstand Wertstufe 2 | Flächen mit geringem Raumwiderstand Wertstufe 3 |
|--|--|--|---|
| 1. Infrastruktur und kulturelles Erbe | Siedlungen, Straßen, Radwege, Baudenkmäler, gemeindefreies Gebiet | Bodendenkmäler | alle sonstige Flächen |
| 2. Naturschutzfachliche Belange | Naturschutzgebiet (NSG), Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet), Vogelschutzgebiet (SPA), Landschaftsschutzgebiet (LSG), amtlich kartierte Biotope, Ökokontoflächen | Lebensräume gemäß artenschutzrechtlicher Kartierung (ASK), Wildtierkorridore | alle sonstigen Flächen |
| 3. Land- und Forstwirtschaft | Naturwaldbereiche | Flächen nach Landwirtschaftlicher Standortkartierung (LSK) mit günstigen Erzeugungsbedingungen, Wald mit besonderen Schutzfunktionen | alle sonstigen Flächen |
| 4. Boden und Wasserhaushalt | Wasserschutzgebiete, Fließ- und Stillgewässer, Überschwemmungsgebiete, Sumpf- und Moorböden | wassersensibler Bereich | alle sonstigen Flächen |
| 5. Topografie | Flächen mit einem Neigungswinkel >6° | - | alle sonstigen Flächen |
| 6. Vorgaben der Raumplanung | Vorranggebiet für Rohstoffabbau (gemäß Fortschreibungsentwurf vom 18.06.2021) | Vorbehaltsgebiete für Rohstoffabbau (gemäß Fortschreibungsentwurf vom 18.06.2021), Landschaftliche Vorbehaltsgebiete | alle sonstigen Flächen |

Die einzelnen Bewertungskriterien werden anschließend in einer eigenen Karte überlagert, so dass ein Gesamtwiderstand dargestellt wird. Anhand dieser Karte lassen sich schutzgutübergreifend Räume mit geringen bis hohen Empfindlichkeiten gegenüber der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen ermitteln und auswerten. Die Ergebnisse werden in Kap. 0 vorgestellt.

Flächen mit geringem Raumwiderstand werden als Potenzialflächen betrachtet und in einem weiteren Schritt einer städtebaulichen Bewertung unterzogen. Zusammenfassend kann somit das Stadtgebiet nach transparenten Gesichtspunkten untersucht werden.

3 Rechtsgrundlagen

Das Bauplanungsrecht kennt verschiedene Formen der Alternativenprüfung mit jeweils unterschiedlichen Anforderungen. Eine allgemeine Pflicht der Alternativenprüfung in der Bauleitplanung erwächst bereits aus dem Abwägungsgebot. Weiterhin hat eine Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten auch im Rahmen der Umweltprüfung nach Anlage 1 Abs. 2 Pkt. d BauGB zu erfolgen. Der Bezugsraum auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist das gesamte Stadtgebiet.

Darüber hinaus sind die Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020) zu berücksichtigen. Gemäß Pkt. 3.2 sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Aufgrund der großflächigen Ausdehnung der geplanten Produktionsstätten und der lediglich in geringem Umfang zur Verfügung stehenden Potenzialflächen und Baulücken, können Standorte der Innentwicklung bei der weiterführenden Betrachtung ausgeschlossen werden.

Nach Pkt. 3.3 ist weiterhin das Anbindegebot zu berücksichtigen, um eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur zu vermeiden. Hierfür sind allerdings Ausnahmen vorgesehen. So sieht Spiegelstrich Nr. 5 eine Ausnahme für großflächige produzierende Betriebe mit einer Mindestgröße von 3 ha die aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden können vor. Mit einer geplanten Fläche von rund 37 ha sind die Ausnahmeveraussetzungen gegeben. Somit sind auch aus Gesichtspunkten der Raumordnung Alternativen im gesamten Stadtgebiet denkbar und zu berücksichtigen.

Weiterhin besteht auch aus dem europäischen Umweltrecht heraus eine Verpflichtung zur Alternativenprüfung. Im Vordergrund steht hier die Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie). Danach sind alle „vernünftigen“ Alternativen zu prüfen.

4 Ermittlung des Raumwiderstandes

4.1 Ergebnisse der schutzgutbezogenen Analysen

4.1.1 Infrastruktur und kulturelles Erbe

Erfasst wurden alle bestehenden Siedlungen und Verkehrsflächen. In der anschließenden Bewertung sind diese mit einem hohen Raumwiderstand berücksichtigt. Zusätzlich wurden Baulücken bzw. im Flächennutzungsplan ausgewiesene aber gegenwärtig noch nicht bebaute Flächen geprüft. Die luftbildunterstützte Auswertung der gemäß Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete zeigt, dass aktuell ca. 20,5 ha unbebaut sind. Allerdings verteilen sich die Flächen im Stadtgebiet über zahlreiche kleinere Einzelflächen. Zum anderen sind diese Fläche meist in Privateigentum mit sehr geringer Abgabebereitschaft, so dass die Verfügbarkeit für größere zusammenhängende Planungen nicht gegeben ist. Auch Baulücken oder Konversionsflächen sind in dieser Größenordnung nicht verfügbar. Eine Integration in bestehende Siedlungseinheiten ist somit nicht möglich. Aufgrund dieser Vorgaben sind Siedlungen generell mit einem hohen Raumwiderstand bewertet.

Aus Sicht des kulturellen Erbes sind vor allem die ausgewiesenen Bau- und Bodendenkmäler von Bedeutung. Bei der Überplanung von Bodendenkmälern kann das Baufeld im Vorfeld auf möglicherweise zu erwartende archäologische Funde untersucht werden. Hierbei ist das Landesamt für Denkmalpflege zu beteiligen. Eventuell zu Tage tretende Funde können unter fachlicher Aufsicht dokumentiert und gesichert werden. Bodendenkmäler werden somit mit einem mittleren Raumwiderstand bewertet. Baudenkmäler konzentrieren sich weitgehend auf das Zentrum von Tirschenreuth und weisen einen hohen Raumwiderstand auf.

Eine Besonderheit im Stadtgebiet Tirschenreuth stellen die Waldflächen Fichter und Heid dar, die verwaltungsrechtlich als gemeindefreies Gebiet ausgewiesen sind. Eine bauleitplanerische Überplanung durch die Stadt ist in diesen Flächen ebenfalls ausgeschlossen. Somit haben die Flächen ebenfalls einen hohen Raumwiderstand.

4.1.2 Naturschutzfachliche Belange

Folgende geschützte Gebiete befinden sich im Stadtgebiet:

Tabelle 2: Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

| BNatSchG | Beschreibung | Bezeichnung |
|----------|---------------------------------|---|
| § 23 | Naturschutzgebiet (NSG) | „Wondreb-Aue“ (NSG-00358.01) |
| § 26 | Landschaftsschutzgebiet (LSG) | "Rothenbürger Weiher" (LSG-00117.01) |
| § 32 | Fauna-Flora-Gebiet (FFH-Gebiet) | „Wondrebaue und angrenzende Teichgebiete“ (DE 6040-311) |
| | | „Waldnaab zwischen Tirschenreuth und Windisch Eschenbach“ (DE 6139-371) |
| § 32 | Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) | „Waldnaabaue westlich Tirschenreuth“ (DE 6139-471) |

Bauliche Anlagen sind innerhalb von Naturschutzgebieten nicht zulässig, infolgedessen ist hier von einem hohen Raumwiderstand auszugehen. Bei FFH-Gebieten und SPA-Gebieten ist grundsätzlich eine Beeinträchtigung der Schutzzwecke der jeweiligen Gebieten zu berücksichtigen und deren Verträglichkeit zu überprüfen. Aus diesem Grund wird ebenfalls ein hoher Raumwiderstand (Wertstufe 1) vergeben. Bauliche Anlagen innerhalb von Landschaftsschutzgebieten sind per se nicht verboten, es ist grundsätzlich aber eine Ausnahmegenehmigung oder Befreiung bei dem zuständigen Landratsamt einzuholen. Infolge der raumbedeutsamen Planung und den damit verbundenen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild ist davon auszugehen, dass dies mit den Schutzziele der Schutzgebietsverordnung nicht zu vereinen ist. Es liegt somit ein hoher Raumwiderstand vor.

Neben den oben genannten Schutzgebieten kommen im Stadtgebiet eine ganze Reihe weiterer naturschutzfachlich schützenswerter Bereiche vor. Amtlich kartierte Biotope sind in der Regel nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützt und weisen eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung auf. Eingriffe innerhalb dieser Flächen sind verboten und nur mit einer Ausnahmegenehmigung zulässig. Die Flächen sind daher mit einem hohem Raumwiderstand bewertet. Ebenfalls mit einem hohem Raumwiderstand bewertet sind die Flächen des Ökoflächenkatasters des LfU. Sie weisen eine überdurchschnittliche ökologische Bedeutung auf und sind i.d.R. vertraglich gesichert.

Über das Landesamt für Umwelt (LfU) werden bayernweit faunistische und floristische Daten über die Artenschutzkartierung (ASK) erfasst. Die im Rahmen der ASK ausgewiesenen Lebensräume geben Hinweise auf Nachweise und Fundorte von planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten und sind daher mit einem mittleren Raumwiderstand bewertet. Weiterhin werden über das LfU speziell für Rotwild und Luchs Wildtierkorridore ausgewiesen. Diese Tiere haben sehr große Raumansprüche und benötigen Räume oder Landschaftsteile, die ihre Lebensräume verbinden. Zur Vernetzung dieser Teillebensräume werden sogenannte Wildtierkorridore ausgewiesen, die eine Zerschneidung entsprechender Strukturen vermeiden soll. Auch in Tirschenreuth sind für Rotwild und Luchs entsprechende Wildtierkorridore ausgewiesen. Sie werden mit einem mittleren Raumwiderstand bewertet.

4.1.3 Landwirtschaft und Forst

Bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Landwirtschaftliche Flächen auf besonders geeigneten Flächen sollen nach Möglichkeit nicht aus der Nutzung genommen werden. Dies stellt auch eine regionalplanerische Zielsetzung (siehe RP 6, B III Pkt. 2.1) dar. Zur Bewertung wird diesbezüglich auf die landwirtschaftliche Standortkartierung zurückgegriffen. Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen weisen somit einen mittleren Raumwiderstand auf.

Wenngleich Waldflächen aus naturschutzfachlicher Sicht und insbesondere auch aus klimatischen Gesichtspunkten eine besondere Bedeutung zukommt, werden sie in nachfolgender Bewertung nicht grundsätzlich mit einem hohen Raumwiderstand belegt. Hintergrund ist der regional überdurchschnittlich hohe Waldanteil, der zu einer unverhältnismäßigen Einschränkung in der Gesamtabwägung führen würde. Während der Anteil der Waldflächen bayernweit bei rund 35 % liegt, beträgt der Waldflächenanteil im Stadtgebiet Tirschenreuth rund 48 % und liegt somit deutlich über dem bayernweiten Durchschnitt. Aufgrund der hohen naturschutzfachlichen Bedeutung werden jedoch die ausgewiesenen Naturwaldbereiche südwestlich Rosall mit einem hohen Raumwiderstand bewertet. Darüber hinaus weisen zahlreiche Waldflächen gemäß der Waldaktionsplanung besondere Waldfunktionen, z.B. für die Erholung oder den Bodenschutz auf. Diese Flächen sind mit einem mittleren Raumwiderstand bewertet. Bannwaldflächen nach Art. 11 BayWaldG kommen im Stadtgebiet nicht vor.

4.1.4 Boden und Wasserhaushalt

Fließ- oder Stillgewässer sind für die Errichtung der geplanten Produktionsstätten nicht geeignet und mit einem hohen Raumwiderstand bewertet. Ebenfalls von einer Bebauung ausgeschlossen sind vorläufig gesicherte und festgesetzte Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 Abs. 2 und Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz sowie Wasserschutzgebiete gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz. Teilbereiche des Stadtgebietes, vor allem im Bereich der Talauen, weisen einen hohen Grundwasserstand auf und sind dadurch als sogenannter wassersensibler Bereich ausgewiesen. Aufgrund der erhöhten Empfindlichkeit etwa gegen Verunreinigungen, werden diese Bereiche mit einem mittleren Raumwiderstand bewertet.

Aus Sicht des Schutzgutes Boden sind die Sumpf- und Moorböden als Flächen mit hohem Raumwiderstand bewertet. Grundlage ist hierbei die Moorbodenkarte von Bayern im Maßstab 1:25.000. Moorböden weisen aufgrund ihres hohen Anteils organischer Substanz eine besondere Bedeutung für den Klimaschutz auf und stellen gleichzeitig wertvolle Lebensräume zahlreicher seltener Tier- und Pflanzenarten dar. Weitere Bodenfunktionen finden auch bei anderen Kriterien Berücksichtigung, so dass diese nicht gesondert bewertet wurden. So hängen beispielsweise die wassersensiblen Bereiche eng mit der Rückhaltefunktion zusammen, da es in beiden Fällen um Böden mit hohem Grundwasserstand geht. Die Ertragsfunktion ist bereits über die landwirtschaftliche Standortkartierung hinreichend berücksichtigt.

4.1.5 Topographie

Insbesondere bei großen gewerblich genutzten Flächen ist die Topographie ein wichtiger Faktor, um den technischen Aufwand und somit auch die Baukosten in einem vertretbaren Rahmen zu halten. Darüber hinaus sind auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild eng mit den topographischen Voraussetzungen verknüpft. Für das Stadtgebiet liegt ein digitales Geländemodell (DGM 25) vor. Mit Hilfe des DGM und einem geographischen Informationssystem lässt sich daraus die Topographie im Stadtgebiet analysieren und in Kategorien von Flächen mit unterschiedlichen Neigungswinkeln darstellen. In Anbetracht der großflächigen Baukörper werden bereits Flächen mit einem Neigungswinkel von mehr als 6° mit einem hohen Raumwiderstand bewertet. Die Auswertung zeigt, dass insbesondere im nördlichen Stadtgebiet aber auch zwischen Pilmersreuth und Rothenburg im Süden vermehrt hügelige Bereiche auftreten, die aus topographischen Gesichtspunkten ungeeignet sind.

4.1.6 Vorgaben der Raumplanung

Die Stadt Tirschenreuth ist als Mittelzentrum eingestuft und liegt im ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Ferner weist der Regionalplan Oberpfalz-Nord sowohl landschaftliche Vorbehaltsgebiete als auch Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffgewinnung im Stadtgebiet aus (siehe Tabelle 3).

| Kategorie | Kürzel | Bezeichnung |
|-----------------------------------|---------|-------------------------------|
| Vorranggebiet für Bodenschätze | KA 2 | Kaolin |
| | KA 3/1 | |
| | KA 3/2 | |
| | KA 4 | |
| | KS 2 | Kies und Sand |
| Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze | KA 10/2 | Kaolin |
| | KA 12 | Kaolin |
| Landschaftliches Vorbehaltsgebiet | 3 | Wondrebsenke mit Seitentälern |
| | 4 | Tirschenreuther Waldnaabtal |

Tabelle 3: ausgewiesene Vorrang- und Vorbehaltsgebiete im Stadtgebiet Tirschenreuth, gemäß Regionalplan Region Oberpfalz-Nord

Im Stadtgebiet befinden sich fünf Vorranggebiete für Bodenschätze. Vorranggebiete sind gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Gebiete in denen bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind. Unter Berücksichtigung dieser raumplanerischen Vorgaben, werden die Vorranggebiete mit einem hohen Raumwiderstand bewertet. Auf Ebene des Regionalplans läuft derzeit für das Kapitel B IV 2.1 "Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen" ein Fortschreibungsverfahren. In Hinblick auf die geplanten Bauleitplanverfahren sind auch Änderungen im Stadtgebiet vorgesehen. So sieht der Regionalplan-Fortschreibungsentwurf vor, Flächen aus dem Vorranggebiet KA 03/1 herauszunehmen und im Gegenzug sollen zur Kompensation Flächen im Bereich KA 04 hinzukommen. Im Rahmen der Raumwiderstandsbewertung werden bereits die Darstellungen des Fortschreibungsentwurfs berücksichtigt.

Darüber hinaus liegen zwei Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze § 7 Abs. 3 Nr. 2 ROG im Stadtgebiet. In der Abwägung mit anderen konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ist ihnen ein besonderes Gewicht beizumessen. Im Vergleich zu Vorranggebieten sind hier andere konkurrierende Nutzungen nicht per se auszuschließen, so dass diese Flächen mit einem mittleren Raumwiderstand belegt sind.

Weiterhin befinden sich im Stadtgebiete mehrere landschaftliche Vorbehaltsgebiete. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. In der Bewertung sind sie analog zu den Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze mit einem mittleren Raumwiderstand bewertet.

4.2 Überblick Raumwiderstand im Stadtgebiet

Im Anschluss an die schutzgutbezogenen Analysen erfolgt eine Ermittlung des Gesamt-raumwiderstandes durch Überlagerung der einzelnen Untersuchungskriterien. Die Ergebnisse sind im Plan Nummer 7/7 dargestellt und in nachfolgender Tabelle aufgeführt:

Tabelle 4: Flächenverteilung der Raumwiderstandsanalyse an Gemeindefläche

| | Flächenanteil [ha] an realer Gemeindefläche | Flächenanteil [%] an realer Gemeindefläche |
|--------------------------------------|---|--|
| Flächen mit hohem Raumwiderstand | 5.570 | 53,1 |
| Flächen mit mittlerem Raumwiderstand | 3.720 | 35,5 |
| Flächen mit geringem Raumwiderstand | 1.190 | 11,4 |
| Summe | 10.480 | 100 |

Die Analyse zeigt, dass rund 11,4 % der Fläche im Stadtgebiet einen geringen Raumwiderstand gegenüber der Ausweisung neuer Industriegebiete aufweisen. Rund 35,5 % der Stadtgebietsfläche weisen einen mittleren Raumwiderstand auf. Es kann in diesen Bereichen zu einem erhöhten Konfliktpotential durch die in Kapitel 4.1 aufgezeigten Kriterien kommen. Auf weiteren 53,1 % der Fläche des Stadtgebietes ist die Ausweisung neuer Industriegebietsflächen aus rechtlicher oder technischer Sicht sehr schwierig. Sie weisen einen hohen Raumwiderstand auf.

5 Potenzialflächen

5.1 Überblick Potenzialflächen

Trotz einem vergleichsweise großen Anteil an Flächen mit einem hohen Raumwiderstand gibt es durchaus in mehreren Stellen des Stadtgebietes größere Bereiche, die nur einen geringen Raumwiderstand aufweisen.

Folgende Bereiche weisen überwiegend einen geringen Raumwiderstand auf:

- Flächen im Umfeld von Lengenfeld
- Flächen im Umfeld von Hohenwald
- Flächen im Umfeld von Brunn
- Flächen zwischen Rosall und Pilmersreuth am Wald
- Flächen südlich von Tirschenreuth

Sie stellen somit grundsätzlich Potenzialflächen dar und werden nachfolgend einzeln bewertet. Im Vordergrund stehen hierbei städtebauliche Gesichtspunkte wie verkehrliche Erschließung oder die Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen. Zu berücksichtigen ist ebenso der bestehende Werkstandort „Betzenmühle“ nahe Pilmersreuth und der Bundesstraße B15. Zwischen dem Standort Betzenmühle und dem geplanten Holzbau-Kompetenzzentrum ist ein hoher Warenaustausch zu erwarten. Eine kurze Wegstrecke zwischen den Werkstandorten ist daher anzustreben.

Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ. Berücksichtigt werden können dabei nur Informationen, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Untersuchung dem Stadtplanungsamt vorlagen.

Jede Potenzialfläche wird im Hinblick auf folgende Kriterien untersucht:

- Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild
- Anbindung an bestehende gewerbliche Flächen
- Nähe zu leistungsfähigen Erschließungsstraßen
- Wahrnehmbarkeit des Kunden- / Besucherbereichs
- Nähe zu Hauptsitz der Ziegler-Gruppe
- Flächenverfügbarkeit

Die Reihenfolge stellt keine Priorisierung der Kriterien dar.

Zur Verdeutlichung der einzelnen Potenzialflächen sind Ausschnitte aus der Karte zu den ermittelten Raumwiderstand beigefügt. Die Plangrafik richtet sich nach dem ermittelten Raumwiderstand:

-  Flächen mit hohem Raumwiderstand
-  Flächen mit mittlerem Raumwiderstand
-  Flächen mit geringem Raumwiderstand

5.2 Bewertung von Potenzialflächen

5.2.1 Potenzialflächen im Umfeld von Lengelfeld

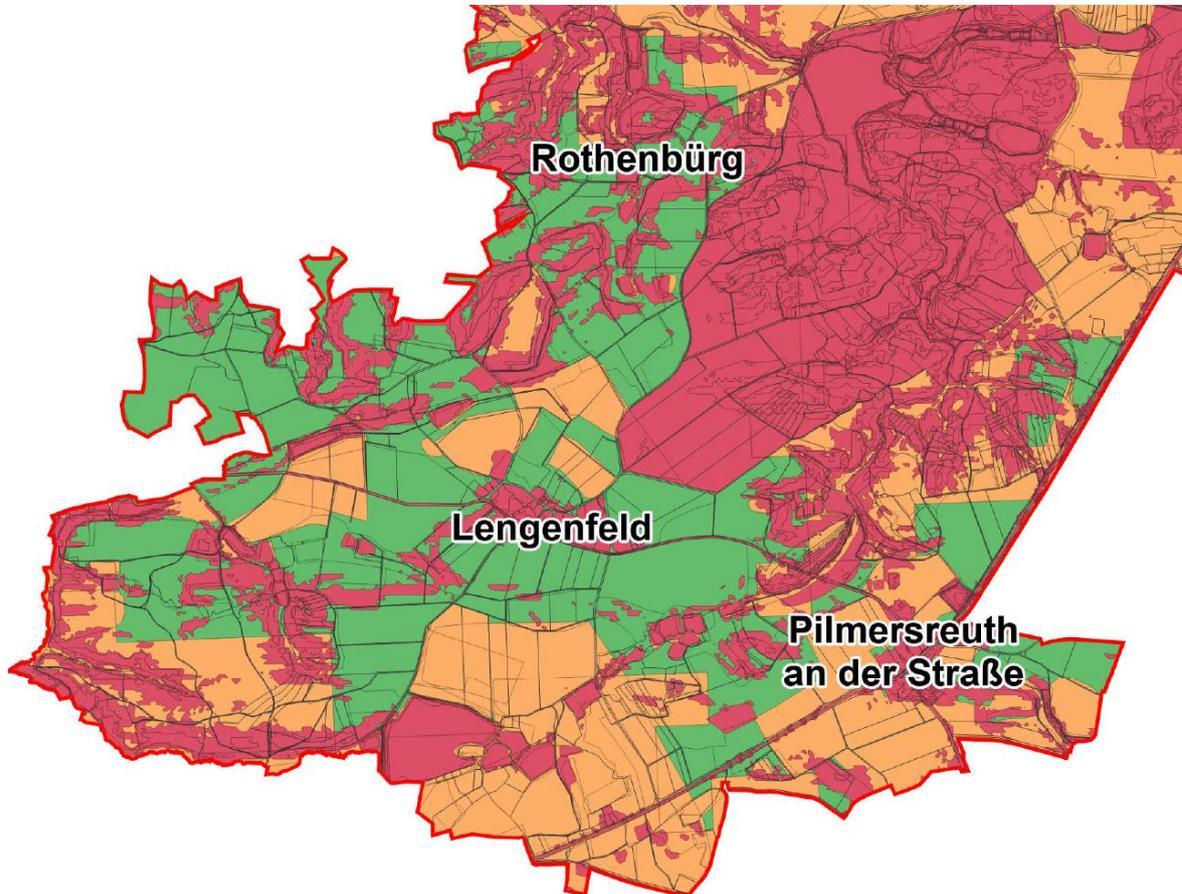


Abbildung 1: Potenzialflächen im Umfeld von Lengelfeld

Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild

Das vorhandene Landschaftsbild ist sehr ländlich geprägt, mit Feldern, Waldgebieten, kleinen Weilern etc. Ein großflächiges Gewerbegebiet würde das Landschaftsbild deutlich beeinträchtigen.

Anbindung an bestehende gewerbliche Flächen

Es besteht keine Anbindung an bestehende oder im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Flächen. Lediglich bei den Flächen östlich von Pilmersreuth ist in ca. 300 m Entfernung weiter östlich ein Gewerbegebiet vorhanden.

Nähe zu leistungsfähigen Erschließungsstraßen

Die Bundesstraße B15 befindet sich in unmittelbarer Nähe bzw. die Flächen grenzen teilweise direkt an die B15 an. Die Flächen sind also gut bis sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Eine Ortsdurchfahrt von Tirschenreuth ist nicht notwendig.

Wahrnehmbarkeit / Kundenansprache

Der / die künftigen Gewerbebetrieb(e) liegen relativ abseitig, so dass deren Wahrnehmbarkeit für die Kundenansprache gering erscheint.

Flächenverfügbarkeit

Die Flächenverfügbarkeit der in Bewirtschaftung befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen ist nicht gegeben.

5.2.2 Potenzialflächen im Umfeld von Hohenwald

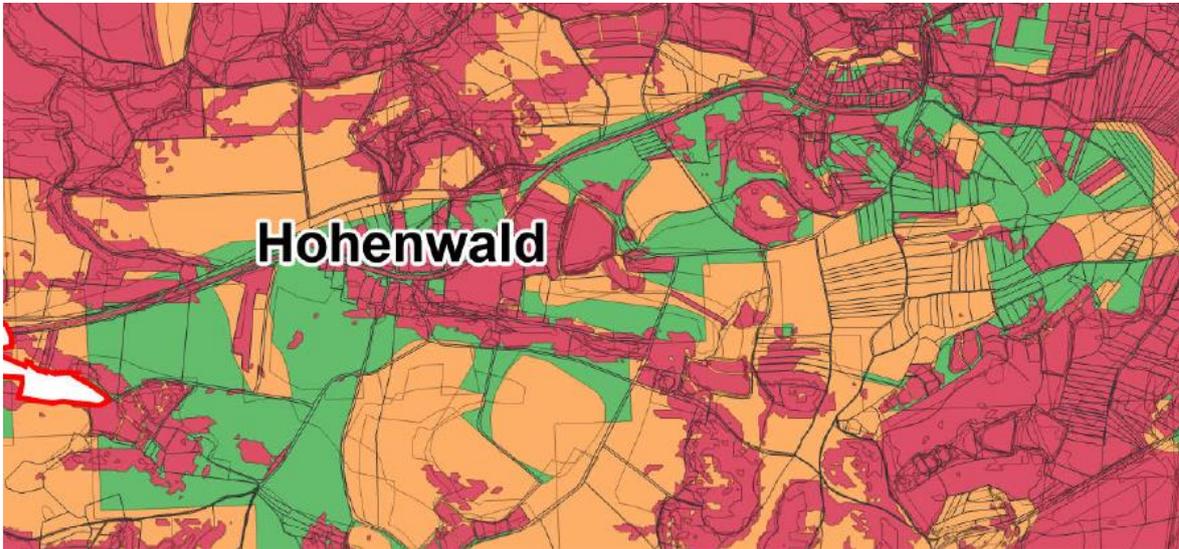


Abbildung 2: Potenzialflächen im Umfeld von Hohenwald

Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild

Das vorhandene Landschaftsbild ist sehr ländlich geprägt, mit Feldern, Waldgebieten, kleinen Weilern etc. Zudem liegen die Flächen teilweise in räumlicher Nähe zu wertvollem Landschaftsraum der Waldnaabau. Ein großflächiges Gewerbegebiet würde das Landschaftsbild deutlich beeinträchtigen.

Anbindung an bestehende gewerbliche Flächen

Es besteht keine Anbindung an bestehende oder im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Flächen.

Nähe zu leistungsfähigen Erschließungsstraßen

Die Bundesstraße B15 befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe. Anschlussmöglichkeiten ergeben sich über die nördlich verlaufende St2167. Die Flächen sind also gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Dabei ist eine Ortsdurchfahrt durch Tirschenreuth notwendig.

Wahrnehmbarkeit / Kundenansprache

Der / die künftigen Gewerbebetrieb(e) liegen relativ abseitig, so dass deren Wahrnehmbarkeit für die Kundenansprache gering erscheint.

Flächenverfügbarkeit

Die Flächenverfügbarkeit der in Bewirtschaftung befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen ist nicht gegeben.

5.2.3 Potenzialflächen im Umfeld von Brunn

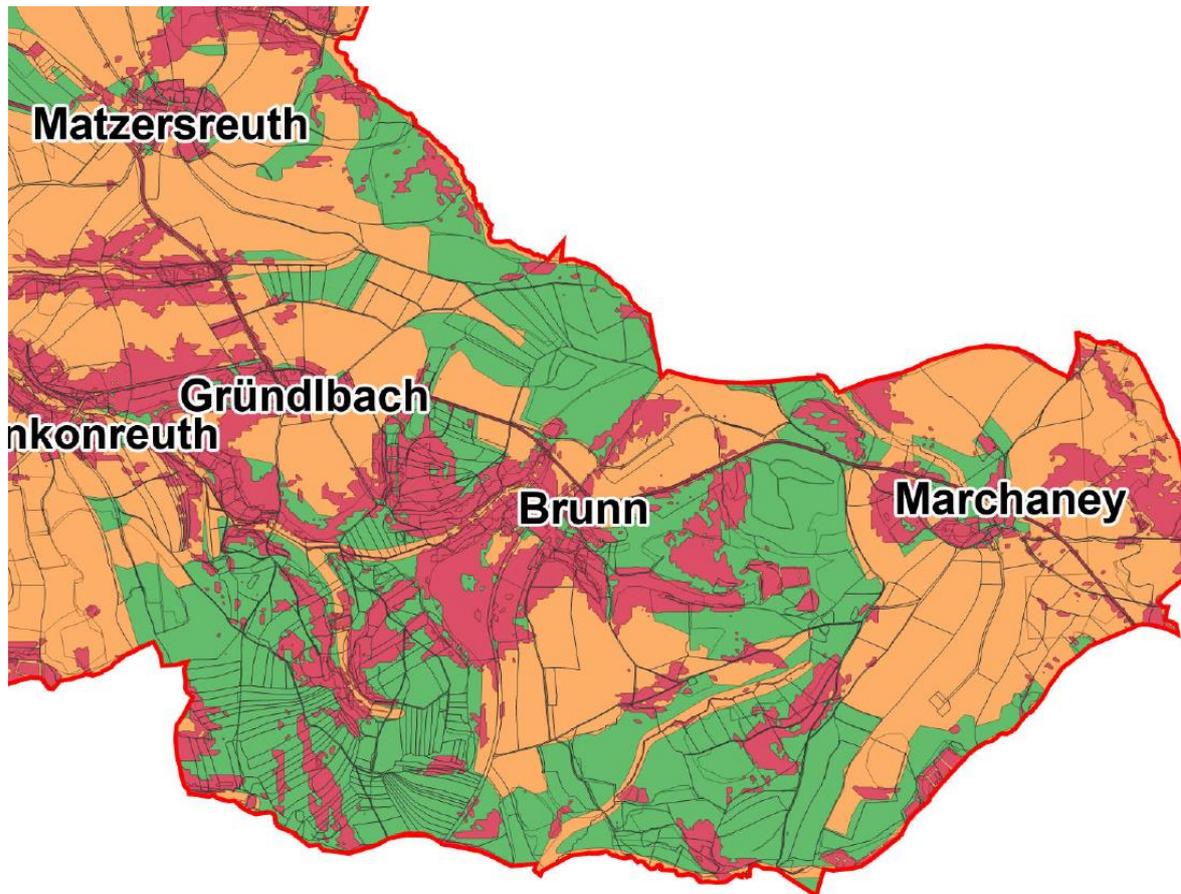


Abbildung 3: Potenzialflächen im Umfeld von Brunn

Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild

Das vorhandene Landschaftsbild ist sehr ländlich geprägt, mit Feldern, Waldgebieten, kleinen Weilern etc. Ein großflächiges Gewerbegebiet würde das Landschaftsbild deutlich beeinträchtigen.

Anbindung an bestehende gewerbliche Flächen

Es besteht keine Anbindung an bestehende oder im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Flächen.

Nähe zu leistungsfähigen Erschließungsstraßen

Die Flächen befinden sich relativ weit entfernt von der B15, der St2167 und der St2173. Die Flächen sind vergleichsweise ungünstig an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Eine Ortsdurchfahrt von Tirschenreuth ist nicht notwendig.

Wahrnehmbarkeit / Kundenansprache

Der / die künftigen Gewerbebetrieb(e) liegen sehr abseitig, so dass deren Wahrnehmbarkeit für die Kundenansprache sehr gering erscheint.

Flächenverfügbarkeit

Die Flächenverfügbarkeit der in Bewirtschaftung befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen ist nicht gegeben.

5.2.4 Potenzialflächen zwischen Rosall und Pilmersreuth am Wald

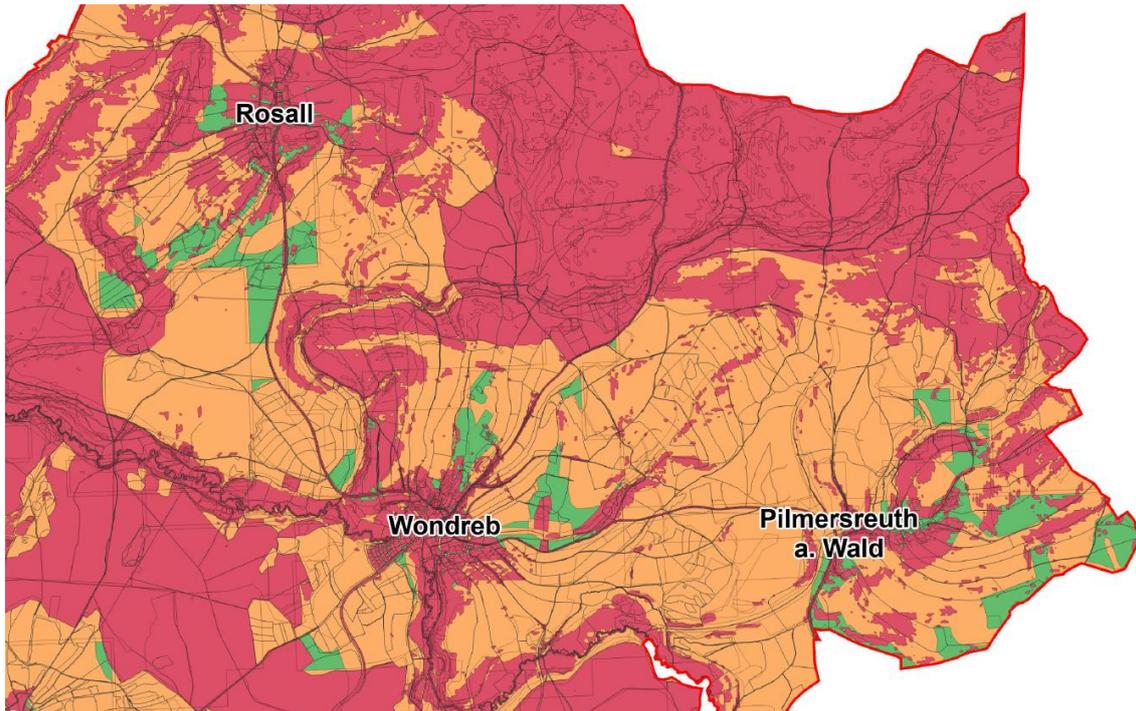


Abbildung 4: Potenzialflächen zwischen Rosall und Pilmersreuth am Wald

Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild

Das vorhandene Landschaftsbild ist sehr ländlich geprägt, mit Feldern, Waldgebieten, kleinen Weilern etc. Durch touristische Einrichtungen wie Ferienwohnungen, Reiterhöfe etc. hat dieser räumliche Bereich eindeutig eine (Nah-)Erholungsfunktion. Ein großflächiges Gewerbegebiet ist sowohl mit dem Landschaftsbild als auch mit der (Nah-)Erholungsfunktion unvereinbar.

Anbindung an bestehende gewerbliche Flächen

Es besteht keine Anbindung an bestehende oder im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Flächen.

Nähe zu leistungsfähigen Erschließungsstraßen

Die Flächen befinden sich relativ weit entfernt von der B15, die über die St2174 und die St2167 erreichbar ist. Die Flächen sind vergleichsweise ungünstig an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Eine Ortsdurchfahrt von Tirschenreuth ist notwendig.

Wahrnehmbarkeit / Kundenansprache

Der / die künftigen Gewerbebetrieb(e) liegen sehr abseitig, so dass deren Wahrnehmbarkeit für die Kundenansprache sehr gering erscheint.

Flächenverfügbarkeit

Die Flächenverfügbarkeit der in Bewirtschaftung befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen ist nicht gegeben.

5.2.5 Potenzialflächen südlich von Tirschenreuth

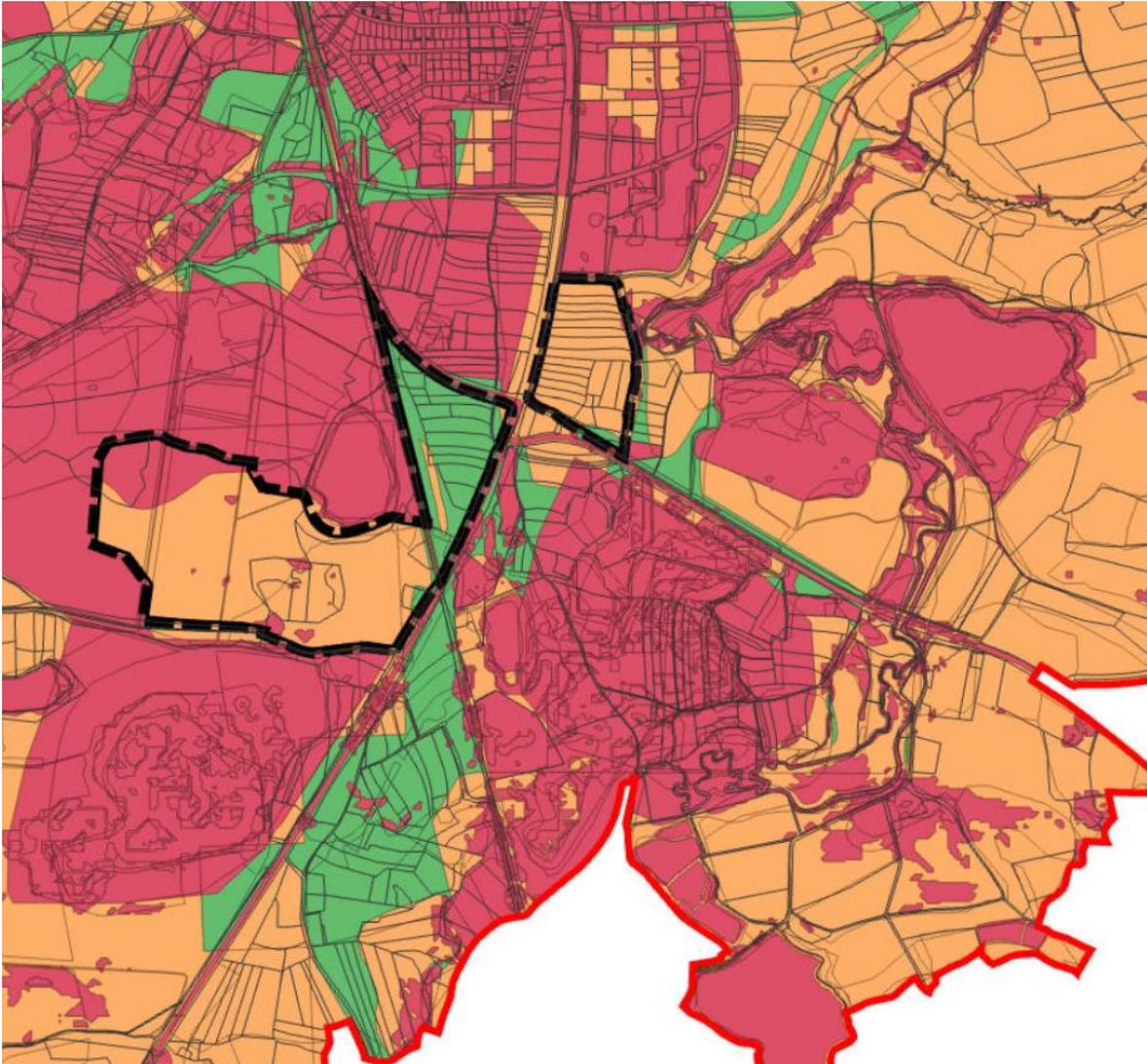


Abbildung 5: Potenzialflächen südlich von Tirschenreuth

Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild

Das vorhandene Landschaftsbild ist bereits durch die bestehenden Kaolingruben, die gewerblichen Nutzungen sowie durch die B15 in unmittelbarer Nähe vorbelastet. Die geplante gewerbliche Nutzung ist daher landschaftsbildverträglich umsetzbar.

Anbindung an bestehende gewerbliche Flächen

Es besteht eine Anbindung an bestehende und im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Flächen östlich der B15. Es besteht also auch eine Anbindung an den Siedlungszusammenhang.

Nähe zu leistungsfähigen Erschließungsstraßen

Die Bundesstraße B15 und die St2173 befinden sich direkt angrenzend. Die Flächen sind also sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Eine Ortsdurchfahrt von Tirschenreuth ist nicht notwendig.

Wahrnehmbarkeit / Kundenansprache

Der / die künftigen Gewerbebetrieb(e) liegen direkt an Hauptverkehrsachsen, so dass deren Wahrnehmbarkeit für die Kundenansprache sehr gut gegeben ist.

Flächenverfügbarkeit

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt und sind verfügbar.

Ergänzungen zum ermittelten Raumwiderstand im Geltungsbereich:

Kleinflächig sind im Bereich der Vorzugsvariante Flächen mit hohem Raumwiderstand vorhanden. Diese resultieren im Wesentlichen aus den Ergebnissen der Moorbodenkarte, die für Teilbereiche im Westen des Geltungsbereiches Niedermoorstandorte ausweist. Bohrungen im Zuge der Baugrunduntersuchungen (IB Piewak & Partner, 2021) ergaben in diesen Bereichen jedoch keine Hinweise auf Moorbodenstandorte. Bei der Darstellungen der Moorbodenkarte ist in diesem Zusammenhang auch die Maßstäblichkeit der Moorbodenkarte von 1 : 25.000 zu berücksichtigen. Punktuelle weitere Flächen mit hohem Raumwiderstand gehen auf die Topografie zurück. Die Teilfläche östlich der B 15 ist aufgrund der günstigen landwirtschaftlichen Erzeugungsbedingungen von mittlerer Empfindlichkeit. Teilbereiche der Waldflächen westlich B 15 weisen besondere Schutzfunktionen (Erholungsfunktion Stufe II, Klimaschutz) auf und sind ebenfalls mit mittlerer Empfindlichkeit bewertet. Die restlichen Bereiche weisen eine geringe Empfindlichkeit auf.

6 Ergebnisse der Standortalternativenprüfung

In der Gesamtschau und unter Betrachtung der bei der Prüfung angesetzten Kriterien erscheinen die Flächen südlich von Tirschenreuth (Kap. 5.2.5) als Vorzugsvariante.

Wesentlich zu dieser Bewertung trägt bei, dass die Flächen an bestehende und im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Flächen östlich der B15 angebunden sind. Es besteht also auch eine Anbindung an den Siedlungszusammenhang. Weiterhin sind die Flächen sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Die Flächen befinden sich in kurzer bis mittlerer Entfernung zum Hauptsitz der Ziegler-Gruppe in Betzenmühle. Die Verbindung führt direkt über die B15. Eine Ortsdurchfahrt von Tirschenreuth ist daher nicht notwendig. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird somit minimiert.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt und sind daher kurzfristig verfügbar.

Tirschenreuth, den 15.05.2023

.....
Franz Stahl
(1. Bürgermeister)