



- Verkehrs- und Infrastrukturplanung
- Fachplanung Tief- und Ingenieurbau
- Bauleit- und Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

---

## Begründung mit Umweltbericht zum Vorentwurf vom 06. Juni 2023

---

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.06.07.1**  
Projekt: **3. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes**  
**-Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3. BauGB-**

Gemeinde:

Markt Nordhalben

Landkreis:

Kronach

Vorhabensträger:

Markt Nordhalben

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Anschrift:**  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Telefon:**  
(0 92 61) 60 62-0

**Telefax:**  
(0 92 61) 60 62-60

**Email:**  
info@ivs-kronach.de

**Web:**  
www.ivs-kronach.de

<b>1. ANGABEN ZUR KOMMUNE</b> .....	<b>2</b>
1.1. LAGE IM RAUM.....	2
1.2. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND WOHNRAUMENTWICKLUNG .....	2
1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG, INFRASTRUKTUR.....	3
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG .....	4
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DER 3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANES</b> .....	<b>4</b>
<b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b> .....	<b>6</b>
<b>4. INFRASTRUKTUR UND ERSCHLIEBUNG</b> .....	<b>8</b>
<b>5. BODEN UND BODENDENKMÄLER</b> .....	<b>9</b>
<b>6. GEWÄSSER</b> .....	<b>10</b>
<b>7. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE</b> .....	<b>10</b>
7.1. LANDSCHAFTS- UND NATURSCHUTZ .....	10
7.2. IMMISSIONSSCHUTZ.....	11
<b>8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b> .....	<b>11</b>
<b>9. UMWELTBERICHT</b> .....	<b>12</b>
9.1. GRUNDLAGEN .....	12
9.1.1 <i>Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben</i> .....	12
9.1.2 <i>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden</i> .....	12
9.2. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) UND BESCHREIBUNG DER AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	14
9.3. BEWERTUNG DER ZU ERWARTENDEN UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	20
Bodenschutzklausel.....	20
Umwidmungssperrklausel – Vorrang der Innenentwicklung .....	21
Klimaschutzklausel .....	21
9.4. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	21
9.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN .....	21
9.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....	22
9.6.1 <i>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren</i> .....	22
9.6.2 <i>Grundlagen des Umweltberichts</i> .....	22
9.6.3 <i>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</i> .....	23
9.6.4 <i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)</i> .....	23
9.7. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	23
<b>10. ENTWURFSVERFASSER</b> .....	<b>24</b>

## 1. Angaben zur Kommune

### 1.1. Lage im Raum

Der Markt Nordhalben liegt im Osten des Landkreises Kronach, etwa zwanzig Kilometer von der Kreisstadt entfernt; das Gemeindegebiet liegt auf einer Höhe zwischen 392 Metern über NN. am Fuß der Trinkwassertalsperre Mauthaus und 675 Metern über NN. im Norden des Hauptortes. Zum Markt Nordhalben gehören das Pfarrdorf Heinersberg, die Weiler Buckenreuth, Ködelberg, Neumühle, Stengelshof, Stoffelmühle, Thomasmühle und Wethhof sowie die Einzeln Grund, Regberg, Rüblesgrund (abgebrochen) und der Bahnhof Mauthaus.

Das Gemeindegebiet umfasst 21,91 km<sup>2</sup>.

### 1.2. Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumentwicklung

Der Markt Nordhalben (ohne OT Heinersberg, bis 1978 selbständig) verbuchte in den 50er Jahren im Zuge der Aufnahme von Flüchtlingen aus den eh. ostdeutschen Gebieten ein Bevölkerungsmaximum von über 3.000 Einwohner (3.064 EW zum 27.05.1970).

Auch war zu dieser Zeit Nordhalben bereits ein Industriestandort (z.B. Produktion von Schiefertafeln und Zigarren) und hatte deshalb eine erhebliche Zahl von Einpendlern aus den umliegenden Ortschaften.

Der Markt Nordhalben hatte bis Mitte der 80er Jahre bis zu 600 Industriearbeitsplätze vorzuweisen. Weiterhin gab es viele kleine Gewerbebetriebe mit Angestellten. Aufgrund der damals peripheren Lage im Grenzgebiet sank die Bevölkerung, auf 2.352 EW (25.05.1987) ab.

Auch nach der Wiedervereinigung setzte sich der negative Trend aufgrund der peripheren Lage und ungünstigen Anbindung im Mittelgebirge des Frankenwaldes fort. Nach der Wiedervereinigung und mit der Schaffung von Höchstfördergebieten in unmittelbarer Nähe der Marktgemeinde, verließen mehrere Betriebe den Ort bzw. expandierten im nahen Thüringen.

Durch die Schließung der Büromöbelfabrik AMA 2003 und des Polytec-Werk 2010 verlor Nordhalben seine letzten beiden großen Arbeitgeber. Auch die Zahl der kleinen Betriebe hat inzwischen stark abgenommen.

Der Demographische Wandel verstärkt den Einwohnerschwind, der durch die Verluste der Arbeitsplätze entstand.

So hat Nordhalben aktuell 1.630 Einwohner (Stand 31.12.21)

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr <sup>1)</sup>	
		Anzahl	%
2011	1 825	- 54	- 2,9
2012	1 802	- 23	- 1,3
2013	1 763	- 39	- 2,2
2014	1 732	- 31	- 1,8
2015	1 729	- 3	- 0,2
2016	1 695	- 34	- 2,0
2017	1 719	24	1,4
2018	1 650	- 69	- 4,0
2019	1 622	- 28	- 1,7
2020	1 642	20	1,2

Quelle: LfSt. Bayern.

Die offizielle Bevölkerungsprognose für die Gemeinde weist für das Jahr 2033 einen Rückgang auf 1.410 Einwohner aus. Dies entspricht einem prognostizierten Rückgang von 13,2% gegenüber 2019.

Die Bevölkerungsdichte innerhalb des Gebietes der Gemeinde liegt bei 74 Einwohnern pro Quadratkilometer (Stichtag 31. Dezember 2021).

Landkreis Kronach (31.12.2021): 101 EW/km<sup>2</sup>  
 Regierungsbezirk Oberfranken (31.12.2021): 147 EW/km<sup>2</sup>  
 Freistaat Bayern (31.12.2021): 187 EW/km<sup>2</sup>

Die Durchschnittliche Haushaltsgröße betrug bei 962 Wohnungen im Jahr 2020 auf 1.642 Einwohner 1,71. Die Anzahl der Wohngebäude stieg seit 2015 netto um eines.

Der Leerstand an Gebäuden konnte in letzter Zeit durch Wiederbelebung- und Rückbaumaßnahmen von 120 auf aktuell 77 gesenkt werden. Die Nachfrage nach Häusern hat in den letzten Jahren zugenommen. Es wurden seit 2016 über 70 Häuser in Nordhalben verkauft. Ein wichtiger Punkt ist hier der Erhalt der Medizinischen Grundversorgung vor Ort, um diesen positiven Trend fortzusetzen.

Weiterhin wohnen aktuell in 65 Gebäuden nur Personen, die bereits älter als 75 Jahre sind.

### **1.3. Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur**

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni <sup>2)</sup>					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Beschäftigte am Arbeitsort	209	216	216	214	210	208
davon männlich	139	142	143	140	141	134
weiblich	70	74	73	74	69	74
darunter <sup>1)</sup> Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-	-	-	-	-
Produzierendes Gewerbe	96	99	99	99	102	95
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	-	-	-	-	-	-
Unternehmensdienstleister	-	-	-	-	5	-
Öffentliche und private Dienstleister	36	37	39	41	40	40
Beschäftigte am Wohnort	630	653	668	680	663	664

<sup>1)</sup> Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

<sup>2)</sup> Bei den Ergebnissen 2015 – 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2019 – 2020 vorläufige Ergebnisse.

Quelle: LfSt. Bayern.

Die Entwicklung der Beschäftigtenzahl in der Gemeinde ist aufgrund der hohen Anzahl von Auspendlern, stabil.

Die Gewerbeflächen Regberg (eh. Fa. Rehbach und andere), Stoffelmühle (eh. Fa. AMA) und Langenrain (eh. Polytec) werden als reine Lager genutzt und bieten daher kaum Arbeitsplätze. Auch fällt kaum Gewerbesteuer für die Marktgemeinde an.

Die Gebühren aus dem Abwassersplitting sind ebenfalls höher.

Größter Arbeitgeber im Markt Nordhalben ist eine Holzbaufirma, gefolgt vom Nordwaldmarkt, einem der größten bürgereigenen Dorfläden in Bayern.

Der Tourismus spielt eine Nebenrolle. Während eine gute Ausstattung im Bereich von Ferienwohnungen und touristischen Einrichtungen vorhanden ist, wirkt sich die Schließung von gastronomischen Betrieben negativ aus.

Nordhalben ist ferner Sitz der Bay Staatsforsten.

Die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in der Gemeinde ist stabil. Der Rückgang der Arbeitslosenzahlen von 80 (2012) auf 46 (2020) ist beachtlich.

Es ist festzustellen, dass die Anzahl der Auspendler im Jahr 2020 und auch gegenwärtig über 450 Personen beträgt.

#### **1.4. Überörtliche Verkehrsanbindung**

Nordhalben ist nicht mehr an das reguläre Streckennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Auf der Bahnstrecke Nordhalben-Steinwiesen verkehrt gegenwärtig eine touristische Verbindung.

Straßenseitig wird der Markt in erster Linie durch die Staatsstraßen 2707 und 2198 dar. Von weiterer Bedeutung ist auch die Kreisstraße KC 23.

Von Nordhalben aus ist die A9, Anschlussstelle Bad Steben/Berg, innerhalb von 25 Minuten zu erreichen.

#### **2. Ziele und Zwecke der 3. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes**

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das gilt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Änderungen von Bauleitplänen. Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB sind Bauleitpläne der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan.

Der Markt Nordhalben strebt eine bauplanungsrechtliche und städtebauliche Neuordnung der Gemengelage im Norden des Hauptortes an. Für die Flächen besteht teilweise der Bebauungsplan „Langenrain“ aus dem Jahr 1968. Trotz dessen Rechtskräftigkeit hat sich innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich im Laufe der letzten 55 Jahre eine Gemengelage entwickelt, welche sich sowohl bauplanungsrechtlich, vor allem aber immissionsschutzrechtlich problematisch gestaltet.

Es ist nach Auffassung der Marktgemeinde erforderlich, größtmögliche Rechts- und somit Planungs- und Investitionssicherheit für die ansässigen Gewerbebetriebe zu erwirken. Diese Sicherheit kann nur durch einen rechtssicher ausgestalteten qualifizierten Bebauungsplan gewährleistet werden.

Im Bereich der Lobensteiner Straße 60 ist ein ehemaliges Betonwerk. Künftig ist in dem Bereich in einem gewissen Maß Wohnnutzung geplant. Um diese Nutzung planungsrechtlich vorzubereiten, ist eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erforderlich, da der Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt ist, somit keine Wohnnutzung vorgesehen ist.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit weiterer Vorhaben im Plangebiet ist von einer rechtlichen Grundlage abhängig, in diesem Fall von einem (neuen) Bebauungsplan. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfordert aber eine Vorbereitung in Form von einer Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes über ein Änderungsverfahren.

Es handelt sich um die 3. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Marktgemeinde Nordhalben.

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das überplante Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Mischgebiet (§ 6 BauNVO) sowie Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) und Industriegebiet (§ 9 BauNVO) dargestellt. Weiterhin befinden sich Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge darin (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB), sowie Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB).

Die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne für den Bereich Langenrain und das ehemalige Betonwerk sind nicht aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes des Marktes Nordhalben entwickelbar. Zusammen mit der Aufstellung dieser Bebauungspläne wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (Parallelverfahren).

Mit der parallelen Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes werden die Flächen zukünftig als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Mischgebiet (§ 6 BauNVO) sowie Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) in einer Staffelung nach dem immissionsschutzrechtlichen Störgrad dargestellt. Erst durch diese Änderung kann dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) genügt werden.



Abbildung: Flächennutzungs- und Landschaftsplan Nordhalben

Durch die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes werden folgende Flächen neu dargestellt:

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	83.700 m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	16.305 m <sup>2</sup>
Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	18.665 m <sup>2</sup>
Verkehrswege (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB):	9.000 m <sup>2</sup>

**Summe: 127.670 m<sup>2</sup>**

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Nordhalben:

<u>Flur-Nr.</u>	<u>Erläuterung</u>	<u>Flur-Nr.</u>	<u>Erläuterung</u>
2106	TF, Staatsstraße	2106/1	TF Staatsstraße
2108		2110	
2111		2112	
2114/3		2115	
2116		2117	
2118		2119	
2127		2127/2	
2127/3		2127/4	
2128	TF	2170/1	
2170/2		2170/4	
2509		2543	TF, Titschendorfer Straße
2543/1		2564	
2565		2591	
2592		2592/1	
2594		2594/1	
2594/2		2594/3	
2594/4		2594/5	Langenrain
2594/6		2594/7	
2594/8		2594/9	
2596		2597	
2597/1		2597/2	
2598		2598/1	
2598/2		2599	
2600/1		2601	
2601/2		2601/3	
2601/4		2601/5	
2601/6		2601/7	
2601/8		2602	
2603		2604	
2604/1			

### 3. Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Nordhalben liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP 2013) und dessen Teilfortschreibungen im allgemeinen ländlichen Raum. Wie die gesamte Kreisregion Kronach ist auch Nordhalben als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

#### 2.1.12 Zentrale Orte im Raum mit besonderem Handlungsbedarf (G):

In Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf werden Zentrale Orte auch dann festgelegt, wenn diese die erforderlichen Versorgungsfunktionen nur zum Teil erfüllen, aber für ein ausreichend dichtes Netz an zentralörtlicher Versorgung auf der jeweiligen Stufe erforderlich sind. Die so eingestufteten Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass diese Zentralen Orte ihre Versorgungsfunktion umfassend wahrnehmen können.

Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind (Punkt 2.2.4).

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann (...) und er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann (Punkt 2.2.5). Dem entspricht die vorliegende Planung.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert (Punkt 3.1). Diesem Grundsatz wird mit vorliegender Planung vollumfänglich entsprochen.

Dem ebenfalls in Punkt 3.1 genannten Grundsatz der flächensparenden Erschließungsformen wird durch die Anbindung an einen leistungsfähigen überörtlichen Verkehrsweg mit vorhandener technischer Infrastruktur ebenfalls entsprochen. Die äußere und die innere Erschließung der Baugebiete sind hergestellt, insbesondere kommt es nicht zu einer Erhöhung von Folgekosten für den Unterhalt durch die Gemeinde.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Punkt 3.2). Eine wesentlich bessere Ausnutzung von Potentialen der Innenentwicklung im Gemeindegebiet ist nicht möglich. Es handelt sich im Wesentlichen um unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht, sowie um Bauflächenpotentiale des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes. Die Bauflächenpotentiale können bedarfsgerecht den ansässigen Betrieben zugeordnet werden.

Die Revitalisierung des ehemaligen Betonwerks ist städtebaulich als Maßnahme der Innenentwicklung zu charakterisieren.

Das Anbindegebot gem. Punkt 3.3 des Landesentwicklungsprogramms wird beachtet. Eine leistungsfähige Anbindung an überörtliche Verkehrswege und kommunale Infrastruktur ist vorhanden. Von einer bandartigen Entwicklung kann nicht gesprochen werden, da die im Flächennutzungs- und Landschaftsplan vorgesehene Grenze der baulichen Entwicklung nach Westen und Norden (jeweils begrenzt durch Staatsstraßen) nicht überschritten wird. Die Entwicklung entlang der Titschendorfer Straße ist siedlungsplanerisch als Abrundung der Bebauung zu charakterisieren und wird als organisch bewertet.

#### Regionalplan der Planungsregion 4 (Oberfranken-West)

In Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West ist Nordhalben als Grundzentrum dargestellt.

Zielen und Festlegungen des Regionalplanes wird durch die Planung nicht widersprochen, auf die durchgeführte Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) wird verwiesen.

#### Nachbargemeinden

Nachbargemeinden im Landkreis Kronach sind die Gemeinde Tschirn, der Markt Steinwiesen sowie die Gemeinde Geroldsdgrün im Landkreis Hof; Nachbargemeinde in Thüringen ist die Stadt Wurzbach im Saale-Orla-Kreis.



#### **4. Infrastruktur und Erschließung**

##### Äußere Erschließung:

Das Plangebiet wird über bestehende und nach den fachlichen Vorgaben ausgebaute Staatsstraßen verkehrlich angebunden. Der überörtliche Verkehrsabfluss erfolgt über die Staatsstraßen St 2207 und 2198.

Seitens des ÖPNV ist das Gebiet mit dem Bus über die Haltestelle Siedlung-Nord zu erreichen. Das Gebiet ist auch mittels eines getrennten Geh- und Radwegs zu erreichen, die fußläufige Anbindung ist hergestellt.

##### Innere Erschließung:

Die Innere Erschließung erfolgt über Erschließungsanlagen, welche im Wesentlichen bereits bestehen, die Konkretisierung erfolgt über den jeweiligen Bebauungsplan.

##### Entwässerung:

Die Baugebiete sind an die kommunalen Entwässerungseinrichtungen angeschlossen. Schmutzwasser wird über die bestehenden Entwässerungseinrichtungen abgeführt und in der Kläranlage des Abwasserzweckverbands Ölsnitz-Rodachtal behandelt.

Grundsätzlich ist hinsichtlich des Niederschlagswassers § 55 Abs. 2 WHG zu beachten, die Konkretisierung erfolgt über den jeweiligen Bebauungsplan.

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Zur Verminderung des Fremdwasseraufkommens muss sichergestellt werden, dass Oberflächen-, Grund- und Quellwasser von der Kanalisation ferngehalten werden.

Durch Dach- und Fassadenbegrünung kann das Niederschlagswasser insbesondere bei Gewerbebauten effektiv auf dem Grundstück zurückgehalten werden.

Auf die Technische Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008, die Verordnung über die erlaubnisfreie und schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) vom 01.01.2000 und das DWA Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) in Verbindung mit dem Merkblatt M 102 wird verwiesen.

Das versickernde Wasser muss ordnungsgemäß und unbeschadet Dritter beseitigt werden. Dem Straßenkörper der Staatsstraßen darf kein Niederschlagswasser zugeführt werden.

##### Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon

Ein Anschluss an das kommunale Trinkwassernetz ist erforderlich und in ausreichendem Maße vorhanden, da es sich überwiegend um städtebaulichen Bestand handelt. Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls sichergestellt. Gegebenenfalls wird im Zuge des Objektschutzes bei Einzelvorhaben gehandelt, sofern der ohnehin bereitzustellende Grundschutz nicht ausreichend sein sollte.

In Nordhalben befindet sich eine freiwillige Feuerwehr. Im Brandfall werden über die Leitstelle die Wehren alarmiert, die über die notwendige Ausstattung verfügen.

Das Planungsgebiet ist an das Stromnetz der EG Nordhalben angeschlossen.

Ein Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom oder der Kabel Deutschland ist in erforderlichem Maße gegeben und kann bei Neuansiedelungen und Erweiterungen aus dem bestehenden Netz gewährleistet werden.

##### Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung erfolgen durch den Landkreis Kronach. Es sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter auf den Grundstücken vorzusehen. Die Verkehrswege sind so ausgebaut, dass eine satzungskonforme Abfallentsorgung über die öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt ist.

#### Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **5. Boden und Bodendenkmäler**

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen jedoch gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer eines Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Im Falle des Auffindens von historischen Zeugnissen des Bergbaus im Planungsgebiet ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan vermerkt ist eine Altlast im Bereich der Gewerbebrache. Bei Bodenuntersuchungen im Bereich der bestehenden Hallen der ehem. Polytec sind in drei Teilbereichen MKW- Kontaminationen festgestellt worden. Zusammengenommen umfasst das eine zu sanierende Fläche von ca. 400 m<sup>2</sup>. In Halle 1 wurde Asbestkontamination festgestellt.

In einzelnen Verdachtsflächen wurden lokale und kleinräumige Untergrundverunreinigungen in der Auffüllung v.a. durch MKW und PAK nachgewiesen. Die Durchführung einer Sickerwasserprognose ergab für keine Verdachtsfläche eine bodenschutzrechtliche Relevanz.

Es wird auf die abfallrechtliche Relevanz im Fall von zukünftigen Aushubmaßnahmen hingewiesen.

Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU der mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen.

Bei offensichtlichen Störungen, wie z. B. künstlichen Auffüllungen und Altablagerungen oder anderen Verdachtsmomenten, wie z. B. Geruch und Optik ist umgehend das Landratsamt Kronach zu beteiligen. Eventuell anfallender Erdaushub ist fachgerecht zu untersuchen und zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Das Gebiet liegt im Naturraum Nordwestlicher Frankenwald (Thüringer Schiefergebirge) (392). Geologisch handelt es sich um die Kaulsdorf-Formation der Leutenberg-Gruppe innerhalb der Supergruppe des Saxothuringikum, Thüringische Fazies.

Geologisch datiert der Untergrund aus dem Unterkarbon. Den einschlägigen Übersichtsbodenkarten ist zu entnehmen, dass fast ausschließlich Braunerde (podsolig) aus Grussand bis -schluff (Deckschicht) über Sand- bis Schluffschutt (Quarzit(-schiefer) oder Sandstein vorhanden ist.

Gem. Landesentwicklungskonzept Oberfranken West handelt es sich um ein Gebiet mit Böden von besonderer Bedeutung als Standort für seltene Lebensgemeinschaften sowie für die Sicherung empfindlicher Böden. Das Rückhaltevermögen des Bodens für nicht sorbierbare Stoffe ist überwiegend gering. Die Erosionsgefährdung durch Wasser ist hoch, je nach den örtlichen Gegebenheiten sehr hoch.

Grundwasserbeeinflusste Böden oder Moorböden werden nicht beansprucht.

Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Plangebietes in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des § 12 BBodSchV zu beachten.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche >5.000 m<sup>2</sup> eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

## **6. Gewässer**

Im Plangebiet finden sich keine stehenden oder fließenden Gewässer. Der Grundwasserspiegel wird nicht aufgeschlossen. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Das Vorhabengebiet liegt nicht innerhalb von Überschwemmungsgebieten oder wassersensiblen Bereichen.

Es kann unabhängig von dem Grundwasserstand zum Auftreten von Schichtenwasser kommen.

Nach DIN 1986 – 100 ist der Überflutungsnachweis als Differenz zwischen den Regenwassermengen aus dem 30-jährigen und dem 2-jährigen Regenereignis zu führen und als zurückhaltende Regenwassermenge in den Freiflächen des Grundstücks ohne Gefährdung für den Menschen oder Sachgüter darzustellen. Dies gilt ab einer Grundstücksfläche von 800 m<sup>2</sup>.

## **7. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### **7.1. Landschafts- und Naturschutz**

Durch die Baugebietsausweisung werden keine Flächen berührt, die einen Schutzstatus gemäß *Natura-2000*-Kulisse genießen. Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile werden nicht berührt.

Die nächstgelegenen *Natura-2000*-Schutzgebiete befinden sich in 150 Metern im Norden (Täler und Rodungsinseln im Frankenwald mit Geroldsgrüner Forst). Es ist aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Nutzung im Plangebiet nicht grundsätzlich von einer Beeinträchtigung der Schutzkulisse und somit einer Verschlechterung auszugehen. Nähere Ausführungen erfolgen in den Verfahren zu den Bebauungsplanaufstellungen.

Das Landschaftsschutzgebiet „LSG "Frankenwald" im Gebiet der Landkreise Hof, Kronach und Kulmbach“ grenzt nördlich an das Baugebiet. Es werden keine Verbotstatbestände erfüllt. Das Plangebiet liegt im Naturpark Frankenwald

Bei konkreten Bauvorhaben sowie der Aufstellung von Bebauungsplänen sind Maßnahmen der Grünordnung und des naturschutzrechtlichen Ausgleichs in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Kronach festzulegen, um den entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren.

Im Geltungsbereich sind folgende Biotope amtlich kartiert: Nr. 5635-1002-035 („Mager- und Feuchtgrünland zwischen Nordhalben u. Buckenreuth“). Es handelt sich dabei um artenreiches Extensivgrünland.

Unabhängig von der amtlichen Biotopkartierung ist auch der Bestand auf Fl.-Nr. 2108 und 2110 der Gemarkung Nordhalben als Bärwurzweide zweifelsfrei und damit als artenreiches Extensivgrünland zu bewerten und rechtlich zu behandeln.

Es ist somit das Vorgehen nach dem § 30 Abs. 3 BNatSchG einschlägig:

Es ist im Falle einer Beeinträchtigung des Schutzgegenstandes ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bamberg zu stellen. In diesem ist zwingend nachzuweisen, dass die Beeinträchtigungen gleichartig ausgeglichen werden können (§ 30 Abs. 3 BNatSchG).

Ein gleichartiger Biotopausgleich ist somit im Bebauungsplanverfahren zwingend nachzuweisen.

Ausgenommen sind die Bereiche im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Langenrain“ (Art. 23 Abs. 2 S 1 BayNatSchG): Die Verbote nach § 30 Abs. 2 BNatSchG gelten nicht bei gesetzlich geschützten Biotopen, die nach Inkrafttreten eines Bebauungsplans entstanden sind, wenn eine nach diesem Plan zulässige Nutzung in seinem Geltungsbereich verwirklicht wird.

## **7.2. Immissionsschutz**

Grundsätzlich ist § 50 BImSchG einschlägig. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes wurde ein immissionsschutzrechtlich sensibles Bauflächenkonzept erarbeitet, das die faktisch vorhandene Nutzung berücksichtigt.

Zur Beurteilung der von den geplanten Nutzungen ausgehenden Geräusche gelten die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm – vom 26. August 1998. Die von der geplanten Gewerbenutzung ausgehenden Geräusche dürfen die in Ziffer 6.1 der TA Lärm genannten Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen, bebauten bzw. zur Bebauung vorgesehenen Nachbargrundstücken nicht überschreiten.

In Baugebieten sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die hinsichtlich ihrer Emission luftverunreinigender Stoffe und Gerüche das Wohnen in der benachbarten Ortslage nicht wesentlich stören und die Immissionswerte (IW) nach Anhang 7 TA Luft, (vormals GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie)) 3.1 einhalten.

Blendwirkung/unzulässige Lichtemissionen sind im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen auszuschließen.

Staub - und Ammoniakemissionen jeglicher Art, die bei der Bewirtschaftung der land - und forstwirtschaftlichen Nutzflächen nach der „guten fachlichen Praxis“ hervorgerufen werden, sind hinzunehmen. Gleiches gilt sinngemäß für Steinschlag, der auch beim ordnungsgemäßen Einsatz der Geräte nicht ausgeschlossen werden kann.

## **8. Nachrichtliche Übernahmen**

Die in der Zeichnung der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, udglm.). Auf Regelungen zum Denkmalschutz wird verwiesen.

## **9. Umweltbericht**

### **9.1. Grundlagen**

#### **9.1.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben**

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung zweier Bebauungspläne geändert. Die Gemeinde verfolgt folgende Planungsziele vorrangig:

1. Den ortsansässigen Gewerbebetrieben soll Bauland für Erweiterungen zur Verfügung gestellt werden, sowie Planungs- und Investitionssicherheit gewährleistet werden.
2. Der nicht länger zeitgemäße Bebauungsplan „Langenrain“ aus dem Jahr 1968 soll grundlegend überarbeitet werden.
3. Die Voraussetzungen für eine Nutzung einer Gewerbefläche sollen geschaffen werden.

#### **9.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden**

##### **Regionalplan**

Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete, regionale Grünzüge oder Trenngrün sind gem. Regionalplan nicht vorhanden.

##### **Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das überplante Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Mischgebiet (§ 6 BauNVO) sowie Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) und Industriegebiet (§ 9 BauNVO) dargestellt. Weiterhin befinden sich Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge darin (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB), sowie Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB).

Daneben bestehen Darstellungen für Freileitungen (nicht länger vorhanden), sowie ein Hinweis nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB für Altlastenverdachtsflächen.

##### **Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Kronach (ABSP)**

Die im Außenbereich befindlichen Flächen liegen gem. ABSP innerhalb des bayernweiten Entwicklungsschwerpunkts zur Sicherung und Optimierung der ausgedehnten Bärwurzweiden und Borstgrasrasen im Bereich der Nordhalbener Rodungsinsel.

Zielarten sind Holunder-Knabenkraut (*Dactylorhiza sambucina*), Braunkehlchen, Dukatenfalter (*Heodes virgaureae*).

Ziele sind:

- die Offenhaltung der Landschaft durch Sicherung der extensiven Nutzung der Wiesen, Verzicht auf Aufforstungen
- Erhaltung, Optimierung und Vernetzung der mageren Wiesenbestände
- Umwandlung von Ackerstandorten in extensives Grünland
- Erhaltung und Förderung der Wiesenbrüterbestände durch extensive Nutzung und Erhaltung von Brachestadien
- Vernetzung der Magerwiesenbestände auf der Nordhalbener Rodungsinsel mit den angrenzenden Magerstandorten im Bereich des ehemaligen Grenzstreifens.

##### **Fachgesetze**

Beschrieben werden die allgemeinen Ziele zum Schutz von Umwelt, Natur und Landschaft im

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und im Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bayerischem Wassergesetz (BayWG) und in der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) und Bayerischem Denkmalschutzgesetz (BayDSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit Verordnungen und Technischen Anleitungen TA Luft, TA Lärm.

Zielvorgaben der untersuchten Schutzgüter:

<b>Mensch</b>	
BauGB	§ 1 (5) ff. Sicherung des Wohles der Allgemeinheit und menschenwürdige Umwelt durch nachhaltige städtebauliche Entwicklung.
BImSchG	§ 1 Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstiger Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und deren Entstehen vorzubeugen.
TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche
DIN 18005-1	Schallschutzberücksichtigung bei der städtebaulichen Planung.
<b>Arten/Biotop</b>	
BNatSchG	§ 1 (3) 5. ff. Dauerhafte Sicherung und Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihren Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt. Ihre Biotop und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.
BauGB	§ 1a (3) ff. Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
<b>Boden</b>	
BauGB	§ 1a (2) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden, Bodenversiegelung ist zu minimieren. § 202 besonderer Schutzstatus des Mutterbodens.
BBodSchG	§ 1 ff. Sicherung der Bodenfunktionen oder deren Wiederherstellung.
BNatSchG	§ 1 ff. Dauerhafte Sicherung von Bodendenkmälern, Boden als Teil des Naturhaushaltes, Sicherung von Boden, Vermeidung von Erosion.
<b>Wasser</b>	
WHG und WRRL	§ 5 ff. Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften, sparsame Verwendung von Wasser, Erhalt der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes, Vermeidung der Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses. Verantwortungsvoller Umgang mit Wasser und nachhaltige Bewirtschaftung von Flüssen, Seen und Grundwasser.
<b>Luft/Klima</b>	
BauGB	§ 1a (5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen. Emissionen sollen vermieden und eine bestmögliche Luftqualität erhalten werden. Erneuerbare Energien sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung sind zu fördern.
BImSchG	§ 1 ff. Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und deren Entstehen vorbeugen.
TA Luft	Diese dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor

	schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.
BNatSchG	§ 1 (3) 4. Schutz von Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere Flächen mit lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien
<b>Landschaftsbild</b>	
BNatSchG	§ 1 (1) 3. Dauerhafte Sicherung von Natur und Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Charakteristische Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden.
BauGB	§ 1a (3) ff. Vermeidung + Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
<b>Kultur- und Sachgüter.</b>	
BauGB	Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
BNatSchG	§ 1 (4) ff. Erhaltung von historischen Kulturlandschaften und -landschaftsteilen von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler.
DSchG	§ 1 (1) Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen, insbesondere den Zustand der Kulturdenkmale zu überwachen sowie auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmälern hinzuwirken.

## **9.2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und**

### **Beschreibung der Auswirkungen der Planung**

#### **Schutzgut Mensch**

##### Beschreibung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich sowohl gewerbliche Emittenten als auch Gebiete, die überwiegend dem Wohnen dienen. § 50 BImSchG ist zu berücksichtigen. Emissionsorte und Immissionsorte nach BImSchG befinden sich somit im Geltungsbereich derselben Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.

Es handelt sich bei der umgebenden freien Landschaft um ein Gebiet mit hervorragender Bedeutung für die Sicherung einer ruhigen naturbezogenen Erholung. Der betreffende Landschaftsraum im Plangebiet wird allerdings bereits gewerblich und zu Wohnzwecken genutzt.

Rad- und Wanderwege liegen direkt angrenzend im unmittelbaren Nahbereich:

- Örtlicher Radweg des Landkreises Kronach entlang der St 2207
- Fernradwanderweg Nortwaldweg im Bereich der Lobensteiner Straße im Süden des Geltungsbereiches
- Frankenwaldverein - Dreiwappen-Weg im Bereich Langenrain/Titschendorfer Straße
- Naturpark Frankenwald/Laufen am Grünen Band - weiß auf lila 16 (Rodach-Weg) im Bereich Titschendorfer Straße

Besonders hoch ist die Erholungsfunktion, wenn das Gebiet strukturreich und durch Freizeiteinrichtungen bereichert ist. Dies betrifft nicht das Plangebiet, im Plangebiet befinden sich lediglich die Parkflächen des Fußballplatzes.

##### Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen auf das Wohnumfeld sind nicht zu erwarten. Gewerbliche Nutzung ist faktischer und genehmigter Bestandteil der gegenwärtigen Situation. Durch die Bebauungsplanung erfährt diese einen institutionalisierten Rahmen, die Änderung des

Flächennutzungs- und Landschaftsplanes bereitet diesen Rahmen vor und legt die Basis für eine abschließende Konfliktbewältigung. § 50 BImSchG wird dabei so weit wie möglich berücksichtigt.

Die Erholungsnutzung des Landschaftsausschnittes wird infolge der Planung nicht eingeschränkt, da es sich überwiegend um die Aktivierung von Potentialen der Innenentwicklung handelt.

Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind bereits vorhanden und im Flächennutzungs- und Landschaftsplan vorbereitet worden. Eine grundsätzliche Änderung der städtebaulichen Situation mit erheblichen Auswirkungen auf die siedlungsnaher Erholung erfolgt nicht.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### Beschreibung:

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein geschützter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Die geplante Nutzung sichert im Wesentlichen die vorhandene Nutzung ab.

#### Auswirkungen:

Aufgrund der denkmalrechtlichen Unbedenklichkeit im Umgriff des Plangebietes ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut. Wegebeziehungen bleiben erhalten. Wesensfremde Nutzungen werden nicht planungsrechtlich vorbereitet, grundsätzlich wird mit geringen immissionsschutzrechtlich erforderlichen Abweichungen dem Bauflächenkonzept des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes entsprochen.

Es wird nicht in unzulässiger Weise in Eigentumsrechte Dritter eingegriffen.

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

#### Beschreibung:

Es handelt sich überwiegend um Flächen mit bestehendem Baurecht, die auch im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Bauflächen dargestellt sind. Die Grenzen der baulichen Entwicklung werden lediglich im Bereich der Fl.-Nr. 2564 überschritten.

Das ehemalige Betonwerk ist eine vollversiegelte Gewerbebrache.

Der Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Langenrain“ ist – sofern nicht bebaut – als Wiese genutzt.

Im Bereich der gewerblichen Bauflächen sind Gehölzbestände vorhanden, die durch verschiedene Sukzessionsstadien charakterisiert sind, dies betrifft insbesondere Grundstücke aus dem Polytec-Areal. Die Flächen außerhalb des Polytec-Areals sind Wiesenflächen.

Im Bereich östlich der Titschendorfer Straße sind die Mischgebietsflächen bereits bebaut, auch die Gewerbeflächen entlang des Verkehrsweges werden bereits gewerblich genutzt, beziehungsweise es liegen Baugenehmigungen vor.

Bei den unbebauten Flächen handelt es sich teilweise um artenreiches Extensivgrünland mit gesetzlichem Biotopschutz. Eine besondere Konfliktbewältigung ist auf Bebauungsplanebene erforderlich.

Im Osten und Norden werden die Baugebiete von Wald eingerahmt.

#### Lebensraum

- Gewässerlebensräume sind nicht vorhanden.
- Feuchtlebensräume im Allgemeinen sind nicht vorhanden.
- Im Osten und Norden werden die Baugebiete von Wald eingerahmt.
- Hecken- und Gehölzbestände sind innerhalb der Baugebiete betroffen.
- Es sind Wiesenbestände betroffen, darunter artenreiches Extensivgrünland.
- Innerhalb der Betriebsstätten sind Sukzessionsbereiche mit Trockenlebensraumpotential vorhanden.

#### Schutzkulisse

Durch die Baugebietsausweisung werden keine Flächen berührt, die einen Schutzstatus gemäß *Natura-2000*-Kulisse genießen. Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile werden nicht berührt.



Die nächstgelegenen Natura-2000-Schutzgebiete befinden sich in 150 Metern im Norden (Täler und Rodungsinseln im Frankenwald mit Geroldsgrüner Forst). Es ist aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Nutzung im Plangebiet nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzkulisse und somit einer Verschlechterung durch die erfolgten Darstellungen des Flächennutzungsplanes auszugehen.

Das Landschaftsschutzgebiet „LSG "Frankenwald" im Gebiet der Landkreise Hof, Kronach und Kulmbach“ grenzt nördlich an das Baugebiet. Es werden keine Verbotstatbestände erfüllt. Gesetzlich geschützte Biotoptypen sind betroffen.

#### Auswirkungen:

Im Bereich des Betonwerks und des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Langenrain“ werden keine Auswirkungen erwartet.

Im Bereich des ehemaligen Polytec-Areals sind bei Baumaßnahmen Gehölzstrukturen verschiedener Sukzessionsstadien sowie Strukturen mit Bedeutung als Trockenhabitate (Brachflächen, teilversiegelte ungenutzte Flächen, lose Schüttungen etc.) planbetroffen.

Die unbebauten Wiesenflächen unterliegen als artenreiches Extensivgrünland teilweise dem gesetzlichen Biotopschutz. Eine besondere Konfliktbewältigung ist auf Bebauungsplanebene erforderlich.

Waldbestände werden nicht beeinträchtigt. Gewässerlebensräume und entsprechende Strukturen werden nicht beeinträchtigt.

Das Vorkommen von Tierarten der FFH-Richtlinie sowie national streng geschützter Arten kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Entsprechend müssen Vermeidungsmaßnahmen und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen konzipiert werden, welche verpflichtend durchzuführen sind. Unter Einhaltung dieser Maßnahmen müssen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auf Bebauungsplanebene bewältigt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass ungefährdete, häufige Arten und sogenannte Allerweltsarten wie Amsel, Star etc. hier vorkommen. Negative Populationsdynamiken sind mit der Bauleitplanung nicht verbunden. Gleiches gilt für weitere ungefährdete Arten wie u.a. Saatkrähe oder Sperling, die wahrscheinlich als Nahrungsgäste vorkommen.

Darüber hinaus kann eine Anzahl weiterer Arten als Nahrungsgäste aufgrund des relativ fließenden Übergangs zu den angrenzenden Gehölzen und Waldbeständen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Erhebliche Auswirkungen auf lokale Populationen sind in diesen Fällen aufgrund fehlender spezifischer Besonderheiten des Planungsgebietes und der sehr guten Ausstattung der Rodungsinsel mit den in Anspruch genommenen Habitaten nicht zu erwarten.

Es kommt nicht zum Neubau von Verkehrsstrassen, eine Erhöhung diesbezüglicher Tötungsrisiken ist demnach nicht anzunehmen. Negative Auswirkungen auf bestehende Wanderwege und Verbundstrukturen für Tierarten sind aufgrund der bereits vorhandenen Einschränkungen nicht anzunehmen. Die zusammenhängenden Waldgebiete und Biotopverbundachsen werden nicht beeinträchtigt, daher werden auch keine negativen Auswirkungen auf den Luchs oder den Wolf prognostiziert, die vereinzelt in der Rennsteigregion durch Sichtungen bestätigt wurden.

Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind zudem Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Vermeidung von Lichtlenkung in angrenzende Bereiche ist technisch sicherzustellen. Generell ist die Beleuchtung möglichst energiesparend auszuführen und auf das notwendige Maß zu begrenzen, um die Lockwirkung des Plangebietes zu minimieren.

Durch die Bebauung des Gebiets kommt es zu einer Versiegelung und Überbauung von Extensivgrünland. Somit liegt ein erheblicher Eingriff vor (§ 14 BNatSchG). Dieser Bestand ist grundsätzlich als ausgleichbar zu werten. Unter Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 3 BNatSchG) kann der entstandene Eingriff gleichartig kompensiert werden.

### **Schutzgut Landschaft**

#### Beschreibung:

Es handelt sich um den Siedlungszusammenhang. Die umliegenden Landschaftsräume weisen eine hohe bis sehr hohe Eigenart auf. Der Erlebniswert der freien Landschaft ist vorhanden. Die kulturhistorische Bedeutung des Landschaftsraumes ist grundsätzlich sehr hoch, historische Flurformen sind um Nordhalben noch vorhanden. Es handelt sich daher angrenzend um ein Gebiet mit hervorragender Bedeutung für die Sicherung der Historischen Kulturlandschaft.

Das Plangebiet ist allerdings überwiegend dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Marktes Nordhalben zuzuordnen. Nördlich der Straße Langenrain ist ausschließlich gewerbliche Nutzung, auch in Form von großmaßstäblichem Industriebau vorhanden. Diese Bestandsbetriebe sind nach allen Seiten hin entsprechend wirksam eingegrünt.

Eine bestehende Eingrünung fehlt noch bei den entwicklungsfähigen Gewerbeflächen. Die Flächen östlich der Titschendorfer Straße fallen nach Osten steil ab, sodass der unmittelbare Eindruck der Gebäude an der Straße weniger massiv und wuchtig ist als von Osten. Insbesondere die Mischgebietsflächen sind sehr gut eingegrünt und durchgrünt, sodass auch hier keine Fernwirkung gegeben ist.

Die Flächen südlich der Straße Langenrain sind städtebaulich bereits komplett überprägt.

Landschaftliche Makrostrukturen und visuelle Leitlinien sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Im Norden befindet sich eine Frankenwald-Hochfläche mit traditionell geprägtem Erscheinungsbild und hohem Anteil an gliedernden Gehölzstrukturen. Weite Ausblicke über den Frankenwald sind hier möglich.

#### Auswirkungen:

Eine großräumige Störung des Landschaftsbildes ist aufgrund angrenzender Waldflächen und der geplanten Eingrünung nicht gegeben.

Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet auf Grund vorhandener Eingrünung und der Überplanung von städtebaulichem Bestand nicht statt. Die Topographie und die wirksamen vorhandenen Eingrünungen führen indes auch nicht dazu, dass das Baugebiet aus größerer Entfernung von erhöhten Standorten aus einzusehen ist. Naturraumtypische Besonderheiten werden nicht beeinträchtigt. Vorhandene Landschaftselemente werden so weit möglich integriert.

Visuelle Störungen sind im Nahbereich nicht auszuschließen, da jeder Baukörper auf Grund der Gebäudehöhe Auswirkungen auf das Landschaftserlebnis in diesem Bereich hat. Die visuelle Störung kann durch die Fassadengestaltung, Bauhöhenbegrenzungen und Bepflanzungen relativiert, jedoch nicht gänzlich vermieden werden.

Die Störung des Landschaftsbildes durch weitere von der gewerblichen Nutzung ausgehende Emissionen ist anzunehmen. Die Vorbelastung ist diesbezüglich gegeben.

Die Lärmemissionen sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu untersuchen.

Das Plangebiet besitzt keine überörtliche Erholungsfunktion. Für den örtlichen Erholungssuchenden stellt das Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung dar, da sich die städtebauliche Situation nicht grundsätzlich ändert. Veränderungen des Bodens und Änderungen der Vegetation beschränken sich auf das unmittelbare Planungsgebiet.

Die Fläche liegt außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

### **Schutzgut Fläche, Boden**

#### Beschreibung:

Das Gebiet liegt im Naturraum Nordwestlicher Frankenwald (Thüringer Schiefergebirge) (392). Geologisch handelt es sich um die Kaulsdorf-Formation der Leutenberg-Gruppe innerhalb der Supergruppe des Saxothuringikum, Thüringische Fazies.

Geologisch datiert der Untergrund aus dem Unterkarbon. Den einschlägigen Übersichtsbodenkarten ist zu entnehmen, dass fast ausschließlich Braunerde (podsolig) aus Grussand bis -schluff (Deckschicht) über Sand- bis Schluffschutt (Quarzit(-schiefer) oder Sandstein vorhanden ist.

Gem. Landesentwicklungskonzept Oberfranken West handelt es sich um ein Gebiet mit Böden von besonderer Bedeutung als Standort für seltene Lebensgemeinschaften sowie für die

Sicherung empfindlicher Böden. Das Rückhaltevermögen des Bodens für nicht sorbierbare Stoffe ist überwiegend gering. Die Erosionsgefährdung durch Wasser ist hoch, je nach den örtlichen Gegebenheiten sehr hoch.

Grundwasserbeeinflusste Böden oder Moorböden sind nicht betroffen.

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan vermerkt ist eine Altlast im Bereich der Gewerbebrache.

In einzelnen Verdachtsflächen wurden lokale und kleinräumige Untergrundverunreinigungen in der Auffüllung v.a. durch MKW und PAK nachgewiesen. Die Durchführung einer Sickerwasserprognose ergab für keine Verdachtsfläche eine bodenschutzrechtliche Relevanz. Es wird auf die abfallrechtliche Relevanz im Fall von zukünftigen Aushubmaßnahmen hingewiesen.

#### Auswirkungen:

Die überplante Fläche hat eine Größe von ca. 13 Hektar. Durch die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes werden neue Bauflächen dargestellt (ca. 0,75 ha). Diese Inanspruchnahme wurde entsprechend begründet.

Eine Veränderung des Reliefs erfolgt durch die Errichtung baulicher Anlagen und die Gestaltung der Freiflächen.

Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Geltungsbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des § 12 BBodSchV zu beachten.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte oder aus sonstigen Erwägungen vorgesehene Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Flächen, die als Grünflächen vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden

Eine Eutrophierung des Plangebietes erfolgt nicht, da keine Substanzen verwendet werden, durch welche die Bodenfruchtbarkeit bzw. der Mineralgehalt der Böden verändert wird.

Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden während der Bauphase in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls während der Bauphase als Heizmittel oder als Betriebs- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe fallen nicht an bzw. werden ordnungsgemäß entsorgt.

Die Altlastenverdachtsflächen wurden bisher umfangreich untersucht. Es ist im Zuge von Bodeneingriffen in diesen Bereichen ein Sachverständiger gem. § 18 BBodSchV hinzuzuziehen.

#### **Schutzgut Wasser**

##### Beschreibung:

Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und von wassersensiblen Bereichen. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Die relative Grundwasserneubildung ist überwiegend mittel. Entsprechend stellt die Karte „Mittlere jährliche Grundwasserneubildung in Bayern 1981-2010“ des Bayerischen

Landesamtes für Umwelt die Grundwasserneubildung im Geltungsbereich als mittel dar (ca. 150 – 200 mm/a). Von hoch anstehendem Grundwasser ist im Geltungsbereich nicht auszugehen, da sich der Geltungsbereich außerhalb von morphologisch ausgeprägten Abflussrinnen befindet. Insgesamt kommt dem Geltungsbereich und dessen Umfeld eine allgemeine Bedeutung bezüglich des Grundwasserhaushaltes zu. Berücksichtigt werden muss, dass der Großteil der Flächen bereits baulich genutzt wird und ein entsprechendes Maß an Versiegelung somit bereits vorhanden ist.

Es handelt sich um ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Schutz des Grundwassers vor Einträgen sorbierbarer und nicht sorbierbarer Stoffe. Grundwasserführende Schichten sind im Norden in ca. 35-40 m u. GOK anzunehmen (hoher Grundwasserflurabstand).

#### Auswirkungen:

Auf Fließgewässer oder stehende Gewässer werden keine Auswirkungen erwartet.

Durch Versiegelungen kommt es zu einer verminderten Grundwasserneubildung und zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses. In Bezug auf die Grundwasserneubildung besitzen die Böden im Geltungsbereich jedoch eine allgemeine Wertigkeit, zudem ist der Versiegelungsgrad innerhalb der bebauten Bereiche bereits den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend.

Schutzzonen von Wasserschutzgebieten sind nicht betroffen, die Flächen sind an die reguläre Entwässerung des Marktes Nordhalben angeschlossen.

### **Schutzgut Luft**

#### Beschreibung:

Unzulässige Immissionen, die von außen auf das Plangebiet einwirken, sind nicht erkennbar. Für die angestrebte Nutzung sind die vorhandenen Immissionen aus dem Straßenverkehr und der Landwirtschaft unerheblich. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft ist hinsichtlich der bestehenden Nutzungen bereits festzustellen.

Schutzgebiete des Naturschutzes, die einer besonderen Betrachtung und Reglementierung des Ausstoßes bestimmter Luftschadstoffe (z.B. Stickoxide) bedürfen, liegen nicht im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Baugebietes.

#### Auswirkungen:

Zusätzliche Auswirkungen sind durch die Ansiedelung von Betriebsstätten abzusehen, diese werden vor dem Hintergrund gesetzlicher Vorschriften reguliert. Dadurch, dass kein konkretes Vorhaben abgesichert wird, ist eine genaue Bezifferung und Bewertung der Auswirkungen nicht möglich. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass der Ausstoß von CO<sub>2</sub> nicht beziffert werden kann und CO<sub>2</sub> als integraler Bestandteil der Atemluft nicht als Luftschadstoff zu betrachten ist.

Durch das Baugebiet entstehen grundsätzlich keine Emissionen, welche die Zumutbarkeitsgrenzen gemäß den einschlägigen Vorschriften überschreiten. Dies ist bei Änderungen und der Neuerrichtung baulicher Anlagen in nachgelagerten Verfahren in begründeten Fällen auch durch gutachterlichen Nachweis sicherzustellen. Entsprechende Überwachungsmaßnahmen sind nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz vorgeschrieben.

Erhebliche negative Auswirkungen sind daher nicht zu prognostizieren.

### **Schutzgut Klima**

#### Beschreibung:

Auf Grund der Lage des Plangebietes ist nicht mit kleinräumigen Luftaustauschprozessen bzw. Kaltluftströmen von bewaldeten Höhen zu rechnen. Die Kaltluftproduktionsfunktion der unbebauten Flächen ist hoch. Das Gebiet ist nicht inversionsgefährdet.

#### Auswirkungen:

Der kleinräumige Wechsel von beschatteten und besonnten Flächen, trockenen und frischen Bereichen infolge der Bebauung verursacht mikroklimatische Veränderungen, die sich auf die kleinräumigen Standortverhältnisse auswirken. Es ist davon auszugehen, dass sich

insbesondere die versiegelten Flächen in den Sommermonaten stärker, schneller und nachhaltiger erhitzen werden. In Kaltlufttransportbahnen wird nicht eingegriffen. Die Inversionsgefährdung ist als niedrig einzustufen, sodass kumulative Auswirkungen aufgrund der Emissionen und einer gleichzeitigen Inversionslage ausgeschlossen werden können.

**9.3. Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen**

zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Tabelle: zu erwartende erhebliche Auswirkungen

<b>Schutzgut Mensch</b>	<b>Erhebliche Auswirkungen</b> Geringe Beeinträchtigung der Erholungsfunktion. Keine Beeinträchtigung des Wohnumfeldes. Keine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit. Erhebliche Lärmemissionen sind zu erwarten.
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	<b>Keine Auswirkungen</b>
<b>Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	<b>Erhebliche Auswirkungen</b> Eingriffserheblichkeit gemäß § 14 BNatschG ist festzustellen. Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope.
<b>Schutzgut Landschaft</b>	<b>Geringe Auswirkungen</b> Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes in vorbelastetem Gebiet.
<b>Schutzgut Fläche, Boden</b>	<b>Geringe Auswirkungen</b> Steigender Versiegelungsgrad. Versickerungsfähigkeit von Grund und Boden werden nachteilig verändert.
<b>Schutzgut Wasser</b>	<b>Keine Auswirkungen</b> Kein Eingriff in wasserrechtliche Schutzkulisse. Keine Auswirkungen auf das Grundwasser oder auf Fließgewässer.
<b>Schutzgut Luft</b>	<b>Geringe Auswirkungen</b> Erhöhung von gewerblichen Emissionen. Ausmaß nicht bekannt.
<b>Schutzgut Klima</b>	<b>Geringe Auswirkungen</b> Schnelleres Aufheizen versiegelter Flächen.

**Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

- unklare Entwicklungsmöglichkeiten für die Gewerbebrache in der Lobensteiner Straße 60
- fehlende Rechtssicherheit bremst Investitionsbereitschaft ansässiger Unternehmen
- Gemengelage verstetigt rechtliche Unsicherheiten im Bereich „Langenrain“ für Bewohner und Bewohnerinnen sowie Gewerbetreibende

Prognose bei Durchführung der Planung

Wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens untersucht. Die Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zielen grundsätzlich darauf ab, Konflikte zu bewältigen, die mit der bereits vorhandenen Nutzung einhergehen. Konkrete Auswirkungen werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens untersucht.

Bodenschutzklausel

Durch die getroffenen Festsetzungen und die geplante Art der Bebauung wird die Ressource „Grund und Boden“ möglichst effizient genutzt. Es handelt sich überwiegend um Maßnahmen der Innenentwicklung, wo bereits eine entsprechende Nutzung vorhanden ist. Es wird Rechtssicherheit für den unbeplanten Innenbereich geschaffen, gleichzeitig werden Potentialflächen aktiviert.

Kleinräumige Erweiterungen in den Außenbereich sind bedarfsgerecht und zielen darauf ab, bestehende Standorte entwicklungsfähig zu erhalten.

#### Umwidmungssperreklause – Vorrang der Innenentwicklung

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im planungsrechtlichen Innenbereich. Es handelt sich überwiegend um Innenentwicklung und Nachverdichtung. Entwicklungen in den Außenbereich sind organisch und bedarfsgerecht.

#### Klimaschutzklause

Durch die Schaffung von Rechtssicherheit für den städtebaulichen Bestand wird dessen resiliente Nutzung ermöglicht.

Eine genaue Bezifferung der zukünftigen klimarelevanten CO<sub>2</sub>-Ausstöße von Gewerbebetrieben ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich.

Folgen des Klimawandels können z.B. Überflutungen oder Trockenperioden sein. In diesem Zusammenhang ist von einer geringen Anfälligkeit des Vorhabens auszugehen. Eine Überflutung ist auch bei Starkregenereignissen nicht zu erwarten.

Bei ausgedehnten Trockenperioden könnten die Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen Schaden nehmen. Im Falle von längeren Trockenperioden sind ggf. Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

#### **9.4. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen**

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, allerdings nur mittelbar auf Ebene des Flächennutzungsplanes.

#### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes**

<b>Schutzgut Mensch</b>	<b>Beachtung § 50 BImSchG</b>
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich</b>
<b>Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme der Schutzkulisse</b>
<b>Schutzgut Landschaft</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich</b>
<b>Schutzgut Fläche, Boden</b>	<b>Kennzeichnung von Altlasten gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB</b>
<b>Schutzgut Wasser</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich</b>
<b>Schutzgut Luft</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich</b>
<b>Schutzgut Klima</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich</b>

#### Naturschutz und Artenschutz

Die Baugebietsdarstellung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Die Eingriffsregelung sowie der spezielle Artenschutz sind in nachgelagerten Verfahren zu klären.

#### **9.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Standortalternativen für die gewerbliche Erweiterungen sind nicht zielführend, da es sich um ein Angebot an ortsansässige Unternehmen handelt, die in Nachbarschaft ihres Betriebes auf weitere Grundstücke zurückgreifen können.

Es ist nach Auffassung der Marktgemeinde absolut erforderlich, größtmögliche Rechts- und somit Planungs- und Investitionssicherheit für die ansässigen Gewerbebetriebe zu erwirken. Diese Sicherheit kann nur durch einen rechtssicher ausgestalteten qualifizierten Bebauungsplan gewährleistet werden, der auf einem aktuellen Flächennutzungs- und Landschaftsplan basiert (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) soll aus Gründen einer ansonsten nicht erreichbaren deutlichen Verbesserung der Gewerbesituation in der Marktgemeinde für die Einwohner von Nordhalben nicht in Betracht gezogen werden.

Planungsalternativen sind am Standort nicht gegeben, weil die vorhandenen Erschließungsanlagen genutzt werden sollen.

Das Bauflächenkonzept des wirksamen Flächennutzungsplanes erkennt bereits die Erforderlichkeit der Neuordnung des Bereiches an. Unter Berücksichtigung von § 50 BImSchG und der nunmehr geltenden Rechtsprechung wird dieses Bauflächenkonzept rechtssicher weiterentwickelt.

Am gewählten Standort kann die Planung im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter nach UVPG umgesetzt werden:

- Die immissionsschutzrechtlichen Konflikte können bewältigt werden.
- Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohn- und Wohnumfeldfunktion sind nicht zu erwarten.
- Dem Vorrang der Innenentwicklung wird abwägungserheblich Rechnung getragen.
- Unvermeidbare Beeinträchtigungen können durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Damit erweisen sich die für die jeweilige Nutzung gewählten Flächen bei Betrachtung umweltfachlicher Belange als geeignet. Alternativen, die zu entscheidungserheblich geringeren Umweltwirkungen führen würden, sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

## **9.6. Zusätzliche Angaben**

### **9.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Die wesentlichen Grundlagen des Umweltberichtes sind dem Quellenverzeichnis zu entnehmen.

Grundsätzlich wurden die Informationen vor Ort im Zuge einer Inaugenscheinnahme verifiziert. Die Kategorisierung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt verbalargumentativ. Dabei werden gesonderte Fachgutachten mit einbezogen, die ihre eigenen Regelwerke herangezogen haben.

### **9.6.2 Grundlagen des Umweltberichts**

Die wesentlichen Grundlagen des Umweltberichtes sind dem Quellenverzeichnis zu entnehmen:

BayernAtlas (geoportal.bayern.de/bayernatlas); Umweltatlas Bayern

Bayer. Landesamt für Umwelt (März 2018): Mittlere jährliche Grundwasserneubildung in Bayern 1981-2010, M 1:500.000, Augsburg.

Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.; 2004): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern - Landkreis Kronach, München.

Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.; 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2. Auflage, München; Überarbeitung 2021.

Flächennutzungsplan Markt Nordhalben

Landschaftsplan Markt Nordhalben

Regierung von Oberfranken (2004): Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken West.

Regionaler Planungsverband Oberfranken-West (aktuelle, digitale Fassung): Regionalplan Oberfranken-West.

Machbarkeitsstudie Betriebsgelände POLYTEC; Müller Architekten GmbH, Klosterstraße 7, 96317 Kronach

Nordhalben, Langenrain 2. Ehem. Polytec-Gelände. Erweiterte Orientierende Untersuchung.  
Piewak & Partner GmbH, Jean-Paul-Straße 30, 95444 Bayreuth

Bei der Erstellung des Umweltberichts wurden insbesondere folgende Rechtsgrundlagen herangezogen und berücksichtigt: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bayerische Bauordnung (BayBO), jeweils in der zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans geltenden Fassung. Für den räumlichen Umfang des Umweltberichts ergeben sich als Abgrenzung zum einen der Geltungsbereich des Bebauungsplans und zum anderen die Erweiterung des Untersuchungsbereiches um relevante Randbereiche und entsprechend den Gegebenheiten beim Thema Landschaftsbild und Klima/Luft.

### **9.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es traten keine Schwierigkeiten auf.

### **9.6.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können (§ 4 c BauGB). Dabei sind die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu nutzen. Das Monitoring ist in Bebauungsplänen verbindlich festzulegen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind darin durch die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Mit der Umsetzung von Bebauungsplänen sind verbleibende, erheblich negative Umweltauswirkungen auszuschließen und Monitoringkonzepte verbindlich festzuschreiben.

Diese umfassen in der Regel:

- Die Einrichtung der Ausgleichsflächen und die Überwachung der Flächen vor dem Hintergrund der vorgegebenen Entwicklungsziele
- Die Einhaltung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen
- Die Sicherstellung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität im speziellen Artenschutz durch geeignete cef-Maßnahmen
- Betriebsüberwachung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz und dessen Folgeverordnungen
- Das Vorgehen beim Auffinden von Bodendenkmälern oder Bodenverunreinigungen ist gesetzlich geregelt und im Zuge von Bebauungsplanverfahren abzuarbeiten.

### **9.7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Markt Nordhalben strebt eine bauplanungsrechtliche Neuordnung der Situation im Norden des Hauptortes an. Es bedarf daher zunächst einer Änderung des bestehenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanes. Es handelt sich mit Ausnahme des Grundstücks Fl.-Nr. 2564 Gmk. Nordhalben um bestehende Bauflächenpotentiale des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.

Es ist nach Auffassung der Marktgemeinde erforderlich, größtmögliche Rechts- und somit Planungs- und Investitionssicherheit für die ansässigen Gewerbebetriebe zu erwirken. Gleichzeitig muss die Wohnbebauung geschützt werden.

Zur Ermittlung und Beurteilung der Bestandssituation und der Umweltauswirkungen durch die Änderung des Bauflächenkonzeptes, wird vorliegender Umweltbericht erstellt.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Marktgemeinde wird auf einer Fläche von ca. 13 ha geändert.



Durch die Baugebietsausweisung werden keine Flächen berührt, die einen Schutzstatus gemäß Natura-2000-Kulisse genießen. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile werden nicht berührt. Das Gebiet befindet sich im Naturpark Frankenwald. Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein geschützter Gebäudebestand.

In den unbebauten Bereichen sind Biotopflächen vorhanden, die teilweise gesetzlich geschützt sind. Dieser Eingriff muss gleichartig ausgeglichen werden.

Mit den neuen Darstellungen sind insgesamt betrachtet, geringe zusätzliche Umweltbelastungen verbunden, da die Bauflächen in wesentlichen Teilen bereits bestehen und die damit verbundene Auswirkungen unabhängig von der Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet werden und teils faktisch vorhanden sind.

Die ökologische Funktionsfähigkeit der landschaftlichen Freiräume wird sich aufgrund des erhöhten Versiegelungsgrades und zusätzlicher Bebauung negativ verändern. In Verbindung mit Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird dies jedoch im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen ausgeglichen.

Dauerhaft negative Umweltauswirkungen auf die überprüften Schutzgüter können dadurch in der Regel ausgeschlossen werden.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst landschaftsverträglich auszuführen. Die Erweiterung der Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass vermeidbare Belastungen des Wohnumfelds und des Naturhaushalts unterbleiben. Dies ist im Bebauungsplan verbindlich zu regeln.

#### **10. Entwurfsverfasser**

Mit der Ausarbeitung der 3. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wurde beauftragt:

**IVS** Ingenieurbüro GmbH  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach  
Telefon 09261/6062-0  
Telefax 09261/6062-60

B. Sc. Tobias Semmler  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Fassung vom: 06. Juni 2023  
Aufgestellt: Kronach, im Juni 2023