



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

Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf vom 07. Juli 2026

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

E-Mail:

info@ivs-kronach.de

Web:

www.ivs-kronach.de

1. ANGABEN ZUR KOMMUNE.....	2
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.....	3
2. ZIELE UND ZWECKE DER 3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANES.....	3
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
4. INFRASTRUKTUR UND ERSCHLIEBUNG	10
5. BODEN UND BODENDENKMÄLER.....	12
6. GEWÄSSER	13
7. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE	14
7.1. LANDSCHAFTS- UND NATURSCHUTZ	14
7.2. IMMISSIONSSCHUTZ.....	15
8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN	15
9. UMWELTBERICHT.....	17
9.1. GRUNDLAGEN	17
9.1.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben.....	17
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	17
9.2. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) UND BESCHREIBUNG DER AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	19
9.3. BEWERTUNG DER ZU ERWARTENDEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	27
Bodenschutzklausel.....	27
Umwidmungssperrklausel – Vorrang der Innenentwicklung	28
Klimaschutzklausel	28
9.4. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN	28
9.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN	29
9.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	29
9.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	29
9.6.2 Grundlagen des Umweltberichts	29
9.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	30
9.6.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	30
9.7. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	30
10. ENTWURFSVERFASSER.....	32

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, Stoffelsmühle, Thomasmühle und Wetthof sowie die Einzel Grund, Regberg, Rüblesgrund (abgebrochen) und der Bahnhof Mauthaus.

Das Gemeindegebiet umfasst 34,64 km².

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 Einwohnerschwund, der durch die Verluste der Arbeitsplätze entstand.

So hat Nordhalben aktuell 1.526 Einwohner (Stand 31.12.2024)

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 44 Einwohnern pro Quadratkilometer (Stichtag 31.Dezember 2024).

Landkreis Kronach (31.12.2024): 99 EW/km²

Regierungsbezirk Oberfranken (31.12.2024): 146 EW/km²

Freistaat Bayern (31.12.2024): 188 EW/km²

Die Durchschnittliche Haushaltsgröße betrug bei 964 Wohnungen im Jahr 2023 auf 1.551 Einwohner 1,61. Die Anzahl der Wohngebäude stieg seit 2020 netto um eines.

Der Leerstand an Gebäuden konnte in letzter Zeit durch Wiederbelebung- und Rückbaumaßnahmen von 120 auf 77 (2022) 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 ²⁾					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Beschäftigte am Arbeitsort	214	210	208	217	214	203
davon männlich	140	141	134	140	137	131
weiblich	74	69	74	77	77	72
darunter ¹⁾ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-	-	-	-	-
Produzierendes Gewerbe	99	102	95	97	93	77
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	-	-	-	-	-	-
Unternehmensdienstleister	-	5	-	-	-	-
Öffentliche und private Dienstleister	41	40	40	39	-	41
Beschäftigte am Wohnort	680	663	664	659	653	664

¹⁾ Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

²⁾ Die Werte der partiellen Revision der Bundesagentur für Arbeit sind in dieser Tabelle noch nicht enthalten; 2022 - 2023 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 Bayerischen Staatsforsten.

Die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in der Gemeinde ist stabil. Der Rückgang der Arbeitslosenzahlen von 80 (2012) auf 46 (2020) ist beachtlich. Ein weiteres Absinken auf 40 (2023) ist festzustellen.

Weiterhin 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 herausfordernd 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 befindet sich ein ehemaliges Betonwerk. Künftig ist in dem Bereich in einem gewissen Maß Wohnnutzung geplant. Um diese Nutzungsplanungsrechtlich 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. Bei einem direkten Aneinandergrenzen von Allgemeinem Wohngebiet (§ 4 BauNVO) an Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) ohne ein zwischenliegendes Mischgebiet (§ 6 BauNVO) wird eine Grünfläche als Zwischenzone (§ 50 BImSchG) dargestellt.

Erst durch die skizzierten Änderungen kann dem Entwicklungsgebot für die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne (§ 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)	75.815 m²
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	16.305 m²
Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	19.985 m²
Verkehrswege (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB):	6.535 m²
<u>Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)</u>	<u>3.570 m²</u>

Summe: **122.210 m²**

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

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
2106	TF, Staatsstraße	2108	TF
2110		2110/1	
2111		2111/2	
2114/3		2115	
2116		2117	
2118		2119	
2127		2127/2	
2127/4	TF, Titschendorfer Straße	2128	TF
2543		2543/1	
2564		2565	
2569		2590	
2591		2592	
2592/1		2594	
2594/1		2594/2	
2594/3	Langenrain	2594/4	
2594/5		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			

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 Bayern (LEP) 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 eingestuftten 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.

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot:

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

→ Der Bedarf an Bauflächen ist durch bestehende Betriebe und rechtskräftige Bebauungspläne vorhanden und begründet. In der Hauptsache wird der städtebauliche Bestand überplant. Eine Berücksichtigung des demographischen Wandels ist erfolgt. Die hinreichende verkehrliche Anbindung sowohl an den ÖPNV als auch an das überörtliche Verkehrsnetz sind gewährleistet.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

→ Die Vorgabe wird beachtet. 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.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

→ Die Baulandentwicklung dient der Eigenentwicklung der Gemeinde.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

→ Es handelt sich nicht um neue Siedlungsfläche i.S.d. Grundsatzes.

3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung:

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

→ Die Vorgabe wird beachtet.

3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung:

(G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

→ Derartige Freiflächen und Landschaftsräume werden in ihrer Funktionalität nicht beeinträchtigt.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (LEP Z 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.

Die Erweiterung der Gewerbeflächen an der Titschendorfer Straße in den Außenbereich ist dem ansässigen Unternehmen zuzuordnen, welches Erweiterungsbedarf am konkreten Standort hat. Eine sinnvolle alternative Standorterweiterung, die nicht mit der Aufgabe des bestehenden Standortes einhergeht, ist nicht erkennbar. Seitens der Gemeinde wird zudem festgestellt, dass es sich bei dem Vorhaben der Werkserweiterung um eine im Flächennutzungs- und Landschaftsplan bisher unbedachte atypische Fallkonstellation handelt, die erst nach dem Verbindlichwerden aufgetreten ist.

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 noch als Abrundung der Bebauung zu charakterisieren und wird als organisch beurteilt.

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.

Den planungsrelevanten Zielen und Grundsätzen des Kapitels B VI Siedlungswesen, Stand: 28.06.2023 im Regionalplan Oberfranken-West wird nach Auffassung der Gemeinde entsprochen.

1.1 (G) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region nachhaltig und bedarfsgerecht erfolgen. Dabei sollen der demographische Wandel und seine Folgen besonders berücksichtigt werden.

Die Siedlungsentwicklung erfolgt bedarfsgerecht.

1.2 (G) Neue Siedlungsflächen sollen vorrangig in den Hauptorten und Siedlungsschwerpunkten der Gemeinden konzentriert werden. Besondere Eignung für die Wohnbauentwicklung weisen Standorte auf, an denen eine räumlich gebündelte Versorgung mit öffentlichen und privaten Gütern und Dienstleistungen möglich ist.

Die Vorgabe wird beachtet. Der Markt Nordhalben ordnet den nördlichen Hauptort neu.

1.3 (G) Die Siedlungsentwicklung soll soweit möglich in allen Gemeinden der Region mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abgestimmt werden. Im Bereich der Haltestellen schienengebundener öffentlicher Nahverkehrsmittel soll auf eine städtebauliche Verdichtung hingewirkt werden.

Die Vorgabe wird berücksichtigt.

1.4 (G) Auf flächeneffiziente Siedlungsformen sowie eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete soll in allen Gemeinden der Region geachtet werden.

Die Vorgabe wird berücksichtigt.

1.5 (Z) Vor Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich sind alle Potenziale der Innenentwicklung zu prüfen und vorrangig zu nutzen soweit sie mit den städtebaulichen Zielen vereinbar und verfügbar sind.

Die Bedarfsprüfung wurde durchgeführt. 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.

Die Erweiterung der Gewerbeflächen an der Titschendorfer Straße in den Außenbereich ist dem ansässigen Unternehmen zuzuordnen, welches Erweiterungsbedarf am konkreten Standort hat. Eine sinnvolle alternative Standorterweiterung, die nicht mit der Aufgabe des bestehenden Standortes einhergeht, ist nicht erkennbar. Seitens der Gemeinde wird zudem festgestellt, dass es sich bei dem Vorhaben der Werkserweiterung um eine im Flächennutzungs- und Landschaftsplan bisher unbedachte atypische Fallkonstellation handelt, die erst nach dem Verbindlichwerden aufgetreten ist.

1.6 (Z) In allen Gemeinden ist ein Flächenmanagement umzusetzen. Strategien zur Baulandaktivierung sind zu entwickeln und systematisch umzusetzen.

Die Vorgabe wird beachtet.

Der Leerstand an Gebäuden konnte in letzter Zeit durch Wiederbelebung- und Rückbaumaßnahmen von 120 auf 77 (2022) gesenkt werden. Die Nachfrage nach Häusern hat in den letzten Jahren zugenommen. Es wurden seit 2016 über 70 Häuser in Nordhalben verkauft.

Der Markt Nordhalben wird in der Umsetzung dieser Ziele eng durch die Städtebauförderung betreut (Stadtumbaumanagement).

1.7 (Z) In allen Gemeinden ist der Entstehung von Baulücken und Bodenspekulation durch geeignete Instrumente entgegenzuwirken.

Diese Vorgabe muss auf Bebauungsplanebene umgesetzt werden.

1.8 (Z) Bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen sind die Ergebnisse informeller Planungen zu berücksichtigen.

Folgende städtebauliche Planungen sind i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB relevant:

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept: Im Rahmen der städtebaulichen Voruntersuchung wurden keine Ausführungen zum Geltungsbereich gemacht.

Eine Machbarkeitsstudie zur Nachnutzung des Polytec-Areals liegt vor (2019). Die Vorzugsvariante kommt zu dem Ergebnis, dass der Rückbau und die Entsiegelung des ehem. Polytec-Areals insbesondere aufgrund des Zustands der Bausubstanz die wirtschaftlich und städtebaulich sinnvollste Variante darstellen.

Mit vorliegender Planung werden entsprechende Vorgaben für eine neue Bebauung geschaffen. Gleichzeitig ist auch der Erhalt der Bausubstanz planungsrechtlich abgedeckt, sodass alle untersuchten Varianten der Machbarkeitsstudie weiterhin grundsätzlich möglich wären.

1.9 (G) Bei allen Siedlungstätigkeiten sollen die Herausforderungen durch den Klimawandel berücksichtigt werden. Insbesondere bei der Ausweisung neuer Baugebiete und bei der Nachverdichtung soll auf klimaresiliente und wassersensible Konzepte und Bauweisen geachtet werden.

Die Vorgabe wird im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

2.1 (G) Besonders schützenswerte Landschaftsteile sowie der Zugang zu diesen sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. In der Region sollen dabei vor allem beachtet werden:

- *Natur- und Landschaftsschutzgebiete*
 - *NATURA 2000-Gebiete*
 - *Schutzwälder, Erholungswälder und Bannwälder*
 - *Überschwemmungsgebiete und Trinkwasserschutzgebiete*
 - *ökologisch wertvolle Verlandungszonen und Moore*
 - *besonders hervorragende und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen, Hanglagen und visuelle Leitstrukturen*
 - *Flächen mit archäologisch bedeutsamen Bodendenkmälern*
- Die Vorgabe wird beachtet.

2.3 (G) Neue Siedlungsgebiete und sonstige Vorhaben sollen unter Berücksichtigung der charakteristischen Orts- und Landschaftsbilder schonend in die Umgebung eingebunden werden. Dabei soll besonders an den Ortsrändern auf eine angemessene Eingrünung geachtet werden.

Die Vorgabe wird beachtet.

4.1 (G) Der Wohnungsbau soll in allen Gemeinden unter Berücksichtigung der Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturen an die örtlichen Bedarfe angepasst werden. Insbesondere auf die Schaffung barrierefreier und bezahlbarer Wohnangebote ist hinzuwirken.

Die Vorgabe wird im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Wohnhäuser im Plangebiet überwiegend Mehrfamilienhäuser sind.

4.2 (G) Zur Erreichung der Klimaziele sollen neue Wohnbausiedlungen möglichst energieeffizient errichtet werden.

Die Vorgabe wird im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

5.4 (G) Zur Aufwertung und zum Schutz des Ortsbildes und Landschaftsbildes sollen planerische und bauliche Anstrengungen unternommen werden sowie Bau- und Planungskultur gefördert werden.

Die Vorgabe wird im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Nachbargemeinden

Nachbargemeinden im Landkreis Kronach sind die Gemeinde Tschirn, der Markt Steinwiesen sowie die Gemeinde Geroldsdorf 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:

Das Gebiet entwässert im Mischsystem.

Für die Mischwasserbehandlung des Markts Nordhalben existiert ein gültiger Bescheid bis 21.12.2036. Der Vorhabensbereich ist in seiner Gänze in der Planung vom 30.03.2016 nicht mitberücksichtigt.

Schmutzwasser wird über die bestehenden Entwässerungseinrichtungen abgeführt und in der Kläranlage des Abwasserzweckverbands Ölsnitz-Rodachtal behandelt.

Die Flurnummern 2569, 2591 und 2592/1 der Gemarkung Nordhalben sind nicht an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen. Hier erfolgt eine Behandlung mit einer Kleinkläranlage der Reinigungsklasse C und eine anschließende Einleitung in das Grundwasser über einen Sickerschacht. Eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 15.06.2011 liegt vor. Es ist nicht beabsichtigt, diese Situation grundlegend zu ändern, daher erfolgte eine Kennzeichnung der Flächen. Auf § 55 Abs. 1 Satz 2 WHG wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

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. Die flächennutzungsplanrelevanten Anlagen wurden dargestellt.

20-kV-Freileitung:

Im Verfahrensbereich befindet sich eine 20-kV-Freileitung der Elektrizitätsgenossenschaft Nordhalben und Umgebung e.G. Die Baubeschränkungszone der Freileitung beträgt 6,0 m.

Folgendes ist zu beachten:

- Innerhalb der Baubeschränkungszone kann es teilweise zu erheblichen Baubeschränkungen kommen. Maßgebend hierfür sind die einschlägigen DIN-VDE Bestimmungen 0210 und 0105-100, in denen die Mindestabstände zwischen Verkehrsflächen, Bauwerken, Sport- und Freizeitanlagen, Gewässern, Anpflanzungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, etc. zu den Versorgungsanlagen festgelegt sind. Pläne für Bauvorhaben in diesem Bereich sind deshalb rechtzeitig vor Baubeginn zur Prüfung auf der Grundlage einschlägiger Vorschrift vorzulegen.
- Die Standsicherheit des Freileitungsmastes und die Zufahrt zum Standort muss zu jeder Zeit gewährleistet bleiben.

- Für die Richtigkeit des in den Lageplänen eingetragenen Leitungsverlaufes besteht keine Gewähr. Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungssachse im Gelände.

Das Gebiet ist an das Netz der Deutschen Telekom angeschlossen. Die betroffenen Grundstücke sind zum Teil bereits mit TK-Anlagen erschlossen.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die in ihrem Bestand und ihrer Nutzung zu schützen sind. Planungen sollten so gestaltet und abgestimmt werden, dass keine Umlegung, Änderung oder Schutzmaßnahmen an den bestehenden Anlagen erforderlich werden. Sollte dennoch Änderungen oder Schutzmaßnahmen erforderlich werden, so sind der Telekom die entstehenden Kosten zu erstatten. Eine Überbauung von Telekommunikationsanlagen ist unzulässig.

Bei Verlegung von Starkstromkabeln im Bereich von Telekommunikationsanlagen sind die gesetzlichen Normen und Regelungen zu beachten.

Die Versorgung des Planbereiches unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen. Aus diesem Grund ist es dringend erforderlich, dass sich der Vorhabenträger rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline unter der kostenfreien Rufnummer 0800 / 330 1903 in Verbindung setzt.

Zum Zweck der Koordinierungsmöglichkeiten bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden 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 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) der Meldepflicht beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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 BayDSchG: 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.

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. Kennzeichnungen gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sind im Plan enthalten.

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 der 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.

Die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Bodenmaterialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht nach §§ 6 bis 8 BBodSchV sind stets zu beachten. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. 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 >3.000 m² 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 m².

Zur Unterstützung eines kommunalen Starkregenrisikomanagements wurden am 1. Februar 2024 durch das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz ergänzend zu den Hochwassergefahren- und risikokarten die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (unter <https://s.bayern.de/hios>) veröffentlicht. Die Hinweiskarte liefert erste Anhaltspunkte für mögliche Überflutungen infolge von Starkregen. Sie gibt Hinweise von Sturzflutgefahren, die in gemeindlichen Planungen und Konzeptionen für künftige Bauvorhaben, Bewirtschaftungsweisen und zur bedarfsweisen Fortschreibung der Alarm- und Einsatzpläne in den Gemeinden mittelbar Berücksichtigung finden können.

Aus der Hinweiskarte geht hervor, dass zwei konzentrierte Fließwegbereiche im Bereich der Baugebiete vorhanden sind. Weiterhin sind drei kleinere potentielle Aufstaubereiche vorhanden. Diese Bereiche befinden sich allesamt in Bereichen mit Baurecht. Die vorliegende Überplanung schafft keine neuen Konflikte.

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 innehaben. Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile werden nicht berührt.

Die nächstgelegenen *Natura-2000*-Schutzgebiete befinden sich in 150 Metern im Norden (Täler und Rodungsinseln im Frankenwald mit Geroldsgreiner 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 Biotopkartierungen amtlich kartiert: Nr. 5635-1002-035 („Mager- und Feuchtwiesen zwischen Nordhalben u. Bückenreuth“). 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 Kronach 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, dass auch die tatsächlich 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 und Kennzeichnungen

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. Nach Naturschutzrecht geschützte Bereiche sind im Plan dargestellt.

Die Bauverbotszone entlang von Staatsstraßen gem. Art. 23 BayStrWG und die Baubeschränkungszone entlang von Staatsstraßen gem. Art. 24 BayStrWG wurden im Plan dargestellt.

Altlastenverdachtsflächen (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)

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 m². 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.

Im Zuge der Altlastenkartierung des Landkreises Kronach im Jahr 1991 ist die Aufschüttung auf Fl. Nr. 2127 der Gemarkung Nordhalben aufgenommen worden. Die Aufschüttung bot sowohl in der Ortseinsicht, als auch nach Aktenstudium keine Hinweise, dass außer Erdaushub und untergeordnet mineralischer Bauschutt respektive Straßenaufbruch, weitere Materialien abgelagert wurden. Aufgrund dieses Erkenntnis wurde die Aufschüttungsfläche nicht im Altlastenkataster erfasst und keine weiteren Altlastenuntersuchungen veranlasst.

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 Nachnutzung einer Gewerbebrache 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 eine Kennzeichnung 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)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit Verordnungen und Technischen Anleitungen TA Luft, TA Lärm.

Zielvorgaben der untersuchten Schutzgüter:

Mensch	
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.
Arten/Biotop	
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.
Boden	
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.
Wasser	
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.
Luft/Klima	
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
Landschaftsbild	
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.
Kultur- und Sachgüter.	
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.
BayDSchG	Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität.

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 im Geltungsbereich derselben Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.

Die Flächen sind überwiegend bereits als Bauflächen dargestellt. Der Großteil befindet sich in Gebieten gem. § 30 Abs. 1 und § 34 BauGB.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich überörtlicher Verkehrswege.

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. Entsprechendes Bau- und Planungsrecht ist gegeben.

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
- Frankenwaldverein/Wanderregion RT (Oberes Rodachtal) - grün auf weiß RT 31 (Fichtera-Weg)

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. Die angrenzenden/benachbarten Freiräume sind dagegen wie oben beschrieben von hervorragender Bedeutung.

Auswirkungen

Mögliche Beeinträchtigung des Wohnumfeldes können durch gewerbliche Emissionen erfolgen, insbesondere durch Lärm. Die Erholungsnutzung des Landschaftsausschnittes wird infolge der Planung nicht eingeschränkt, da es sich überwiegend um die Aktivierung von Potentialen der Innenentwicklung im Rahmen von bestehendem Bau- und Planungsrecht 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 siedlungsnahen Erholung erfolgt also nicht.

Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit ist nicht zu erwarten. Erhebliche Emissionen gewerblicher Herkunft sind zu prognostizieren, hier ist Handlungsbedarf auch nachgeordneter Bebauungsplanebene festzustellen. Gewerbliche Nutzung ist tatsächlicher/genehmigter Bestandteil der gegenwärtigen Situation. Durch eine aktualisierte Bebauungsplanung erfährt diese einen institutionalisierten Rahmen, die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes bereitet diesen Rahmen vor und legt die Basis für eine abschließende Konfliktbewältigung im Bebauungsplanverfahren. § 50 BImSchG wird dabei so weit wie möglich berücksichtigt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

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

Die Flächen sind überwiegend bereits als Bauflächen dargestellt. Der Großteil befindet sich in Gebieten gem. § 30 Abs. 1 und § 34 BauGB.

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/städtebaulich begründeten Abweichungen dem Bauflächenkonzept des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes entsprochen.

Es wird nicht in unzulässiger Weise in Eigentumsrechte Dritter eingegriffen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Die Flächen sind überwiegend bereits als Bauflächen dargestellt. Der Großteil befindet sich in Gebieten gem. § 30 Abs. 1 und § 34 BauGB.

Die Grenzen der baulichen Entwicklung werden lediglich im Bereich der Fl.-Nrn. 2590 und 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.

Im Osten und Norden werden die Bauflächen 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 innehaben. Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile werden nicht berührt.

Die nächstgelegenen *Natura-2000*-Schutzgebiete befinden sich in 150 Metern im Norden (Täler und Rodunginseln 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. Das Plangebiet liegt im Naturpark Frankenwald

Im Geltungsbereich sind folgende Biotope amtlich kartiert: Nr. 5635-1002-035 („Mager- und Feuchtrünland 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 Kronach zu stellen. In diesem ist zwingend nachzuweisen, dass die Beeinträchtigungen gleichartig ausgeglichen werden können (§ 30 Abs. 3 BNatSchG).

Ein gleichartiger Biotopausgleich ist somit im Bebauungsverfahren 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.

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.

Die bislang im Verfahren gewonnenen Erkenntnisse deuten darauf hin, dass eine abschließende sachgerechte Konfliktbewältigung jeweils im Bebauungsverfahren möglich ist.

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

Das Vorkommen von Tierarten der FFH-Richtlinie sowie 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. Die bislang im Verfahren gewonnenen Erkenntnisse deuten darauf hin, dass eine abschließende sachgerechte Konfliktbewältigung jeweils im Bebauungsplanverfahren möglich ist.

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, die möglicherweise als Nahrungsgäste vorkommen.

Arten als Nahrungsgäste können 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 Verkehrstrassen, 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 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 wird ein erheblicher Eingriff vorbereitet (§ 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 im Bebauungsplanverfahren gleichartig kompensiert werden.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Die Flächen sind überwiegend bereits als Bauflächen dargestellt. Der Großteil befindet sich in Gebieten gem. § 30 Abs. 1 und § 34 BauGB.

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 im Nordhalben noch vorhanden. Es handelt sich daher bei dem angrenzenden Außenbereich um ein Gebiet mit hervorragender Bedeutung für die Sicherung der Historischen Kulturlandschaft und ein Gebiet mit hoher Erholungswirksamkeit.

Das Plangebiet ist allerdings ganz 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 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 baulichen Nutzungen südlich der Straße Langenrain sind bereits komplett realisiert.

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 dargestellten Grünflächen nicht gegeben.

Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet auf Grund vorhandener Eingrünung und der Überplanung von städtebaulichem Bestand nicht statt. Die Topographie und die vorhandenen Eingrünungen führen indes auch nicht dazu, dass das Baugebiet aus größerer Entfernung von erhöhten Standorten aus einzusehen ist. 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. Eine Vorbelastung ist diesbezüglich festzustellen.

Insbesondere 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 ändern wird. Veränderungen des Bodens und Änderungen der Vegetation beschränken sich auf das unmittelbare Planungsgebiet.

Die Fläche liegt außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

Schutzgut Fläche, Boden

Beschreibung:

Die Flächen sind überwiegend bereits als Bauflächen dargestellt. Der Großteil befindet sich in Gebieten gem. § 30 Abs. 1 und § 34 BauGB.

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.

Im Zuge der Altlastenkartierung des Landkreises Kronach im Jahr 1991 ist die Aufschüttung auf Fl. Nr. 2127 der Gemarkung Nordhalben aufgenommen worden. Die Aufschüttung bot sowohl in der Ortseinsicht, als auch nach Aktenstudium keine Hinweise, dass außer Erdaushub und untergeordnet mineralischer Bauschutt respektive Straßenaufbruch, weitere Materialien abgelagert wurden. Aufgrund dieser Erkenntnis wurde die Aufschüttungsfläche nicht im Altlastenkataster erfasst und keine weiteren Altlastenuntersuchungen veranlasst.

Auswirkungen:

Die überplante Fläche hat eine Größe von ca. 12 Hektar. Durch die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes werden neue Bauflächen dargestellt (ca. 1,2 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 der §§ 6 bis 8 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabenbereiches 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 der §§ 6 bis 8 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.

Eine bodenkundliche Baubegleitung gem. § 4 Abs. 5 BBodSchV ist aller Voraussicht nach bei gewerblichen Vorhaben durchzuführen, da die Eingriffsflächen entsprechend groß sind. Insofern kann eine sachgerechte Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes gewährleistet werden.

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

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Die Flächen sind überwiegend bereits als Bauflächen dargestellt. Der Großteil befindet sich in Gebieten gem. § 30 Abs. 1 und § 34 BauGB.

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 auch 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).

Für die Mischwasserbehandlung des Markts Nordhalben existiert ein gültiger Bescheid bis 21.12.2036. Der Vorhabensbereich ist in seiner Gänze in der Planung vom 30.03.2016 nicht mitberücksichtigt.

Schmutzwasser wird über die bestehenden Entwässerungseinrichtungen abgeführt und in der Kläranlage des Abwasserzweckverbands Ölsnitz-Rodachtal behandelt.

Die Flurnummern 2569, 2591 und 2592/1 der Gemarkung Nordhalben sind nicht an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen. Hier erfolgt eine Behandlung mit einer Kleinkläranlage der Reinigungsklasse C und eine anschließende Einleitung in das Grundwasser über einen Sickerschacht. Eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 15.06.2011 liegt vor.

Zur Unterstützung eines kommunalen Starkregenrisikomanagements wurden am 1. Februar 2024 durch das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz ergänzend zu den Hochwassergefahren- und risikokarten die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (unter <https://s.bayern.de/hios>) veröffentlicht. Die Hinweiskarte liefert erste Anhaltspunkte für mögliche Überflutungen infolge von Starkregen. Sie gibt Hinweise von Sturzflutgefahren, die in gemeindlichen Planungen und Konzeptionen für künftige Bauvorhaben, Bewirtschaftungsweisen und zur bedarfsweisen Fortschreibung der Alarm- und Einsatzpläne in den Gemeinden mittelbar Berücksichtigung finden können.

Aus der Hinweiskarte geht hervor, dass zwei konzentrierte Fließwegbereiche im Bereich der Baugebiete vorhanden sind. Weiterhin sind drei kleinere potentielle Aufstaubereiche vorhanden.

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. Versiegelung ist bereits in erheblichem Ausmaß vorhanden bzw. über die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Langenrain“ entsprechend zulässig.

Schutzzonen von Wasserschutzgebieten sind nicht betroffen, die Flächen sind an die reguläre Entwässerung des Marktes Nordhalben angeschlossen oder werden ordnungsgemäß dezentral entwässert.

Potentielle Aufstaubereiche und Fließwege bei Starkregen gemäß den Hochwassergefahren- und risikokarten befinden sich in Bereichen mit Baurecht. Die vorliegende Überplanung schafft keine neuen Konflikte.

Schutzgut Luft

Beschreibung:

Unzulässige Immissionen, die von außen auf das Plangebiet einwirken, sind nicht erkennbar. 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.

Die Flächen sind überwiegend bereits als Bauflächen dargestellt. Der Großteil befindet sich in Gebieten gem. § 30 Abs. 1 und § 34 BauGB.

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 CO₂ nicht beziffert werden kann und CO₂ 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.

Die Flächen sind überwiegend bereits als Bauflächen dargestellt. Der Großteil befindet sich in Gebieten gem. § 30 Abs. 1 und § 34 BauGB.

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

Schutzgut Mensch	Erhebliche Auswirkungen Mögliche Beeinträchtigung der Erholungsfunktion. Mögliche Beeinträchtigung des Wohnumfeldes. Keine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit. Erhebliche Emissionen gewerblicher Herkunft sind zu erwarten, die Herabstufung des Schutzanspruches von Immissionsorten wird vorbereitet.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Erhebliche Auswirkungen Eingriffserheblichkeit gemäß § 14 BNatschG ist festzustellen. Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope.
Schutzgut Landschaft	Geringe Auswirkungen Die Flächen werden bereits entsprechend den Festsetzungen genutzt oder sind für eine entsprechende Nutzung vorgesehen (§ 5 BauGB). Zusätzliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes in vorbelastetem Gebiet.
Schutzgut Fläche, Boden	Erhebliche Auswirkungen Versiegelung mit Verlust von Bodenfunktionen in unbebauten Bereichen anzunehmen. Es ist zu berücksichtigen, dass es sich überwiegend um Potentiale der Innenentwicklung handelt, die vorliegend aktiviert werden.
Schutzgut Wasser	Keine Auswirkungen Kein Eingriff in wasserrechtliche Schutzkulisse. Keine Auswirkungen auf das Grundwasser oder auf Fließgewässer.
Schutzgut Luft	Potentielle Auswirkungen Erhöhung von gewerblichen Emissionen. Ausmaß nicht bekannt.
Schutzgut Klima	Geringe Auswirkungen 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.

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

Der Umgang mit Grund und Boden erfolgt dabei gemäß den gesetzlichen Vorgaben.

Umwidmungssperrklausel – 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.

Klimaschutzklausel

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

Eine genaue Bezifferung der zukünftigen klimarelevanten CO₂-Ausstöße von Gewerbebetrieben ist im Rahmen der Angebotsbauleitplanung nicht möglich.

Folgen des Klimawandels können z.B. Überflutungen oder Trockenperioden sein. In diesem Zusammenhang ist von einer geringen Anfälligkeit des Vorhabens auszugehen. Eine flächige 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

Schutzgut Mensch	Beachtung § 50 BImSchG
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Nachrichtliche Übernahme der Schutzkulisse
Schutzgut Landschaft	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Fläche, Boden	Kennzeichnung von Altlasten gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB
Schutzgut Wasser	Kennzeichnung von Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
Schutzgut Luft	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Klima	Keine Maßnahmen erforderlich

Naturschutz und Artenschutz

Die Baugebietsdarstellung bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor.

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

Die bislang im Verfahren gewonnenen Erkenntnisse deuten darauf hin, dass eine abschließende sachgerechte Konfliktbewältigung jeweils im Bebauungsplanverfahren möglich ist.

9.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Standortalternativen für die gewerbliche Erweiterungen sind nicht zielführend, da es sich um ein Angebot an ortsansässige standortgebundene 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 aus einem aktuellen Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt ist (§ 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 aktuellen Rechtsprechung wird dieses Bauflächenkonzept 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 in abwägungserheblichem Ausmaß 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 Umweltauswirkungen 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 verbal-argumentativ. Dabei werden gesonderte Fachgutachten mit einbezogen, die ihre eigenen Regelwerke herangezogen haben.

Für den räumlichen Umfang des Umweltberichts ergeben sich als Abgrenzung zum einen der Geltungsbereich und zum anderen die Erweiterung des Untersuchungsbereiches um relevante Randbereiche und entsprechend den Gegebenheiten beim Thema Landschaftsbild und Klima/Luft.

9.6.2 Grundlagen des Umweltberichts

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 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
- 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 der Fl.-Nr. 2590 und

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.

Dazu ist die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich, die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

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. 12 ha geändert.

Durch die Baugebietsausweisung werden keine Flächen berührt, die einen Schutzstatus gemäß Natura-2000-Kulisse innehaben. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile werden nicht berührt. Das Gebiet befindet sich im Naturpark Frankenwald.

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

Denkmalrechtliche Schutzgegenstände befinden sich nicht im Bereich der Planung.

Vorbehalts- oder Vorrangflächen bzw. regionale Grünzüge oder andere Darstellungen gem. Regionalplan sind nicht vorhanden.

Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen und belasteter Gebäudebestand sind bekannt und im Plan vermerkt.

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Mit den neuen Bauflächendarstellungen sind insgesamt betrachtet, vor allem zusätzliche Umweltbelastungen verbunden, da die im Rahmen der Änderung dargestellten Bauflächen zu großen Teilen bereits für eine bauliche Nutzung vorgesehen waren und die damit verbundenen Auswirkungen unabhängig von einer Änderung des Flächennutzungsplanes bereits in großen Teilen realisiert sind.

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

So können dauerhaft negative Umweltauswirkungen auf die überprüften Schutzgüter in der Regel ausgeschlossen werden, im Fall des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auch durch Kompensationsmaßnahmen. Diese Maßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren konkretisiert, sowohl Art als auch Lage der Maßnahmen.

Die baulichen Anlagen sind möglichst landschaftsverträglich zu realisieren. Vorhaben sind so zu errichten und zu betreiben, dass vermeidbare Belastungen des Wohnumfelds und des Naturhaushalts vermieden werden. Dies ist im Bebauungsplan verbindlich und abschließend 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

B. Sc. Tobias Semmler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Fassung vom: 07. Juli 2026
Aufgestellt: Kronach, im Juli 2026