

## **Aufstellung Flächennutzungs- und Landschaftsplan Gemeinde Immenreuth**

### **Bedarfsbegründung neuer Gewerbeflächen (Vorgabe: Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ Stand 07.01.2020)**

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Immenreuth wird erstmals aufgestellt. Im Vergleich zum Vorentwurf (2018) wurden im Entwurf (23.06.2022) neue Bauflächen aller Art deutlich reduziert. Eine Betrachtung des Bedarfs an Wohnbauflächen ist im Textteil der Begründung aufgrund der gemeindlichen Strategie und der aktuellen Bevölkerungszahlen sowie weiterer Parameter erfolgt.

Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen kann in Stadtregionen anhand von Modellberechnungen durchaus abgeschätzt werden. Bei kleinen Gemeinden wie Immenreuth sind diese Modelle nicht zweckdienlich. Kleine Gemeinden reagieren meistens auf konkrete Nachfragen oder Erweiterungsabsichten. Die Lage in oder am Rand peripherer Regionen verringert eventuelle Auswahlmöglichkeiten manchmal auf nahe Null. Oft ist man froh, wenn es überhaupt Nachfragen gibt.

Dennoch können sich auch kleinere Gemeinden Ziele zur Ansiedlung von Gewerbe setzen. Im vorliegenden Fall gibt sich Immenreuth folgende Strategie für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

Diese Strategie ist hier kurz zusammengefasst:

1. Immenreuth ist Standort für verträgliches Gewerbe aber kein Industriestandort. Daher werden im Flächennutzungsplan „Gewerbegebiete“ (GE) und keine „gewerblichen Bauflächen“ (G) dargestellt.
2. Immenreuth konzentriert seine gewerbliche Entwicklung ausschließlich auf den Hauptort. In den Ortsteilen kann gewerbliche Entwicklung kleinräumig in den dargestellten gemischten Bauflächen (M) stattfinden.
3. Immenreuth versucht ortsansässige Betriebe durch die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten zu halten und ihnen Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

Im Hinblick auf die Ziele der Landesplanung „Flächen schonen“ und „Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Verkehrs- und Siedlungszwecke“ soll eine Bedarfsprüfung erfolgen.

Grundlagen sind die Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsplans (LEP) sowie des Regionalplans (RP). Einige für die vorliegende Strategie wesentliche Ziele und Grundsätze werden im Folgenden aufgeführt und bewertet.

Der Bedarf an Gewerbe- und Mischgebietsflächen ist entsprechend der vorgenannten Auslegungshilfe darzulegen.

## 1. Ausgewählte Ziele und Grundsätze des LEP und des RP 6

- *Der demografische Wandel ist insb. bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten (LEP 1.2.1. Z).*

Relevanz: Im Demografiespiegel des Bay. Statistischen Landesamtes bis 2033 geht das Landesamt von einem Rückgang der Bevölkerung von 1880 Einwohner (2020) auf 1770 Einwohner (2033) aus. Das entspricht einem Rückgang von durchschnittlich einem halben Prozent pro Jahr.

Die Gemeinde Immenreuth stellt aber eine deutliche Steigerung der Einwohnerzahlen von 1880 Einwohner im Jahr 2020 auf 1976 Einwohner bereits zur Mitte des Jahres 2022 (21.06.2022) fest (vgl. Begründung zum FNP, Stand 23.06.2022, Seite 37).

Man muss allerdings berücksichtigen, dass das Landesamt einen langen Zeitraum betrachtet und die kommunalen Zahlen nur einen kurzen Zeitraum umfassen. Ortsspezifische Faktoren fließen aber bei der Betrachtung des Landesamtes nicht ein. Die Annahme der Gemeinde Immenreuth ist dem FNP zugrunde gelegt und beruht u.a. darauf, dass auch andere Kommunen im Umfeld von Immenreuth steigende Einwohnerzahlen aufweisen sowie dass die Gemeinde aktiv gegen den Schrumpfungprozess vorgeht.

In Kenntnis der prognostizierten negativen Bevölkerungsentwicklung (Begründung FNP, Seite 39) ist die Gemeinde Immenreuth durch Schaffung von neuen Wohn- und Mischgebieten (Bebauungsplan „Steinäcker“) bereits aktiv geworden und hat den Trend umgekehrt.

Immenreuth befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einem Gebiet mit moderatem Bevölkerungswachstum (Stadt Kemnath) und wird offenbar zunehmend als Wohnstandort nachgefragt.

Da Immenreuth bereits jetzt einen hohe Auspendlerquote hat (vgl. Seite 50 Begründung FNP) ist zu erwarten, dass bei steigenden Einwohnerzahlen auch die Zahl der Auspendler steigen wird. Hier können wohnortnahe Arbeitsplätze eine gewisse Reduzierung oder einen geringeren Anstieg der Auspendlerquote bringen. In jedem Fall kann damit die Umweltbelastung verringert werden.

Der Erhalt und die Schaffung neuer Arbeitsplätze in einem peripheren Gebiet (B IV 1.3 Regionalplan: bestehende Arbeitsplätze sichern, wohnortnahe Arbeitsplätze schaffen) ist Grundvoraussetzung, um Bevölkerung zu halten oder Zuzüge zu ermöglichen.

- *Die Ausweisung von Bauflächen soll unter Berücksichtigung des demografischen Wandels nachhaltig ausgerichtet sein (LEP 3.1. G).*

Relevanz: Die Gemeinde Immenreuth weist nur wenig gewerbliche Bauflächen neu aus. Das „Gewerbegebiet West“ mit den Teilflächen IR 3 und IR 5 (zusammen rund 3,3 ha) ist bereits jetzt zu etwa einem Drittel bebaut und nahezu vollkommen erschlossen. Die geplante gewerbliche Nutzung der Restfläche in Verbindung mit dem geplanten Feuerwehrhaus nutzt also bereits durch

Gewerbe „vorbelastete“ Standorte in Form einer städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung mit geeigneten Nutzungen. Ein bestehender Betrieb erweitert in dieser Fläche sein Betriebsgelände. Was wäre die Alternative? Absiedelung des Betriebs mit nachfolgendem Leerstand und Verlagerung von Arbeitsplätzen in benachbarte Kommunen?

Es handelt sich bei IR 3 und IR 5 um einen sehr verkehrsgünstig gelegenen Standort direkt an der Staatsstraße ST 2177. Die gute Verkehrsanbindung bedeutet hohe Attraktivität und tatsächliche Ansiedlung weiterer Betriebe.

Die Flächen IR 15 und IR 16 sind spezifisch auf die Erweiterung eines bereits vorhandenen Betriebs zugeschnitten. IR 16 wird bereits weitgehend genutzt, soll aber eine konkretere Nutzungszuweisung erhalten („Lager“).

Die Flächen IR 11 und IR 13 sind bereits teilweise gewerblich genutzt, können aber nachverdichtet werden. Insbesondere Gebiet IR 13 benötigt keine Lärmkontingentierung und kann „lauteren“ Betrieben zur Verfügung gestellt werden.

Die Auswertung der „Statistik kommunal 2020“ (BayStLA) zeigt eine Zunahme an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Begründung FNP Seite 50) am Wohn- wie am Arbeitsort. Mit der Ausweisung gewerblicher Bauflächen können Arbeitswege verkürzt oder vermieden werden.

Dies entspricht ebenfalls dem Ziel B IV 1.3 des Regionalplans, wonach darauf hingewirkt werden soll, dass die bestehenden Arbeitsplätze in der Region gesichert und möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und durch Stärkung ansässiger Betriebe geschaffen werden sollen.

- *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen angewendet werden (LEP 3.1. G).*

Relevanz: Für die Erschließung der im FNP neu dargestellten Gewerbeflächen in Immenreuth werden ausschließlich bereits vorhandene Straßen und Wege genutzt. Auch leitungsgebundene Infrastruktur ist schon weitgehend vorhanden. Damit verzichtet die Gemeinde auf die Inanspruchnahme der „freien Landschaft“. Erschließungskosten werden sehr geringgehalten. Letztendlich sind die geplanten Gewerbegebietsdarstellungen alle als Innenentwicklungsf lächen zu bezeichnen.

- *Die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale sind vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn keine Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung stehen (LEP 3.2. Z). Zudem soll eine Zersiedlung verhindert werden (LEP 3.3. G). Neue Siedlungsflächen sind an geeignete Siedlungseinheiten anzubinden (LEP 3.3. Z).*

Relevanz: Die Gemeinde Immenreuth nutzt die ihr bereits zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotenziale. Sie hat die Flächen geprüft und festgestellt, dass für die geplanten gewerblichen Flächendarstellungen keine weiteren, anderen Flächen im Innenbereich zur Verfügung stehen.

Man muss hier allerdings zwischen umfangreicheren gewerblichen Vorhaben, die in einem Gewerbegebiet sein müssen und kleineren betrieblichen Ansiedlungen/Erweiterungen, die auch in einem Misch- oder Dorfgebiet sein können, unterscheiden (siehe Strategie).

Alle dargestellten Gewerbegebietsflächen können als Innenentwicklungspotenzial betrachtet werden.

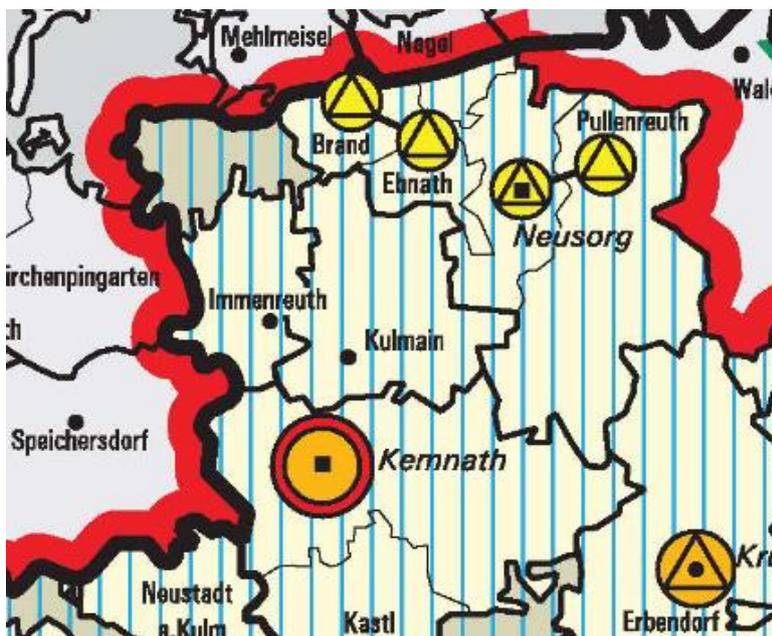
Immenreuth konzentriert die Neu-Ausweisung von Gewerbegebieten ausschließlich auf den Hauptort Immenreuth.

Die bereits angesprochenen kleineren Betriebsansiedlungen können in gemischten Bauflächen dezentral im Gemeindegebiet (vgl. Seite 68ff Begründung FNP) untergebracht werden. Dazu sind auch geeignete kleinere Baulücken oder ein gewisses Nachverdichtungspotenzial vorhanden. Dieses Konzept der dezentralen Entwicklung stärkt insbesondere kleinere ortsansässige Betriebe, die nicht nur im Hauptort sondern auch in den Ortsteilen vorhanden sind oder sich dort entwickeln können.

Eine Zersiedlung durch gewerbliche oder gemischte Bauflächen kann in Immenreuth nicht festgestellt statt, da – wie bereits erwähnt – weitgehend erschlossene Bereiche ausgewiesen werden. Auch bei den Wohnbauflächen verfolgt Immenreuth im Gegensatz zu früheren Jahren eine konsequente Entwicklung nach Innen.

## 2. Ausgewählte Strukturdaten

Es wird auf die Begründung zum FNP/LP verwiesen. Immenreuth liegt gemäß RP Oberpfalz – Nord, Karte 1 Raumstruktur, im ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Das mögliche Mittelzentrum Kemnath grenzt südlich direkt an. Im Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms, Stand 14.12.2021, ist Kemnath als Mittelzentrum dargestellt. Immenreuth liegt im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“.



Bevorzugt zu entwickelnde Unterzentren (RP) sind nördlich vorhanden.

Immenreuth selbst ist in keiner Kategorie.

Die Einwohnerzahl steigt seit 2020 deutlich an.

Abb. 1 links: Planabschnitt Regionalplan Karte 1, ohne Maßstab

### **3. Bestehende Flächenpotenziale für Gewerbe in Immenreuth**

Eine gewerbliche Entwicklung in den Ortsteilen soll nicht stattfinden. Daher wurde ausschließlich der Hauptort Immenreuth hinsichtlich der Innenentwicklungspotenziale für Gewerbebetriebe untersucht. Dass Immenreuth bisher keinen FNP hatte, stellt einen gewissen Sonderfall für die nachfolgende Bearbeitung dar.

Ergebnis:

a) es sind einige im FNP (Entwurf 23.06.2022) dargestellte Flächen vorhanden, für die kein Bebauungsplan besteht (IR 3 und IR 5, für die derzeit der Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ aufgestellt wird. Er ist noch im Verfahren).

Für das Gebiet IR 15 wurde ein Bebauungsplan aufgestellt („GE Ost/Zweifelau), der jedoch vom VGH aufgehoben wurde. Die tatsächliche Realisierung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle ist derzeit nicht aktuell. Die Fläche IR 16 wird bereits gewerblich genutzt und erhält eine neue Nutzungszuweisung. Die Flächen IR 11 und IR 13 sind teilweise gewerblich genutzt und können nachverdichtet werden. Es sind keine weiteren nutzbaren GE-Gebiete vorhanden.

b) Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht sind nicht vorhanden.

c) Baulücken oder Brachen für die Ansiedlung größerer Betriebe sind nicht vorhanden. Konversionsflächen sind in Immenreuth nicht vorhanden.

d) Es sind keine leerstehenden, un- oder untergenutzten Gebäude vorhanden, für die eine Gewerbenutzung in der geplanten Größe geeignet wäre.

e) Eine Möglichkeit zur Nachverdichtung bereits bebauter gewerblicher Flächen ist potenziell vorhanden (IR 11 und IR 13). Sie sind jedoch derzeit gewerblich genutzt und können nicht für die Ansiedlung größerer gewerblicher Nutzungen herangezogen werden.

### **4. Neu ausgewiesene Gewerbeflächen**

Die geplanten neuen Gewerbeflächen IR 3 und IR 5 sind vor allem für ortsansässige Firmen zur Betriebserweiterung und Neuansiedlung vorgesehen. Damit sollen vorhandene Arbeitsplätze am Ort gehalten sowie eine bedarfsgerechte Erweiterung ermöglicht werden. Die Schaffung ortsnaher Arbeitsplätze reduziert Verkehr und schafft durch Zeiteinsparung Synergieeffekte.

Für einen Teil dieser Flächen (ca. 2,3 ha) gibt es noch keine konkreten Nachfragen. Allerdings ist zu beachten, dass keine weiteren Reserven vorhanden sind und neue Anfragen ansonsten abgewiesen werden müssten.

Die Erfahrung zeigt, dass Standortentscheidungen von Firmen sehr kurzfristig getroffen werden. Ungewisse rechtliche Voraussetzungen (z.B. kein wirksamer FNP, kein B-Plan) führen schnell zu einer anderen Standortwahl in anderen Gemeinden.

## **5. Gemischte Bauflächen**

Auch in gemischten Bauflächen können Betriebe, bevorzugt kleinere Betriebe, untergebracht werden.

Bei den dargestellten Flächen im FNP handelt es sich um eine kleinräumige sinnvolle Abrundung teils ungünstig zugeschnittener bisheriger Mischgebietsabgrenzung.

Für einzelne, bereits vorhandene Betriebe werden Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.

Immenreuth sieht in der Verbindung von Wohnen und Arbeiten z.B. auch durch home office gute Voraussetzungen für die weitere Entwicklung der Gemeinde.

## **6. Interkommunales Gewerbegebiet**

Im Umfeld der Gemeinde Immenreuth sind keine derartigen Planungen bekannt. Vielmehr wird auf das regionalplanerische Ziel der Schaffung ortsnaher Arbeitsplätze verwiesen, dem mit der vorliegenden Planung nachgekommen wird.

Aufgestellt zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Planstand Entwurf  
23.06.2022

STADT & LAND  
Matthias Rühl  
Wilhelmstraße 30  
91413 Neustadt/Aisch  
Tel: 09161 87 45 15