



- 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**
Projekt: **Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Langenrain“**

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.....	3
1.1. LAGE IM RAUM.....	3
1.2. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	3
1.3. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND WOHNRAUMENTWICKLUNG	3
1.4. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG.....	4
2. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES „LANGENRAIN“	5
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	6
3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN.....	6
3.2. FACHPLANUNGEN.....	9
3.3. SCHUTZZONEN	10
3.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB).....	10
3.5. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 ABS. 5 NR. 3 BAUGB)	11
4. ÖRTLICHE PLANUNGEN	12
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	12
4.2. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN.....	13
4.3. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN.....	13
5. LAGE, BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	14
5.1. ABGRENZUNG.....	14
5.2. STÄDTEBAULICHER BESTAND	14
5.3. VEGETATION/HABITATAUSSTATTUNG	16
5.4. TOPOGRAPHIE	16
5.5. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE.....	17
6. HYDROLOGIE	17
7. STÄDTEBAULICHER ENTWURF.....	18
7.1. FLÄCHENBILANZ	18
7.2. BAULICHES KONZEPT/BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	19
<i>Allgemeines Wohngebiet WA 1</i>	19
<i>Mischgebiet 1</i>	22
<i>Mischgebiet 2</i>	25
<i>Mischgebiet 3</i>	27
<i>Gewerbegebiet 1</i>	28
<i>Gewerbegebiet 2</i>	28
<i>Begründung der einzelnen Festsetzungen:</i>	29
8. VERKEHRSKONZEPTION.....	36
9. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT	36
10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG.....	37
10.1. ENTWÄSSERUNG.....	37
10.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON.....	39
10.3. MÜLLENTSORGUNG.....	41
10.4. BODENORDNUNG.....	41
11. KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	42
12. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	42
12.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE	42
12.2. ERFORDERNISSE DER KIRCHEN UND RELIGIONSGEMEINSCHAFTEN DES ÖFFENTLICHEN RECHTS	42
12.3. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE	42

12.3.1. Immissionsschutz	42
12.3.1.1 Grundsätze:.....	42
12.3.1.2 Emissionen aus dem Plangebiet:	45
12.3.1.3 Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken:.....	47
12.3.2. Landschafts- und Naturschutz	48
Schutzgebietskulisse.....	48
Biotopschutzrechtliche Belange	49
Anwendung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB).....	49
Bilanzierung des baulichen Eingriffs	49
Parzellenscharfe Ermittlung des Eingriffs:.....	50
Übersicht:	51
Vermeidungsmaßnahmen	52
Kompensation des baulichen Eingriffs durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen	52
Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen	53
Regelungen zum speziellen Artenschutz:.....	56
12.3.3. Klimaschutz & Klimawandelfolgenanpassung	56
12.4. WIRTSCHAFT	58
12.4.1. Landwirtschaft.....	58
12.4.2. Forstwirtschaft	58
12.4.3. gewerbliche Wirtschaft.....	59
12.5. BELANGE DER VERTEIDIGUNG UND DES ZIVILSCHUTZES	59
13. ANGABEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	60
13.1. ALLGEMEINE VORPRÜFUNG GEMÄß DER ANLAGE 1 ZUM UVPG	60
13.2. UMWELTBERICHT GEM. § 2A BAUGB.....	60
1.1. Beschreibung des Vorhabens.....	60
1.1.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans.....	61
1.1.2. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	61
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	62
1.3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung	65
1.3.1. Schutzgut Mensch.....	65
1.3.2. Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	66
1.3.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	66
1.3.4. Schutzgut Landschaft.....	69
1.3.5. Schutzgut Fläche, Boden	70
1.3.6. Schutzgut Wasser.....	71
1.3.7. Schutzgut Luft	72
1.3.8. Schutzgut Klima	73
1.4. voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter	73
1.5. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes.....	74
1.5.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	74
1.5.2. Prognose der Auswirkungen der geplanten Vorhaben	74
1.6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	76
1.7. Ausgleichsmaßnahmen	77
1.7.1. spezieller Artenschutz.....	77
1.8. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge (Planungsalternativen).....	78
1.9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	78
1.10. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	80
1.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	80
1.12. Quellen	81
14. ANLAGEN	82
15. ENTWURFSVERFASSER.....	82

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. 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.

1.3. 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/km ²
Regierungsbezirk Oberfranken (31.12.2024):	146 EW/km ²
Freistaat Bayern (31.12.2024):	188 EW/km ²

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.

1.4. Wirtschaftliche Entwicklung

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.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes „Langenrain“

Städtebauliche Erforderlichkeit:

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 Rechtskraft 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.

Die vermeintlich naheliegende Lösung, den Bebauungsplan ersatzlos aufzuheben, ist nicht zielführend, da die entstandene Gemengelage auch wichtige ansässige Betriebe sowie einen Großteil der noch entwicklungsfähigen Gewerbeflächen umfasst. Die Aufhebung würde die Rechtsunsicherheit für alle Beteiligten vergrößern und den Fokus auf Individuallösungen im Zulassungsverfahren setzen.

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.

Art des Verfahrens:

Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten oder vereinfachten Verfahrens liegen nicht vor. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Langenrain“ aus dem Jahr 1968 tritt mit dem Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes außer Kraft, ein Fortgelten von einzelnen Festsetzungen wird nicht angeordnet. Dadurch ist ein formales Aufhebungsverfahren obsolet.

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes „Langenrain“ wird absichtsvoll nicht durch die vorliegende neue Bebauungsplansatzung erfasst, da für das Grundstück Fl.-Nr. 2601/8 in Verbindung mit dem Betriebsgelände des ehemaligen Betonwerks in der Lobensteiner Straße 60 ein eigenständiger vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

Städtebauliche Ziele:

Mit dem neuen Bebauungsplan „Langenrain“ verfolgt die Gemeinde folgende vorrangige Planungsziele:

- 1. Den ortsansässigen Gewerbebetrieben soll Bauland für Erweiterungen zur Verfügung gestellt werden, sowie Planungs- und Investitionssicherheit gewährleistet werden.**

Betrieblichen Erweiterungen sollen keine bauplanungsrechtlichen Hinderungsgründe im Wege stehen.

- 2. Der nicht länger zeitgemäße Bebauungsplan „Langenrain“ aus dem Jahr 1968 soll grundlegend überarbeitet werden.**

Die bauplanungsrechtliche Situation soll verbessert werden und die tatsächlichen Verhältnisse und in Aussicht genommenen Entwicklungen besser abbilden.

- 3. Die naturschutzrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Konflikte sollen bewältigt werden.**

Der Rechtsrahmen für künftige bauliche Eingriffe und gewerbliche Nutzungen soll nachvollziehbar und rechtssicher gesetzt werden.

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden

Die Planung entspricht sowohl einer geordneten Entwicklung als auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die 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 die Gemeinde 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.

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 hier 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 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 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.

Der Markt Nordhalben ist nicht Eigentümer der beplanten Grundstücke. Bestehendes Baurecht befindet sich komplett in privater Hand. Geeignete Instrumente für diese Fallkonstellation sind nicht offenkundig.

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.

Es wird in einem hohen Maße der Bestand überplant, daher sind die Möglichkeiten der Berücksichtigungsfähigkeit entsprechend eingeschränkt.

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 berücksichtigt. Es 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.

Es handelt sich nicht um eine neue Wohnbausiedlung.

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.

Es wird in einem hohen Maße der Bestand überplant, daher sind die Möglichkeiten der Berücksichtigungsfähigkeit entsprechend eingeschränkt.

Nachbargemeinden

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

3.2. Fachplanungen

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 des Bebauungsplanes 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 dem vorliegenden Bebauungsplan 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.

Die rechtskräftige Gestaltungssatzung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BayBO) des Marktes Nordhalben wird bei den Festsetzungen zur Dachgestaltung berücksichtigt.

3.3. Schutzzonen

- Der Schutzzonenbereich für Kabel der Elektrizitätsgenossenschaft Nordhalben und Umgebung e.G. beträgt 0,5m beiderseits der Leitungsachse. Ausschlaggebend ist die tatsächliche Lage der Leitung im Gelände. Teilweise ist die Lage nicht bekannt und muss vor Ort ermittelt werden. Wird eine Umverlegung erforderlich oder werden diese Abstände unterschritten, so sind im Einvernehmen mit den Netzbetreibern geeignete Maßnahmen abzustimmen.
- Die baulichen Einschränkungen nach Art. 23 und 24 BayStrWG an den St 2707 sowie St 2198 werden in der Planung beachtet.
- Zu Wald i.S.d. BayWaldG ist in der Regel ein Schutzabstand von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen einzuhalten. Dieser wurde mit 30 Metern bemessen und in der Planung berücksichtigt. Nur im Nordwesten von GE 1.1 wird dieser Abstand auf 20 Meter unterschritten. Dies ist im Hinblick auf die bekannten Erweiterungsabsichten des ansässigen Betriebes zwingend erforderlich und aus folgenden Gründen auch vertretbar: Der Waldbestand liegt ca. 6-7 Meter tiefer, als das Baufeld und entgegen der Hauptwindrichtung.

3.4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, Höhenschichtlinien udglm.), sowie einer konfliktfreien Umsetzung des Bebauungsplanes.

Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (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 des 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, aufgrund 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.

Weiterhin wurden nachrichtlich übernommen die Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (§ 9 Abs. 6 BauGB).

3.5. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weisen Kennzeichnungen auf Gefahren oder Erschwerungen der baulichen oder sonstigen Nutzung der Grundstücke hin. Die Kennzeichnung erfolgt als zeichnerische Festsetzung.

Gekennzeichnet gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wurden Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Grundlage ist die Anlage 2 zum nachsorgenden Bodenschutz (Nordhalben, Langenrain 2, Ehem. Polytec-Gelände; Erweiterte Orientierende Untersuchung der P I E W A K & P A R T N E R GmbH - Ingenieurbüro für Hydrogeologie und Umweltschutz vom 03.02.2020).

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 dieser Erkenntnis wurde die Aufschüttungsfläche nicht im Altlastenkataster erfasst und keine weiteren Altlastenuntersuchungen veranlasst.

Im Rahmen der (wiederholten) Durchführung des Bebauungsplans muss mit baulichen Vorkehrungen oder anderen Sicherungsmaßnahmen in angemessener Weise und mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand auf diese Belastungen reagiert werden können.

Der Bebauungsplan muss aber nicht auf die konkret zutreffenden Vorkehrungen und/oder Maßnahmen eingehen. Die notwendigen Vorkehrungen sind im Einzelfall nach der Bodenschutz- und Abfallgesetzgebung von den Grundstückseigentümern vorzunehmen.

Im Rahmen des Bebauungsplanung werden Kennzeichnungen für Flächen gem. dem § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB vorgesehen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen äußere Einwirkungen (Baumsturz/Windbruch) erforderlich sind.

Auf den benachbarten Grundstücken Fl.-Nrn. 2589, 2581, 2578, 2577, 2574, 2572, 2570, 2562, 2560, 2558 und 2557 Gemeinde Nordhalben Gemarkung Nordhalben stockt Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG).

Das geplante Vorhaben grenzt in Teilen direkt an die benachbarten Waldbestände an. Erfahrungsgemäß erreichen Waldbäume im hiesigen Bereich Baumhöhen von 25-30 m. Das geplante Vorhaben liegt somit im Fallbereich der benachbarten Waldbestände.

Für Gebäude und die sich darin aufhaltenden Menschen ist deshalb im Baumfallbereich eine potenzielle Gefährdung durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste gegeben. Diese Gefährdung ergibt sich nicht nur daraus, dass umstürzende Bäume den Dachstuhl durchschlagen können, sondern insbesondere auch daraus, dass sie mit ihren Ästen durch das Dach oder die Fenster in Innenräume eindringen können.

Um die Sicherheit von Leib und Leben zu gewährleisten ist es erforderlich, dass die Dachkonstruktionen in dem eingezeichneten Bereich verstärkt wird. Auch können weitere bauliche Vorkehrungen, wie eine besondere Ausführung von Fenstern hin zum Wald in dem eingezeichneten Bereich erfolgen.

Es ist insofern eine potenzielle Beeinträchtigung der Bebaubarkeit bzw. der baulichen Nutzung festzustellen, die für die Durchführung des Bebauungsplanes relevant sein kann.

Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplans muss mit baulichen Vorkehrungen oder anderen Sicherungsmaßnahmen in angemessener Weise und mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand auf diese äußeren Einwirkungen reagiert werden können.

Der Bebauungsplan muss aber nicht auf die konkret zutreffenden Vorkehrungen und/oder Maßnahmen eingehen. Die notwendigen Vorkehrungen sind im Einzelfall in Abhängigkeit von der Gefährdungslage vorzunehmen.

Untergeordnete Nebenanlagen können von dieser Maßgabe ausgenommen werden, da das Verhältnis von Aufwand zu Nutzen nicht stimmig erscheint. Dies gilt z.B. bei baulichen Anlagen, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen.

4. Örtliche Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

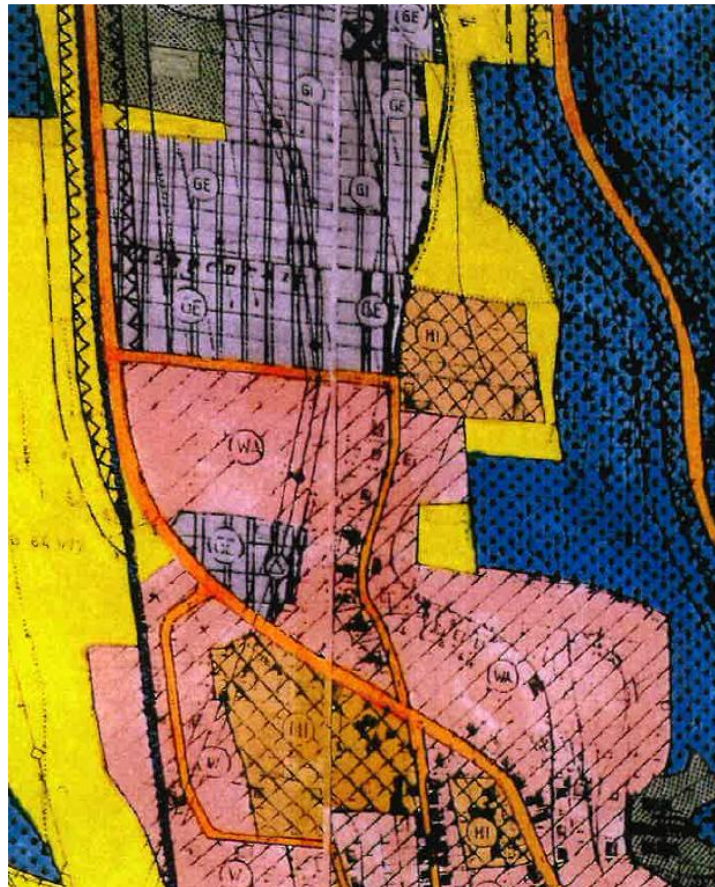
Zur Festsetzung der baulichen Nutzungen wird der Bebauungsplan „Langenrain“ aufgestellt. Für die in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, in Teilen nicht gegeben. Damit wird auch eine Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) erforderlich.

Es werden im Rahmen dieser Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes landwirtschaftliche Flächen, gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen umgewidmet.

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 ihrem 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.

Aktuell wirksame Darstellung:



4.2. Städtebaulicher Rahmenplan

Ein interkommunales städtebauliches Entwicklungskonzept für die Interessengemeinschaft Oberes Rodachtal (Nordhalben, Steinwiesen, Wallenfels) liegt vor. Auf Punkt 3.2 wird verwiesen.

Für den Geltungsbereich existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.

4.3. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Langenrain“ und sämtlicher Änderungen treten mit Abschluss des Verfahrens außer Kraft.

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes „Langenrain“ wird absichtsvoll nicht durch die vorliegende neue Bebauungsplansatzung erfasst, da für das Grundstück Fl.-Nr. 2601/8 in Verbindung mit dem Betriebsgelände des ehemaligen Betonwerks in der Lobensteiner Straße 60 ein eigenständiger vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

Die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes „Langenrain“, speziell die festgesetzten Gewerbegebiete, schränken die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht ein.

Weitere Bebauungspläne grenzen nicht an.

5. Lage, Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

5.1. Abgrenzung

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Hauptortes und wird von den Staatsstraßen 2198 und 2207 eingerahmt.

Das Planungsgebiet folgendermaßen begrenzt:

- Im Westen durch die St 2207 sowie den Sportplatz des FC Nordhalben
- Im Norden durch Grünflächen und die St 2198
- Im Osten durch Grünflächen und Wald
- Im Süden durch den im Zusammenhang bebauten Ortsteil



(C) Bayerische Vermessungsverwaltung

5.2. Städtebaulicher Bestand

Die Verkehrsflächen sind bereits im Wesentlichen hergestellt und versiegelt, die Bebauung im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Langenrain“ ist bereits in erheblichem Maß erfolgt, hier wurden die Grundzüge der städtebaulichen Planung mit Blick auf das Maß der baulichen Nutzung aus 1968 umgesetzt.

Im Bebauungsplan Langenrain befinden sich südlich der Straße Langenrain noch vier Baulücken, wovon eine (Fl.-Nr. 2594/3 Gmk. Nordhalben) künftig für gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Bis auf das Grundstück Fl.-Nr. 2594/4 Gmk. Nordhalben handelt es sich um überwiegende Wohnnutzung.

Nördlich der Straße Langenrain befindet sich im gleichnamigen Bebauungsplan auf Fl.-Nrn 2108, 2111 und 2114/3 Gmk. Nordhalben die Betriebsstätte eines kunststoffverarbeitenden Betriebes. Die Fl.-Nrn. 2115, 2118 und 2119 sind Bestandteil des ehem. POLYTEC-Areals. Hier handelt es sich auf Fl.-Nr. 2119 um den ehem. Verwaltungsbau.

Das POLYTEC-Areal selbst ist folgendermaßen untergliedert (übernommen von: Machbarkeitsstudie Betriebsgelände POLYTEC; Müller Architekten GmbH, Klosterstraße 7, 96317 Kronach):

Schwarzplan



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

Grünflächenplan



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

Östlich der Titschendorfer Straße befindet sich die Betriebsstätte einer Holzhausbau-Firma, die dortigen Wohnhäuser sind zwar nicht länger funktional, aber personell mit der Betriebsstätte verbunden. Es handelt sich praktisch um eine eigene Gemengelage, da es sich gemäß den Baugenehmigungen nicht um Wohnnutzung gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO handelt.

Gebäudebestand wird überplant, dabei genießen alle baulichen Anlagen und Nutzungen Bestandsschutz. Mit dem Bebauungsplan ist kein Abbruch von baulichen Anlagen unmittelbar verbunden.

5.3. Vegetation/Habitatausstattung

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 auf dem Polytec-Areal. Die Flächen außerhalb des Polytec-Areals sind Wiesenflächen, die höchstens randlich baum- und strauchbestanden sind.

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

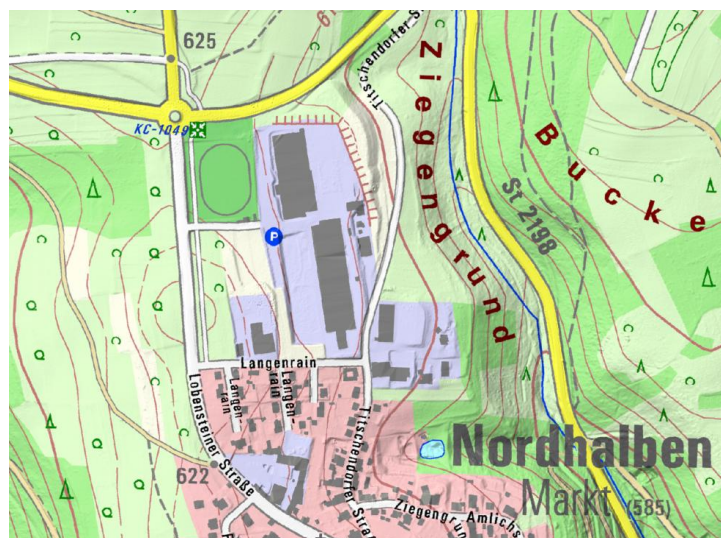
Bei den unbebauten Flächen handelt es sich teilweise um biotopkartiertes Extensivgrünland mit gesetzlichem Biotopschutz. Eine besondere Konfliktbewältigung ist auf Bebauungsplanebene erforderlich. Vgl. dazu Punkt 12.3.2 der Begründung.

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.

5.4. Topographie



(C) Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Geltungsbereich fällt von West nach Ost. Im Westen befindet sich der höchste Punkt mit ca. 626m ü.NN auf der Staatsstraße 2207. Das Gelände fällt, teilweise terrassiert zum Ziegengrund auf ca. 590m ü.NN. ab.

5.5. Untergrundverhältnisse

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. § 9 Abs. 5 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. Hydrologie

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. Städtebaulicher Entwurf

7.1. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	15.230 m ²
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	12.110 m ²
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	75.815 m ²
Verkehrswege (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):	7.420 m ²
Geh- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	770 m ²
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB):	3.570 m ²
Summe:	114.915 m²

7.2. Bauliches Konzept/Begründung der Festsetzungen

Die Baugebiete sind durch bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erschlossen und auch eine Verkehrserschließung ist gesichert (Punkte 8 und 10 der Begründung). Der Baugebietsabgrenzung (§ 1 Abs. 4; § 16 Abs. 5 BauNVO) liegen folgende konzeptionelle Überlegungen zugrunde:

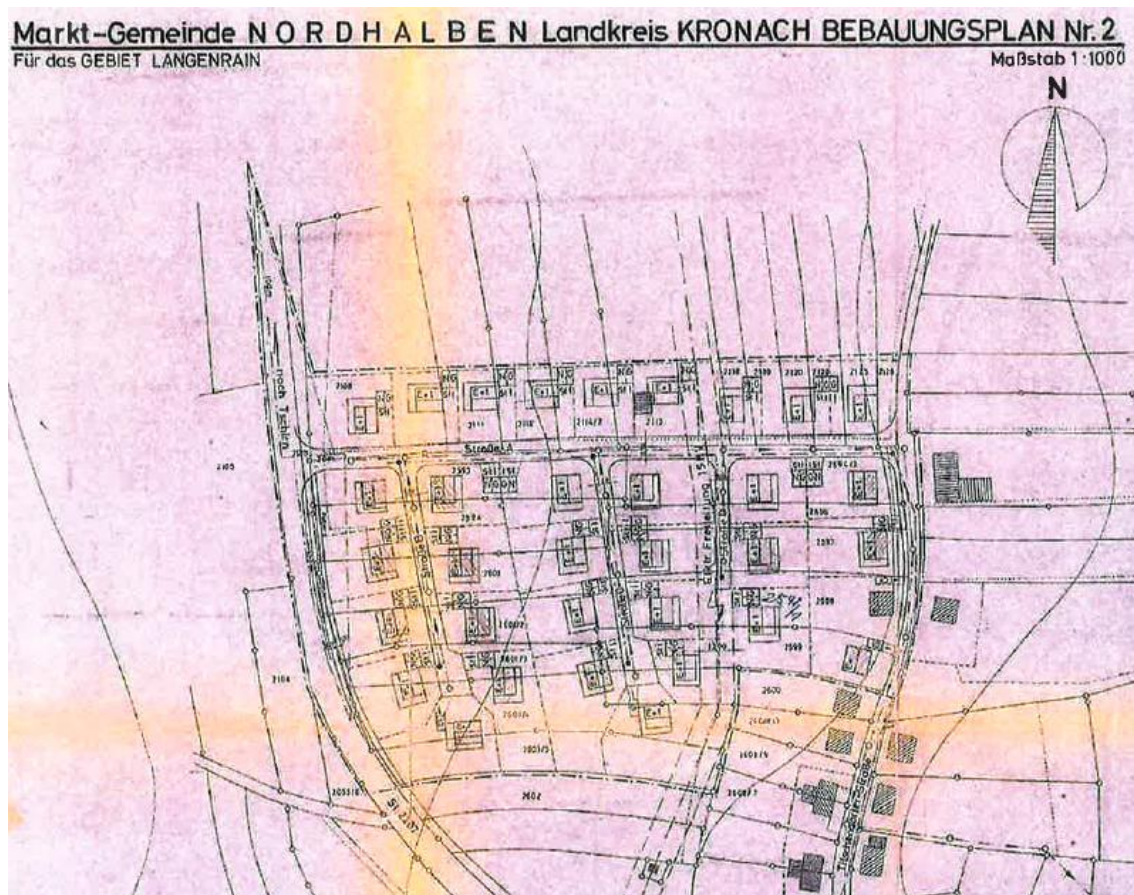


Abbildung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Allgemeines Wohngebiet WA 1

Es gelten im Wesentlichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1968 fort, deren Grundzüge sowohl hinsichtlich der Erschließung als auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bezüglich der Gebäudekörper umgesetzt wurden:

Es handelt sich um überwiegende Wohnnutzung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern in freistehender (offener) Bauweise. Der städtebauliche Gesamteindruck ist harmonisch und soll möglichst beibehalten werden. Dazu wird das Maß der baulichen Nutzung nur geringfügig verändert.

Bestehende Regelung	Wird geändert/entfällt	Konsequenz (allgemeinverständlich)
Allgemeines Wohngebiet	Einschränkungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO	Ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden eingeschränkt. Betrifft nicht Wohnnutzung.
PKW-Garagen sind	Entfällt.	Mehr

ausschließlich für KFZ der Bewohner vorgesehen.		Nutzungsmöglichkeiten.
Stellung, Firstrichtung, Lage der Baukörper sind verbindlich.	Keine Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen. Keine gebäudekörperbezogenen Festsetzungen.	Mehr Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.
E+1 wird als Höchstmaß festgesetzt	Nein.	
Baugrenzen/Baulinien	Neue Festsetzung von Baufeldern.	Mehr Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.
Abstandsflächenrecht	Neues Abstandsflächenrecht gilt.	Kleinere Abstandsflächen, mehr Flexibilität und Möglichkeiten bei Grenzbebauung
Die Höhe der Gebäude über Gelände: Die Höhe des Erdgeschossfußbodens über Gelände ist aus verbindlichen Festsetzungen der Gebäudeschnitte zu entnehmen.	In WA 1, MI 1 und MI 2 darf die Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) höchstens 0,6m über dem Mittel des vorhandenen Geländes liegen (EFOK≤0,6m). Gemäß § 16 Abs. 2 Nr 4 BauNVO wird eine maximale Wandhöhe (WH) festgesetzt.	Mehr Flexibilität in der Ausgestaltung des Baukörpers. Einzelne Geschosshöhen werden nicht vorgegeben, auch nicht die Höhen von Garagen und deren Aufbauten.
Fassadengestaltung: Alle Haupt- und Nebengebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist nicht zugelassen. Die Verwendung von zueinander kontrastierenden Farben ist unzulässig.	Bleibt erhalten und wird erweitert.	Anpassung an neue Vorschriften und Gestaltungstrends.
Nebengebäude: Nebengebäude sind außerhalb der durch Baulinien ausgewiesenen Bauflächen nicht zugelassen. Dies gilt auch für nichtgenehmigungspflichtige Gebäude.	Entfällt.	Mehr Flexibilität in der Genehmigungspraxis und Anerkennung des Bestands.
Einfriedungen Höhe einschließlich des Sockels einheitlich 1,10m. Sockelhöhe höchstens 0,25m über Gehsteig-Oberkante. Längs der öffentlichen Wege sind die Einfriedungen aus senkrechten Latten oder einem Scherenzaun herzustellen.	Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten eine Höhe von 1 Meter nicht überschreiten.	Deutliche Flexibilisierung. Näheres regelt die Bayerische Bauordnung. Diese Festsetzungen sind nicht mehr zeitgemäß.

Die Latten sind vor den Stützen vorbeizuführen. Betonierte Briefkastenpfeiler an den Eingangstüren sind gestattet. Die Fläche zwischen den Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen darf nur dann eingefriedet werden, wenn der Raum zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche mehr als 4,00m beträgt.	Garagen oder Carports, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin ab Straßenbegrenzungslinie oder Hinterkante Gehweg einen Stauraum von mindestens 4,50 Metern aufweisen.	
Zyklopenmauerwerk und farbige Kunststeine dürfen an Gebäudefassaden, Sockeln, Pfeilern und Terrassen nicht verwendet werden. Wege und Terrassenböden dürfen jedoch mit Kunststeinplatten belegt werden.	Nein.	
Dächer: Bei E+1: Dachneigung 22°, keine Dachaufbauten, Dacheindeckung: Schieferdeckung o.Ä., Kein Kniestock. Bei E+D: Dachneigung 48°-52°, Dacheindeckung: Schieferdeckung o.Ä. Garagen und Nebengebäude: Dacheindeckung: schwarz eingefärbtes Wellasbest o.Ä.	In Teilfläche WA und MI 1 sind bei einer Ausführung von E+1 nur Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 32° zulässig. Bei einer Ausführung von E+D sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 48°-52° zulässig. Dachgauben sind nur als Einzelgauben, bei den mit einer Dachneigung von 48° bis 52° eingepplanten Gebäuden zulässig. Fensterstockhöhe höchstens 0,85m. Die Gesamtlänge der Gauben darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Die jeweils geltende Gestaltungssatzung des Marktes Nordhalben ist für die Dachgestaltung anzuwenden.	Im Wesentlichen eine Übernahme.

Es sind hier zulässig:

- Grundflächenzahl 0,4

Im rechtskräftigen Bebauungsplan existiert dazu keine Festsetzung, der Wert entspricht allerdings dem Orientierungswert gem. § 17 BauNVO.

- Geschossflächenzahl 0,8

Im rechtskräftigen Bebauungsplan existiert dazu keine Festsetzung, der Wert entspricht einem ausgewogenen Verhältnis von Grundflächenzahl und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

- Anzahl der Vollgeschosse: E+D; E+1

Die Festsetzung entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus 1968. Dieser städtebauliche Grundzug soll nicht geändert werden.

- Höhe baulicher Anlagen: WH ≤ 5,90m

In Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird eine maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Diese beträgt 5,90m. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird eine Traufhöhe im Falle einer Bebauung E+1 mit 2,75+2,75=5,50m angegeben. Dadurch, dass nach heutigen Maßstäben teils größere Raum- und Deckenhöhen üblich sind und auch der Aufbau für Fußbodenheizungen mitberücksichtigt werden muss, wird dieses Maß auf 5,90m erweitert, was als städtebaulich vertretbar eingeschätzt wird.

- Bauweise: offene Bauweise

Die Festsetzung entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus 1968. Dieser städtebauliche Grundzug soll nicht geändert werden.

- Höhenlage baulicher Anlagen: EFOK ≤ 0,6m.

In WA 1, MI 1 und MI 2 darf die Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) höchstens 0,6m über dem Mittel des vorhandenen Geländes liegen (EFOK ≤ 0,6m). Dies entspricht der Festsetzung aus 1968.

- Dachform: SD 48°-52° bzw. 32°

Je nach Ausführung (E+D oder E+1) wird die Dachneigung festgesetzt, um die Gesamthöhe der baulichen Anlagen bei unterschiedlicher Ausführung aufeinander abzustimmen.

Auch die örtlichen Bauvorschriften führen die Grundzüge des Bebauungsplanes aus 1968 fort. Die jeweils geltende Gestaltungssatzung des Marktes Nordhalben ist für die Dachgestaltung anzuwenden.

Mischgebiet 1

Es gelten im Wesentlichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1968 fort, deren Grundzüge sowohl hinsichtlich der Erschließung als auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bezüglich der Gebäudekörper umgesetzt wurden.

Bestehende Regelung	Wird geändert/entfällt	Konsequenz (allgemeinverständlich)
Allgemeines Wohngebiet	Mischgebiet	Mehr Nutzungsmöglichkeiten. Schutzbedürftigkeit in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht sinkt. Es darf lauter sein als zuvor.
PKW-Garagen sind ausschließlich für KFZ der Bewohner vorgesehen.	Entfällt.	Mehr Nutzungsmöglichkeiten.
Stellung, Firstrichtung, Lage der Baukörper sind verbindlich.	Keine Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen. Keine gebäudekörperbezogenen Festsetzungen.	Mehr Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.
E+1 wird als Höchstmaß festgesetzt	Nein.	
Baugrenzen/Baulinien	Neue Festsetzung von Baufeldern.	Mehr Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

Abstandsflächenrecht	Neues Abstandsflächenrecht gilt.	Kleinere Abstandsflächen, mehr Flexibilität und Möglichkeiten bei Grenzbebauung
Die Höhe der Gebäude über Gelände: Die Höhe des Erdgeschossfußbodens über Gelände ist aus verbindlichen Festsetzungen der Gebäudeschnitte zu entnehmen.	In WA 1, MI 1 und MI 2 darf die Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) höchstens 0,6m über dem Mittel des vorhandenen Geländes liegen (EFOK≤0,6m). Gemäß § 16 Abs. 2 Nr 4 BauNVO wird eine maximale Wandhöhe (WH) festgesetzt.	Mehr Flexibilität in der Ausgestaltung des Baukörpers. Einzelne Geschosshöhen werden nicht vorgegeben, auch nicht die Höhen von Garagen und deren Aufbauten.
Fassadengestaltung: Alle Haupt- und Nebengebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist nicht zugelassen. Die Verwendung von zueinander kontrastierenden Farben ist unzulässig.	Bleibt erhalten und wird erweitert.	Anpassung an neue Vorschriften und Gestaltungstrends.
Nebengebäude: Nebengebäude sind außerhalb der durch Baulinien ausgewiesenen Bauflächen nicht zugelassen. Dies gilt auch für nichtgenehmigungspflichtige Gebäude.	Entfällt.	Mehr Flexibilität in der Genehmigungspraxis und Anerkennung des Bestands.
Einfriedungen Höhe einschließlich des Sockels einheitlich 1,10m. Sockelhöhe höchstens 0,25m über Gehsteig-Oberkante. Längs der öffentlichen Wege sind die Einfriedungen aus senkrechten Latten oder einem Scherenzaun herzustellen. Die Latten sind vor den Stützen vorbeizuführen. Betonierte Briefkastenpfeiler an den Eingangstüren sind gestattet. Die Fläche zwischen den Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen darf nur dann eingefriedet werden, wenn der Raum zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche mehr als 4,00m beträgt.	Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten eine Höhe von 1 Meter nicht überschreiten. Garagen oder Carports, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin ab Straßenbegrenzungslinie oder Hinterkante Gehweg einen Stauraum von mindestens 4,50 Metern aufweisen.	Deutliche Flexibilisierung. Näheres regelt die Bayerische Bauordnung. Diese Festsetzungen sind nicht mehr zeitgemäß.

Zyklopenmauerwerk und farbige Kunststeine dürfen an Gebäudefassaden, Sockeln, Pfeilern und Terrassen nicht verwendet werden. Wege und Terrassenböden dürfen jedoch mit Kunststeinplatten belegt werden.	Nein.	
Dächer: Bei E+1: Dachneigung 22°, keine Dachaufbauten, Dacheindeckung: Schieferdeckung o.Ä., Kein Kniestock. Bei E+D: Dachneigung 48°-52°, Dacheindeckung: Schieferdeckung o.Ä. Garagen und Nebengebäude: Dacheindeckung: schwarz eingefärbtes Wellasbest o.Ä.	In Teilfläche WA und MI 1 sind bei einer Ausführung von E+1 nur Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 32° zulässig. Bei einer Ausführung von E+D sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 48°-52° zulässig. Dachgauben sind nur als Einzelgauben, bei den mit einer Dachneigung von 48° bis 52° geplanten Gebäuden zulässig. Fensterstockhöhe höchstens 0,85m. Die Gesamtlänge der Gauben darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Die jeweils geltende Gestaltungssatzung des Marktes Nordhalben ist für die Dachgestaltung anzuwenden.	Im Wesentlichen eine Übernahme.

Es handelt sich um den Wohnanteil in der gem. § 6 BauNVO festgesetzten bauplanungsrechtlichen Zwischenzone (§ 50 BImSchG). Der Gesamteindruck ist harmonisch und soll möglichst beibehalten werden. Jedoch wird das Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die geänderte Art der baulichen Nutzung verändert.

Es sind hier zulässig:

- Grundflächenzahl 0,6

Der Wert entspricht dem Orientierungswert gem. § 17 BauNVO.

- Geschossflächenzahl 1,2

Der Wert entspricht dem Orientierungswert gem. § 17 BauNVO.

- Anzahl der Vollgeschosse: E+D; E+1

Die Festsetzung entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus 1968. Dieser städtebauliche Grundzug soll nicht geändert werden.

- Höhe baulicher Anlagen: WH ≤ 5,90m

In Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird eine maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Diese beträgt 5,90m. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird diese im Falle einer Bebauung E+1 mit 2,75+2,75=5,50m angegeben. Dadurch, dass nach heutigen Maßstäben teils größere Raum- und Deckenhöhen üblich sind und auch der Aufbau für Fußbodenheizungen mitberücksichtigt werden muss, wird dieses Maß auf 5,90m erweitert, was als städtebaulich vertretbar eingeschätzt wird.

- Bauweise: offene Bauweise

Die Festsetzung entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus 1968. Dieser städtebauliche Grundzug soll nicht geändert werden.

- Höhenlage baulicher Anlagen: EFOK ≤ 0,6m.

In WA 1, MI 1 und MI 2 darf die Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) höchstens 0,6m über dem Mittel des vorhandenen Geländes liegen (EFOK ≤ 0,6m). Dies entspricht der Festsetzung aus 1968.

- Dachform: SD 48°-52° bzw. 32°

Je nach Ausführung (E+D oder E+1) wird die Dachneigung festgesetzt, um die Gesamthöhe der baulichen Anlagen bei unterschiedlicher Ausführung aufeinander abzustimmen.

Auch die örtlichen Bauvorschriften führen die Grundzüge des Bebauungsplanes aus 1968 fort.

Die jeweils geltende Gestaltungssatzung des Marktes Nordhalben ist für die Dachgestaltung anzuwenden.

Mischgebiet 2

Grundlage sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1968. Es ist anzumerken, dass hier in der Vergangenheit Befreiungen erteilt wurden.

Bestehende Regelung	Wird geändert/entfällt	Konsequenz (allgemeinverständlich)
Allgemeines Wohngebiet	Mischgebiet	Mehr Nutzungsmöglichkeiten. Schutzbedürftigkeit in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht sinkt. Es darf lauter sein als zuvor.
PKW-Garagen sind ausschließlich für KFZ der Bewohner vorgesehen.	Entfällt.	Mehr Nutzungsmöglichkeiten.
Stellung, Firstrichtung, Lage der Baukörper sind verbindlich.	Keine Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen. Keine gebäudekörperbezogenen Festsetzungen.	Mehr Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.
E+1 wird als Höchstmaß festgesetzt	Nein.	
Baugrenzen/Baulinien	Neue Festsetzung von Baufeldern.	Mehr Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.
Abstandsflächenrecht	Neues Abstandsflächenrecht gilt.	Kleinere Abstandsflächen, mehr Flexibilität und Möglichkeiten bei Grenzbebauung
Die Höhe der Gebäude über Gelände: Die Höhe des Erdgeschossfußbodens über Gelände ist aus verbindlichen Festsetzungen der Gebäudeschnitte zu entnehmen.	In WA 1, MI 1 und MI 2 darf die Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) höchstens 0,6m über dem Mittel des vorhandenen Geländes liegen (EFOK≤0,6m). Gemäß § 16 Abs. 2 Nr 4 BauNVO wird eine maximale Wandhöhe (WH) festgesetzt.	Mehr Flexibilität in der Ausgestaltung des Baukörpers. Einzelne Geschosshöhen werden nicht vorgegeben, auch nicht die Höhen von Garagen und deren Aufbauten.
Fassadengestaltung: Alle Haupt- und Nebengebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist nicht zugelassen. Die Verwendung von zueinander kontrastierenden Farben ist unzulässig.	Als Materialien für Fassaden sind Sichtbeton, Putz, Metall, (Kunst-)Schiefer oder Holz zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig. Es sind nur Metallflächen zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht. Bei der Fassadengestaltung sind glänzende und hochgradig spiegelnden Glas- oder Metallelemente unzulässig. Grelle Farben sind unzulässig.	Anpassung an neue Vorschriften und Gestaltungstrends.
Nebengebäude: Nebengebäude sind außerhalb der durch	Entfällt.	Mehr Flexibilität in der Genehmigungspraxis und Anerkennung des

Baulinien ausgewiesenen Bauflächen nicht zugelassen. Dies gilt auch für nichtgenehmigungspflichtige Gebäude.		Bestands.
Einfriedungen Höhe einschließlich des Sockels einheitlich 1,10m. Sockelhöhe höchstens 0,25m über Gehsteig-Oberkante. Längs der öffentlichen Wege sind die Einfriedungen aus senkrechten Latten oder einem Scherenzaun herzustellen. Die Latten sind vor den Stützen vorbeizuführen. Betonierte Briefkastenpfeiler an den Eingangstüren sind gestattet. Die Fläche zwischen den Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen darf nur dann eingefriedet werden, wenn der Raum zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche mehr als 4,00m beträgt.	Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten eine Höhe von 1 Meter nicht überschreiten. Garagen oder Carports, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin ab Straßenbegrenzungslinie oder Hinterkante Gehweg einen Stauraum von mindestens 4,50 Metern aufweisen.	Deutliche Flexibilisierung. Näheres regelt die Bayerische Bauordnung. Diese Festsetzungen sind nicht mehr zeitgemäß.
Zyklopenmauerwerk und farbige Kunststeine dürfen an Gebäudefassaden, Sockeln, Pfeilern und Terrassen nicht verwendet werden. Wege und Terrassenböden dürfen jedoch mit Kunststeinplatten belegt werden.	Entfällt.	Für die bestehenden und geplanten Baukörper nach Auffassung der Gemeinde nicht relevant.
Dächer: Bei E+1: Dachneigung 22°, keine Dachaufbauten, Dacheindeckung: Schieferdeckung o.Ä., Kein Kniestock. Bei E+D: Dachneigung 48°-52°, Dacheindeckung: Schieferdeckung o.Ä. Garagen und Nebengebäude: Dacheindeckung: schwarz eingefärbtes Wellasbest o.Ä.	Entfällt.	Deutliche Flexibilisierung mit Anerkennung des Bestands.

Es handelt sich um den bestehenden Gewerbeanteil in der gem. § 6 BauNVO festgesetzten bauplanungsrechtlichen Zwischenzone (§ 50 BImSchG). Das Maß der baulichen Nutzung wird im Hinblick auf die geänderte Art der baulichen Nutzung verändert.

Es sind hier zulässig:

- Grundflächenzahl 0,6

Der Wert entspricht dem Orientierungswert gem. § 17 BauNVO.

- Geschossflächenzahl 1,2

Der Wert entspricht dem Orientierungswert gem. § 17 BauNVO.

- Anzahl der Vollgeschosse: E+D; E+1

Die Festsetzung entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus 1968. Dieser städtebauliche Grundzug soll nicht geändert werden.

- Höhe baulicher Anlagen: WH ≤ 5,90m

In Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird eine maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Diese beträgt 5,90m. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird diese im Falle einer Bebauung E+1 mit 2,75+2,75=5,50m angegeben. Dadurch, dass nach heutigen Maßstäben teils größere Raum- und Deckenhöhen üblich sind und auch der Aufbau für Fußbodenheizungen mitberücksichtigt werden muss, wird dieses Maß auf 5,90m erweitert, was als städtebaulich vertretbar eingeschätzt wird.

- Bauweise: offene Bauweise

Die Festsetzung entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus 1968. Dieser städtebauliche Grundzug soll nicht geändert werden.

- Höhenlage baulicher Anlagen: EFOK ≤ 0,6m.

In WA 1, MI 1 und MI 2 darf die Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) höchstens 0,6m über dem Mittel des vorhandenen Geländes liegen (EFOK ≤ 0,6m). Dies entspricht der Festsetzung aus 1968.

- Dachform: freigegeben

Es ist bereits eine Abweichung in der Dachneigung vorhanden, sodass städtebauliche Zwangspunkte für örtliche Bauvorschriften nach Auffassung der Marktgemeinde entfallen. Gebäude mit gewerblichen Nutzungen werden zudem in der Regel nicht mit steil geneigten Satteldächern ausgeführt. Es ist absehbar, dass zu enge Festsetzungen diesbezüglich nicht eingehalten werden können.

Auch die örtlichen Bauvorschriften sind flexibel ausgestaltet.

Die jeweils geltende Gestaltungssatzung des Marktes Nordhalben ist für die Dachgestaltung anzuwenden.

Mischgebiet 3

Innerhalb des Baugebietes sind zwei Wohnhäuser, eine Lagerhalle, sowie gewerbliche Nutzung des Betriebes in der Titschendorfer Straße vorhanden. Eine tragfähige Nutzungsmischung wird weiterhin angestrebt. Potentialflächen für weitere gewerbliche Nutzung sind vorhanden. Gegenwärtig ist das Baugebiet dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen. Infolge der immissionsschutzrechtlichen Regelungen des vorliegenden Bebauungsplanes wird der Bereich aus Gründen der Rechtssicherheit für die Eigentümer und für die benachbarten Nutzungen ebenfalls gem. § 30 Abs. 1 BauGB beplant. Die Gartenanteile sind teilweise dem Außenbereich zuzuschlagen (§ 35 BauGB). Relevanz hat die Überplanung von Außenbereichsflächen hauptsächlich für die Zulässigkeit verfahrensfreier Bauvorhaben (Art. 57 BayBO). Hier wird eine Rechtsgrundlage durch den Bebauungsplan geschaffen.

Es sind hier zulässig:

- Grundflächenzahl 0,6

Der Wert entspricht dem Orientierungswert gem. § 17 BauNVO.

- Geschossflächenzahl 1,2

Der Wert entspricht dem Orientierungswert gem. § 17 BauNVO.

- Anzahl der Vollgeschosse: E+D; E+1

Die Festsetzung entspricht dem städtebaulichen Bestand im Umfeld.

- Bauweise: offene Bauweise

Eine geschlossene Bauweise wird vor dem Hintergrund der vorhandenen Strukturen nicht als städtebaulich erforderlich erachtet. Eine offene Bauweise ist diesbezüglich nach Auffassung der

Marktgemeinde zielführender. Gebäudelängen über 50 Metern sind an dieser Stelle städtebaulich ebenfalls nicht erwünscht, da nicht vertretbar.

- Höhenlage baulicher Anlagen: OKFFB $\leq$ 600 m ü.NN.

Die Erdgeschossrohfußbodenoberkante wird mit 600 m ü.NN festgesetzt, was der Höhenlage im Westen des Baugebietes und somit dessen Hochpunkt entspricht.

- Dachform: freigegeben

Das Gebiet ist kaum einsehbar, sodass die städtebauliche Anforderlichkeit für örtliche Bauvorschriften nach Auffassung der Marktgemeinde entfällt. Auch die örtlichen Bauvorschriften sind flexibel ausgestaltet.

Die jeweils geltende Gestaltungssatzung des Marktes Nordhalben ist für die Dachgestaltung anzuwenden.

Gewerbegebiet 1

Es handelt sich um einen bestehenden Betrieb. Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2564 ist ein Erweiterungsbau bereits genehmigt worden.

Es sind hier zulässig:

- Grundflächenzahl 0,8

Der Wert entspricht dem Orientierungswert gem. § 17 BauNVO.

- Höhe baulicher Anlagen: GOK $\leq$ 15m, bzw. 10m

Das Spänesilo hat eine Höhe von 14,59m. Die Festsetzung ist daher städtebaulich erforderlich.

- Bauweise: abweichende Bauweise

Eine geschlossene Bauweise wird vor dem Hintergrund der vorhandenen Strukturen nicht als städtebaulich erforderlich erachtet. Eine offene Bauweise ist nicht zielführend. Gebäudelängen über 50 Metern sind bereits bauaufsichtlich genehmigt.

- Höhenlage baulicher Anlagen:

Ist kein Bezugspunkt für die Oberkante des Fertigfußbodens von baulichen Anlagen festgesetzt, so darf die Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) maximal 1,5m über dem mittleren Niveau der angrenzenden und zur Erschließung bestimmten öffentlichen Verkehrsfläche (Titschendorfer Straße) liegen.

Die örtlichen Bauvorschriften sind flexibel ausgestaltet.

Gewerbegebiet 2

Es handelt sich um bestehende Betriebe und Potentialflächen. Das Polytec-Areal war seit 2010 stillgelegt und die Gebäude standen leer. Zwischenzeitlich (2021/2022) ist wieder eine gewerbliche Nutzung vorhanden.

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 dem vorliegenden Bebauungsplan werden entsprechende Vorgaben für eine neue Bebauung geschaffen. Gleichzeitig ist auch der Erhalt der Bausubstanz planungsrechtlich abgedeckt, sodass alle untersuchten Varianten der Machbarkeitsstudie grundsätzlich möglich wären.

Es sind hier zulässig:

- Grundflächenzahl 0,8

Der Wert entspricht dem Orientierungswert gem. § 17 BauNVO.

- Höhe baulicher Anlagen:

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf der Grundlage der Höhenentwicklung in dem Gebiet abgestuft festgesetzt. Die höchsten Gebäudehöhen sind im Bereich der bestehenden Hallen des POLYTEC-Areals angedacht, um den empfohlenen Ersatzneubau attraktiv zu machen.

Die lichte Höhe am First beträgt in Halle 1 auf dem POLYTEC-Areal ca. 5,00m. Die lichte Höhe am First beträgt in Halle 2 auf dem POLYTEC-Areal ca. 6,80.

In den Baugebieten GE 2.3, 2.5 und 2.6 ist eine maximale Wandhöhe von 9,0m festgesetzt. Das entspricht in etwa der Gebäudehöhe, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes

„Langenrain“ im Allgemeinen Wohngebiet und in den Mischgebieten 1 und 2 zulässig ist. Im Fall der gewerblichen Nutzung ist nicht von der Ausführung eines Satteldachs auszugehen. Daher wird eine Wandhöhe festgesetzt, die bei der Ausführung als Flachdach mit der Firsthöhe vergleichbar ist.

In den Baugebieten GE 2.1, 2.2, 2.4 und 2.7 ist eine maximale Wandhöhe von 12,0m festgesetzt.

Im Bebauungsplan „Am Regberg 2“ ist beträgt die Firsthöhe im Mischgebiet z.B. 12 Meter, der Bebauungsplan „Sondergebiet Regberg“ (Nordwaldhalle) setzt ebenfalls eine Firsthöhe von 12 Metern fest. In der Marktgemeinde sind demnach vergleichbare und brauchbare Bezugsfälle vorhanden, die eine städtebaulich geordnete Entwicklung ohne die Sprengung vorhandener Maßstäblichkeiten zumindest nahelegen.

- Bauweise: abweichende Bauweise

Eine geschlossene Bauweise wird vor dem Hintergrund der vorhandenen Strukturen nicht als städtebaulich erforderlich erachtet. Eine offene Bauweise ist nicht zielführend. Gebäudelängen über 50 Metern sind bereits im Bestand vorhanden.

- Höhenlage baulicher Anlagen:

Ist kein Bezugspunkt für die Oberkante des Fertigfußbodens von baulichen Anlagen festgesetzt, so darf die Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) maximal 1,5m über dem mittleren Niveau der angrenzenden und zur Erschließung bestimmten öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Die örtlichen Bauvorschriften sind flexibel ausgestaltet.

In Teilen der Gewerbegebiete 2.5-2.7 galt vorher der Bebauungsplan Langenrain. Eine gewerbliche Nutzung war demnach nur in städtebaulich untergeordneten Ausnahmefällen möglich. Im Zuge der Neuplanung wird dagegen die gewerbliche Nutzung fokussiert und Wohnnutzung ausgeschlossen. Dadurch, dass noch keine Wohnnutzung erfolgt, muss die Gemeinde zum jetzigen Zeitpunkt eingreifen, um eine Realisierung der Wohnnutzung in diesen Bereichen zu vermeiden. Die Gewerbeflächen sind zentral für die städtebauliche Entwicklung der Gesamtgemeinde ist. Wohnen würde an dieser Stelle eine Fehlentwicklung darstellen.

Die Nutzungsänderung geht einher mit einer zeitgemäßen Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der örtlichen Bauvorschriften.

Der Schutzanspruch wird signifikant verringert, die gewerbliche Nutzung wird im Gegenzug auf ein bauplanungsrechtlich und immissionsschutzrechtlich solides Fundament gestellt.

Begründung der einzelnen Festsetzungen:

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die Zulässigkeit richtet sich nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

Diese umfassen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Um die vorhandene und entwicklungsfähige Wohnnutzung in Form von Mehrfamilienhäusern zu sichern und zu schützen, ist es erforderlich, eine klare Regelung zu gewerblichen Nutzungen in dem Bebauungsplan zu finden. Eine auf Ausnahmen basierende städtebauliche Planung hat letzten Endes die vorliegende Gemengelage begünstigt, welche der Bebauungsplan nun bestmöglich auflösen soll. Daher sollen diese Ausnahmen nicht länger zulässig sein.

Im dem Gebäude Langenrain 35 ist eine Werkstatt eingebaut und es ist auch ein Gewerbe auf die Adresse angemeldet. Dieser Betrieb hat Bestandsschutz.

Eine KFZ-Werkstatt ist dabei im Einzelfall als Handwerksbetrieb gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu bewerten und somit allgemein zulässig. Hinsichtlich des weiteren Gewerbes wird zur

Vermeidung von unbeabsichtigten Härten die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO („sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“) beibehalten.
Um die immissionsschutzrechtlichen Belange in diesen Fällen zu berücksichtigen, wird dafür im Gegenzug die Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO ausgeschlossen.

1.1.2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Die Zulässigkeit richtet sich nach § 6 BauNVO. Die Nutzungsarten Einzelhandel, Tankstellen und Vergnügungstätten sind nicht zulässig.

Mittels des Instruments des § 1 Abs. 5 BauNVO werden einige Nutzungen, die nach § 6 BauNVO allgemein zulässig sind, als nicht zulässig festgesetzt. Dies dient der Vorbeugung städtebaulicher Fehlentwicklungen.

Einzelhandel soll an städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt werden. Im Bereich des Ortskerns wird auch unter Inanspruchnahme von Mitteln der Städtebauförderung die Nachnutzung von Leerständen oder die komplette Umgestaltung von Baugrundstücken durch den Markt Nordhalben begleitet und so ein lebenswerter und nutzungsvielfältiger Ortskern angestrebt. Die Akquise von Fördermitteln hat dabei auch eine städtebauliche Lenkungs- und Ordnungsfunktion. Es sollen daher keine konkurrierenden Standorte für Einzelhandelsnutzung in zentrumsferner Lage bauplanungsrechtlich ermöglicht werden.

Tankstellen sind aufgrund der damit einhergehenden Emissionen und der direkt angrenzenden Wohnnutzung städtebaulich an dieser Stelle nicht erwünscht.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungstätten wird auf die Begründung zur Zulässigkeit von Einzelhandel hingewiesen. Eine Zulässigkeit würde der angestrebten Nutzungs- und Funktionsbündelung entlang der Hauptverkehrsstraße widersprechen.

1.1.3. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Die Zulässigkeit richtet sich nach § 8 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sowie Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Nutzungsart Einzelhandel ist grundsätzlich unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig.

Einzelhandel soll an städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt werden. Im Bereich des Ortskerns wird auch unter Inanspruchnahme von Mitteln der Städtebauförderung die Nachnutzung von Leerständen oder die komplette Umgestaltung von Baugrundstücken durch den Markt Nordhalben begleitet und so ein lebenswerter und nutzungsvielfältiger Ortskern angestrebt. Die Akquise von Fördermitteln hat dabei auch eine städtebauliche Lenkungs- und Ordnungsfunktion. Es sollen daher keine konkurrierenden Standorte für Einzelhandelsnutzung in zentrumsferner Lage bauplanungsrechtlich ermöglicht werden.

Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zu Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche wird mit vorliegendem Planwerk ein besonderes Gewicht beigemessen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das jeweils verbindlich geltende Maß der baulichen Nutzung ist der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen. Die Typenunterscheidung und die charakterlichen Ausprägungen sind in den jeweiligen Unterkapiteln beschrieben.

1.2.1. Grundflächenzahl

Gemäß § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt. Grundlage ist dabei jeweils der Orientierungswert nach § 17 BauNVO. Dieser spiegelt sich im tatsächlichen Bestand wider.

1.2.2. Geschossflächenzahl

Gemäß § 20 BauNVO wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl festgesetzt (GFZ). Grundlage ist dabei jeweils der Orientierungswert nach § 17 BauNVO in Abhängigkeit von der Anzahl der Vollgeschosse.

1.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wird die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

1.2.4. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr 4 BauNVO wird eine maximale Wandhöhe (WH) festgesetzt.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr 4 BauNVO wird eine maximale Gebäudeoberkante (GOK) festgesetzt.

Gemessen wird die Gebäudeoberkante von der Erdgeschossrohfußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes, in der Regel der Dachfirst oder die OK Attika. Die Wandhöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Dies ist im Hinblick auf die Plandurchführung gut bestimmbar, denn diese Regelung ist Art. 6 Abs. 4 S 2 BayBO mit Blick auf den oberen Bezugspunkt entlehnt („Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.“).

Die Höhen dürfen durch technische Aufbauten überschritten werden, da dies insbesondere bei Feuerstätten oder bei Photovoltaik regelmäßig erforderlich ist. Diese Überschreitungen sind auf ein Drittel der jeweiligen Fassadenbreite der baulichen Anlagen begrenzt, um keine nicht beabsichtigte grundsätzliche Erhöhung zu bewirken.

1.2.5. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Es werden festgesetzt:

Ist kein Bezugspunkt für die Oberkante des Fertigfußbodens von baulichen Anlagen festgesetzt, so darf die Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) maximal 1,5m über dem mittleren Niveau der angrenzenden und zur Erschließung bestimmten öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Ein Bezug rein auf das vorhandene Gelände ist nicht zwingend eindeutig, sodass die Höhenlage auf die Erschließungsstraße bezogen wird.

Unerwünschte Höhenentwicklungen werden auf Grundlage des § 9 Abs. 3 BauGB unterbunden. In WA 1, MI 1 und MI 2 darf die Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) höchstens 0,6m über dem Mittel des vorhandenen Geländes liegen ($EFOK \leq 0,6m$). Dies entspricht den umgesetzten städtebaulichen Grundzügen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

In MI 3 darf die EFOK höchstens auf einer Höhe von 600 m ü.NN liegen. Dies unterbindet städtebauliche Fehlentwicklungen aufgrund der Hanglage.

Die Erdgeschossrohfußbodenoberkante meint dabei jeweils die Oberkante entweder der Bodenplatte (ohne Estrich) oder die Oberkante der Kellerdecke (ebenfalls ohne Estrich).

Da gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. b BauVorIV bei der Bauantragsstellung Geländeschnitte mit einzureichen sind, ist folgende Festsetzung entfallen: „Dem Bauplan ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen.“

1.3. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1. Bauweise

Es wird für die Mischgebiete und Allgemeinen Wohngebiete eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Dies entspricht dem Gebietscharakter sowie dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Langenrain“. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen

Die Abstandsflächen nach der BayBO sind einzuhalten. Dies bedeutet nach gegenwärtigem Recht die Geltung von Art. 6 Abs. 5 BayBO: Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m.

Es wird für das Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Baukörper sind in uneingeschränkter Länge zulässig, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird. Abstandsflächen nach BayBO sowie die Baugrenzen sind dabei einzuhalten.

Es handelt sich weder um eine geschlossene noch um eine offene Bauweise, ergo muss eine abweichende Bauweise auf Grundlage von § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt werden.

Diese Regelung bedeutet gegenwärtig die Geltung von Art. 6 Abs. 5 BayBO: Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,2 H, mindestens 3 m.

Die Einhaltung der jeweils erforderlichen Abstandsflächen nach BayBO dient der Wahrung der städtebaulichen Ordnung. Diese ist erforderlich, da aus Gründen der Flexibilität in der

Umsetzung keine gebäudekörperbezogenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO getroffen werden. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Baukörper können dadurch dennoch sichergestellt werden.

Bei dem Verweis auf das Abstandsflächenrecht handelt es sich um einen dynamischen Verweis. Bei künftigen Vorhaben können daher aufgrund einer geänderten Rechtslage andere Abstandsflächen gelten.

1.3.2. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Es handelt sich um Baufelder und keine gebäudekörperbezogenen Festsetzungen. Die Baugrenzen berücksichtigen angrenzende Waldbestände sowie die Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.

Garagen oder Carports, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin ab Straßenbegrenzungslinie oder Hinterkante Gehweg einen Stauraum von mindestens 4,50 Metern aufweisen, um weitere Stellplätze und Stauraum auf Grundstücken zu gewährleisten. Dies erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund, dass private PKW oder Anliegerverkehr somit nicht zwingend innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen abgestellt werden müssen.

1.4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.4.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 2 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 (für die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Anlagen, fernmeldetechnische Anlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien) BauNVO sind allgemein zulässig.

Im Bereich der Gewerbegebiete sind aufgrund der Flächenpotentiale entsprechende Anlagen voraussichtlich erforderlich. Durch deren allgemeine Zulässigkeit ist eine hinreichende Flexibilität in der Plandurchführung gegeben.

1.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1. Öffentliche Verkehrsflächen

Es handelt sich um Bestand.

1.5.2. Straßenbegrenzungslinie

Klarstellung gem. § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO hinsichtlich des Baulandbegriffs.

1.5.3. Zufahrten

Direkte Zufahrten zur Staatsstraße 2207 sind nicht zugelassen, da die Flächen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten liegen.

Anmerkung: Die bestehende Zufahrt von Fl.-Nr. 2601/3 liegt außerhalb des Plangebietes und wird von dieser Regelung entsprechend nicht erfasst.

1.5.4. Sichtdreiecke

Die erforderlichen Sichtdreiecke sind freizuhalten. Bepflanzung, Einfriedungen und sonstige Anlagen dürfen eine Höhe von 1,00m nicht überschreiten. Dies dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.

1.6. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Transformatorstation. Es handelt sich um Bestand.

1.7. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.7.1 Planung

Die Führung von Versorgungsleitungen ist aus städtebaulichen Gründen ausschließlich unterirdisch zulässig.

1.7.2 Bestand

Mittelspannungsfreileitungen der Elektrizitätsgenossenschaft Nordhalben und Umgebung eG (20kV) mit Bauschutzbereich (6,00m beiderseits der Leitungsachse und um den Mastfuß), Mittelspannungskabel und Niederspannungskabel werden entsprechend dem Bestand festgesetzt.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt 0,5m beiderseits der Leitungsachse. Ausschlaggebend ist die tatsächliche Lage der Leitung im Gelände. Teilweise ist die Lage nicht bekannt und muss vor Ort ermittelt werden. Die Möglichkeit besteht weiterhin, dass im Zuge von Bauvorhaben eine Umverlegung zukünftig stattfindet.

1.8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die gekennzeichneten Grünflächen sind zu erhalten. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig. Es handelt sich um Bestand.

Auf Fl.-Nr. 2590 ist eine Festsetzung aus Gründen des § 50 BImSchG städtebaulich erforderlich.

1.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf Punkt 12.3.2 der Begründung wird verwiesen.

1.10. Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht mit einer Breite von 3,0m zugunsten der Anlieger der angrenzenden Grundstücke festgesetzt.

Es ist städtebaulich erforderlich, die Zufahrt zu dem Baugebiet MI 3 planungsrechtlich zu sichern, falls es künftig zu einer eigentumsrechtlichen Entflechtung der Grundstücke kommen sollte.

Das Fahrrecht beinhalten grundsätzlich immer auch ein Gehrecht.

1.11. Gebiete, in denen bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a) bb)

Auf Punkt 12.3.1 der Begründung wird verwiesen.

1.12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf Punkt 12.3.1 der Begründung wird verwiesen.

1.13. Anpflanzung und Erhalt von Sträuchern und Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und 25b) BauGB)

Die gesetzlichen Grenzabstände der Art. 47 ff. AGBGB sind grundsätzlich einzuhalten. Zudem wird auf die Erfordernisse des § 40 BNatSchG zum Ausbringen gebietsfremder Arten hingewiesen. Darüber hinaus wird zur Begründung auf Punkt 9 und 12.3.2 der Begründung verwiesen.

1.14. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.

1.15. Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5; § 1 Abs. 4 BauNVO)

Ansonsten gilt zur Abgrenzung der unterschiedlichen Teilflächen die Straßenbegrenzungslinie. Die Unterscheidung anhand städtebaulicher Kriterien erfolgt in den obigen Unterkapiteln.

2. Nachfolgende örtliche Bauvorschriften werden festgesetzt:

Es werden nachfolgende örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO festgesetzt. Diese dienen in erster Linie dazu, die Umweltauswirkungen zu minimieren

und die städtebauliche Qualität sicherzustellen. Sie sind demnach jeweils für sich aus den voranstehenden Ausführungen heraus städtebaulich begründet.

2.1. Dächer

2.1.1 Allgemein

Material zur Dacheindeckung ist grundsätzlich freigegeben. Werden Metalldächer ausgeführt, sind nur Metalldächer zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht.

Glänzende und hochgradig spiegelnde Dacheindeckungen sind unzulässig.

Die Bauflächenpotentiale für Gewerbe sollen möglichst wenig reguliert werden. Die städtebaulichen Grundzüge in den Gebieten WA und MI 1 sollen weitergeführt werden.

Die jeweils geltende Gestaltungssatzung des Marktes Nordhalben ist für die Dachgestaltung anzuwenden. Es handelt sich um einen dynamischen Verweis.

2.1.2 weitergehende Vorschriften für einzelne Teilflächen

2.1.2.1

In Teilfläche WA und MI 1 sind bei einer Ausführung von E+1 nur Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 32° zulässig. Bei einer Ausführung von E+D sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 48°-52° zulässig. Dachgauben sind nur als Einzelgauben, bei den mit einer Dachneigung von 48° bis 52° eingepplanten Gebäuden zulässig. Fensterstockhöhe höchstens 0,85m. Die Gesamtlänge der Gauben darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten.

2.2. Fassaden

2.2.1 Allgemein:

Als Materialien für Fassaden sind Sichtbeton, Putz, Metall, (Kunst-)Schiefer oder Holz zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig. Es sind nur Metallflächen zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht.

Bei der Fassadengestaltung sind glänzende und hochgradig spiegelnden Glas- oder Metallelemente unzulässig. Grelle Farben sind unzulässig.

Weitergehende Vorschriften in Punkt 2.2.2 sind zu beachten.

Die Bauflächenpotentiale für Gewerbe sollen möglichst wenig reguliert werden. Die städtebaulichen Grundzüge in den Gebieten WA und MI 1 sollen weitergeführt werden.

2.2.2 weitergehende Vorschriften für einzelne Teilflächen

2.2.2.1 Teilflächen WA und MI 1:

Alle Haupt- und Nebengebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist nicht zugelassen. Die Verwendung von zueinander kontrastierenden Farben ist unzulässig.

Fassadenbegrünung ist zulässig. Werden Metallflächen ausgeführt, sind nur Metallteile zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht.

Zyklopenmauerwerk und farbige Kunststeine dürfen an Gebäudefassaden, Sockeln, Pfeilern und Terrassen nicht verwendet werden. Wege und Terrassenböden dürfen mit Kunststeinplatten belegt werden.

2.2.2.2 Gewerbegebiete

Im Abstand von 20 Metern ist die Fassade durch gliedernde Vertikalelemente aufzulockern.

Ziel ist es, den massiven Eindruck der Baukörper zu vermindern. Gleichzeitig wird ein Anreiz zur Fassadenbegrünung gegeben.

2.3. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten eine Höhe von 1 Meter nicht überschreiten.

Diese Einschränkungen haben insbesondere Auswirkungen auf die Wahrnehmung des öffentlichen Straßenraums. Die Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken regelt die Bayerische Bauordnung.

Einfriedungen in Gewerbegebieten sind aus versicherungstechnischen Gründen schwierig zu reglementieren. Auch hier erscheint die Bayerische Bauordnung als geeigneteres Instrument zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung.

2.4. Stellplätze

Die Stellplätze für PKW sind in versickerungsfähiger Bauweise zu errichten, sofern keine wasserwirtschaftlichen Regelungen dem entgegenstehen.

2.5. Werbeanlagen

In Gewerbegebieten ist pro Fassadenfläche ist jeweils eine Werbeanlage in einer Größe von maximal 10 % der jeweiligen Fassade zulässig; Sofern die Vorschrift zur Gliederung der Fassade (vgl. 2.2.2.2) einschlägig ist, ist die Größe auf einen 20-Meter breiten Abschnitt begrenzt.

Geworben werden darf nur für den betreffenden Betrieb, großflächige Anlagen für Wechselwerbung sind nicht zulässig.

Werbeanlagen im Dachbereich sind nicht zulässig.

Werbeanlagen, die Verkehrsteilnehmer ablenken können, dürfen nicht errichtet werden.

Der letzte Punkt wird durch das **Staatliche Bauamt Bamberg** folgendermaßen konkretisiert:

Außerhalb der Anbauverbotszone ist Werbung nur unter folgenden einschränkenden Bedingungen zulässig:

b) Die Werbung darf nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein, isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (auch Fahrzeuge, Anhänger etc.) sind unzulässig.

c) Diese Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist; das bedeutet insbesondere:

- nicht überdimensioniert,
- blendfrei,
- nicht beweglich,
- in Sekundenbruchteilen erfassbar oder zur nur unterschweligen Wahrnehmung geeignet.

d) Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden.

e) Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

Eine Beurteilung von Werbeanlagen kann nur im Einzelfall im Rahmen eines gesonderten Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Das grundsätzlich nachvollziehbare Bedürfnis der ansässigen Betriebe nach angemessener Kommunikationspolitik am Standort darf nicht zulasten der Verkehrssicherheit oder des Orts- und Landschaftsbildes gehen.

2.6. Beleuchtung

Die Beleuchtung ist so auszuführen, dass Verkehrsteilnehmer auf den Staatsstraßen 2198 und 2207 nicht geblendet werden.

Die Verkehrssicherheit muss gewährleistet bleiben.

2.7. Gartengestaltung

Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von größeren Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig.

Dies dient der Minimierung der Versiegelung. Hinweis zur Umsetzung: Nach allgemeiner Rechtsprechung sind diese Anlagen auf die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) anzurechnen.

2.8. Vermeidung von Vogelschlag

Für Einfriedungen und Balkonbrüstungen sind keine transparenten Glaselemente zulässig.

Wintergärten, Fensterbänder und großflächige Glasfassaden sollen wirksam gegen Vogelschlag markiert werden.

Das Umfeld des Plangebietes beinhaltet ökologisch wertvolle Lebensräume, gerade für Vogelarten. Vor diesem Hintergrund ist es angemessen, dass Vogelschlag wirksam minimiert wird.

2.9. Abstandsflächenrecht

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Klarstellende Festsetzung.

2.10. Genehmigungsfreistellung

Bei rechtskräftigen Bebauungsplänen kann bei Bauvorhaben – unter bestimmten Voraussetzungen – die Genehmigungsfreistellung angewandt werden. Sofern eine Gemeinde dies nicht ausschließt, gilt dies auch für handwerkliche und gewerbliche Vorhaben. Eine immissionsschutzfachliche Prüfung des Vorhabens ist im Freistellungsverfahren nicht möglich.

Die Anwendung des Art. 58 Abs. 1 BayBO wird für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben ausgeschlossen (Art. 58 Abs. 1 S 2 i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB). Dadurch kann die immissionsschutzfachliche Prüfung eines Vorhabens erfolgen. Die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung werden dadurch ebenfalls überwacht (§ 4c BauGB).

Es soll durch dieses Monitoring insbesondere sichergestellt werden, dass die Nutzung der verschiedenen Baugebiete auch künftig mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde deckt.

8. Verkehrskonzeption

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 mittels eines getrennten Geh- und Radwegs zu erreichen. Ausreichende fußläufige Verbindungen sind vorhanden.

Innere Erschließung:

Die Innere Erschließung der Baugebiete erfolgt über die im Bebauungsplan dargestellten Erschließungsanlagen, welche im Wesentlichen bereits bestehen.

Die Verschwenkung der Titschendorfer Straße wird aufgrund der Anordnung von Baukörpern erforderlich und entspricht deren früheren Verlauf. Diese Verschwenkung ist bereits Bestandteil einer Baugenehmigung.

Flächen für das Parken von PKW und Fahrrädern werden in der Regel auf den Privatgrundstücken bereitgestellt.

Wo immer es die technischen sowie wasserrechtlichen Voraussetzungen und die Verkehrsbelastung zulassen, erfolgt eine Ausführung der privaten Verkehrsanlagen in wasserdurchlässiger oder versickerungsfähiger Bauweise.

Es wird darauf hingewiesen, eine ausreichende Anzahl an überdachten Fahrradabstellplätzen bereitzuhalten. Selbiges gilt für Ladestationen für E-Automobile.

9. Grün- und Freiflächenkonzept

Das Gebiet wird gemäß den Planeintragungen und Festsetzungen eingegrünt und durchgrünt. Im Bereich des ehem. Polytec-Areals wurden die Eingrünungen zum planungsrechtlichen Außenbereich als „zu erhalten“ festgesetzt. Dies gilt auch im Bereich der Baugebiete GE 1.2 und MI 3.

Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von größeren Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig. Besonderes Augenmerk sollte auf eine Eingrünung der Grundstücke hin zu öffentlichen Verkehrsflächen gelegt werden.

- Die gesetzlichen Grenzabstände der Art. 47 ff. AGBGB sind grundsätzlich einzuhalten.
- Pro angefangener 800m² Grundstücksfläche im Gewerbegebiet ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen. Hierzu zählen auch Obstbaumhochstämme.
- Pro angefangener 500m² Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen. Hierzu zählen auch Obstbaumhochstämme.

Es ist beabsichtigt und zielführend, den Großteil des Gehölzbestandes im Plangebiet zu erhalten. Dennoch kann zur Durchsetzung städtebaulicher Ziele nicht in jedem Einzelfall gewährleistet werden, dass bei Baumaßnahmen alle Gehölze erhalten bleiben können. Wo ein Erhalt objektiv nicht gewährleistet werden kann, da er der Ausübung der festgesetzten Nutzung so sehr entgegensteht, dass zentrale Nutzungsziele des Bebauungsplanes beeinträchtigt werden, wurde keine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB getroffen. Diese Abwägung wurde insbesondere innerhalb der vorgesehenen und festgesetzten Baufenster vorgenommen. Gleichzeitig bietet der Verzicht auf baukörperbezogene Festsetzungen die Möglichkeit, vorhandene Strukturen im konkreten Einzelfall besonders zu berücksichtigen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Sukzession sich erst im Zuge städtebaulicher Missstände in Form von Leerstand und Mindernutzung herausgebildet hat. Diese Missstände sollen mit der vorliegenden Planung gerade überwunden werden.

Es wurden nur in geringem Umfang Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die festgesetzten Grünflächen sind zu erhalten und zu pflegen. Bauliche Anlagen sind daher nicht zulässig, im Gegenzug wurde das Bauland großzügiger abgegrenzt. Es handelt sich im Wesentlichen um Verkehrsbegleitgrün.

Die Abtrennung von Gewerbegebieten und Mischgebieten durch eine Grünzäsur ist wünschenswert. Es handelt sich allerdings um eine städtebauliche Bestandssituation. Die Vollziehbarkeit einer derartigen Festsetzung erscheint nicht gegeben.

Auf Fl.-Nr. 2590 ist eine Festsetzung aus Gründen des § 50 BImSchG städtebaulich erforderlich, da das Gewerbegebiet an dieser Stelle von dem Allgemeinen Wohngebiet nicht durch ein Mischgebiet getrennt werden kann.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1. Entwässerung

Sofern infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes wasserrechtliche Erlaubnisse geändert oder beantragt werden müssen, sind die entsprechenden Antragsunterlagen rechtzeitig beim Landratsamt Kronach in 4-facher Ausfertigung einzureichen.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickern, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Da es sich um ein bebautes und erschlossenes Gebiet handelt, wird von diesem Grundsatz dahingehend abgewichen, dass die Implementierung eines neuen (Trenn-)Systems durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet und auch nicht begründet wird. Die Planung steht einer künftigen Umstellung allerdings auch nicht entgegen.

Schmutzwasser

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.

Die Einleitung des Schmutzwassers in den vorhandenen Mischwasserkanal ist im Rahmen dieser Erlaubnis grundsätzlich möglich.

Eine Behandlung erfolgt in der Verbandskläranlage des Abwasserverbands Ölsnitz-Rodachtal.

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 Reinigungsstufe 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 im Flächennutzungsplan. Auf § 55 Abs. 1 Satz 2 WHG wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Niederschlagswasser

Mit dem Bescheid vom 25.11.2016 und der entsprechenden Planung vom 30.03.2016 ist das anfallende Niederschlagswasser im Planungsgebiet lediglich in Teilen wasserrechtlich behandelt.

Das Gebiet entwässert im Mischsystem. Die Einleitung des Niederschlagswassers in den vorhandenen Mischwasserkanal ist im Rahmen des Bescheids vom 25.11.2016 grundsätzlich möglich.

Eine Behandlung erfolgt in der Verbandskläranlage des Abwasserverbands Ölsnitz-Rodachtal.

Sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht über die kommunale Abwasseranlage entsorgt wird, ist folgendes zu beachten:

Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist bei nicht öffentlich entsorgten Bauvorhaben durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen. Das auf den Dachflächen bzw. den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss ordnungsgemäß und unbeschadet Dritter beseitigt werden. Die flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone hat dabei Vorrang vor der linienförmigen oder punktuellen Versickerung bzw. der Einleitung in ein oberirdisches Gewässer. Dazu muss die Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens überprüft werden.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers ist auf folgendes hinzuweisen:

Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Benutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG.

Hierfür sind beschränkte wasserrechtliche Erlaubnisse gemäß § 8 Abs. 1 WHG in Verbindung mit Art. 15 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) notwendig. Dies gilt nicht, wenn und soweit die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser unter der Erlaubnisfreiheit nach § 46 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung fällt. Dies gilt ebenfalls nicht bei gemeingebräuchlicher Einleitung in Oberflächenwasser nach § 25 Nr. 1 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) in der jeweils gültigen Fassung.

In diesem Zusammenhang prüft der sachkundige Planer der Entwässerungsanlage, ob die Voraussetzungen für ein erlaubnisfreies Versickern von Niederschlagswasser vorliegen. Die o. g. Technischen Regeln (NWFreiV mit TRENGW) grenzen dabei die erlaubnisfreie Benutzung ab und geben Anforderungen an Planung, Bau und Betrieb der Entwässerungsanlagen vor.

Für die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung wird dabei insbesondere auch auf die fachlichen Vorgaben

- des DWA Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser),
- des DWA Arbeitsblattes A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) und

- des DWÄ Arbeitsblattes A 102 (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer)
- des DWA Arbeitsblattes A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) hingewiesen.

Hinweise:

Bei der Planung der Oberflächenableitung aus versiegelten Flächen sind klimawandelbedingte Auswirkungen zunehmender Starkregenereignisse zu berücksichtigen. Die Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke muss weiterhin gegeben sein, Sofern Drainagen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wiederherzustellen.

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.

Dem Straßenkörper der Staatsstraßen wird kein Niederschlagswasser zugeführt.

10.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon

Trinkwasser

Ein Anschluss an das kommunale Trinkwassernetz ist erforderlich und in ausreichendem Maße vorhanden, da es sich überwiegend um Bestand handelt.

Löschwasser und Brandschutz

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenaußendurchmesser usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Die Tragfähigkeit der Verkehrswege muss für Fahrzeuge mit 11,5 t Achslast und einem zulässigen Gesamtgewicht von 18 t ausgelegt sein. Die Verkehrswege müssen mindestens 3,00 m breit sein. Wird eine Zu- oder Durchfahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile wie z.B. Wände, Pfeiler o.ä. begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50m betragen. Die Kurvenradien müssen eingehalten werden.

Sofern Gebäude auf den Grundstücken so angeordnet werden, dass diese ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrten und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr vorhanden sein.

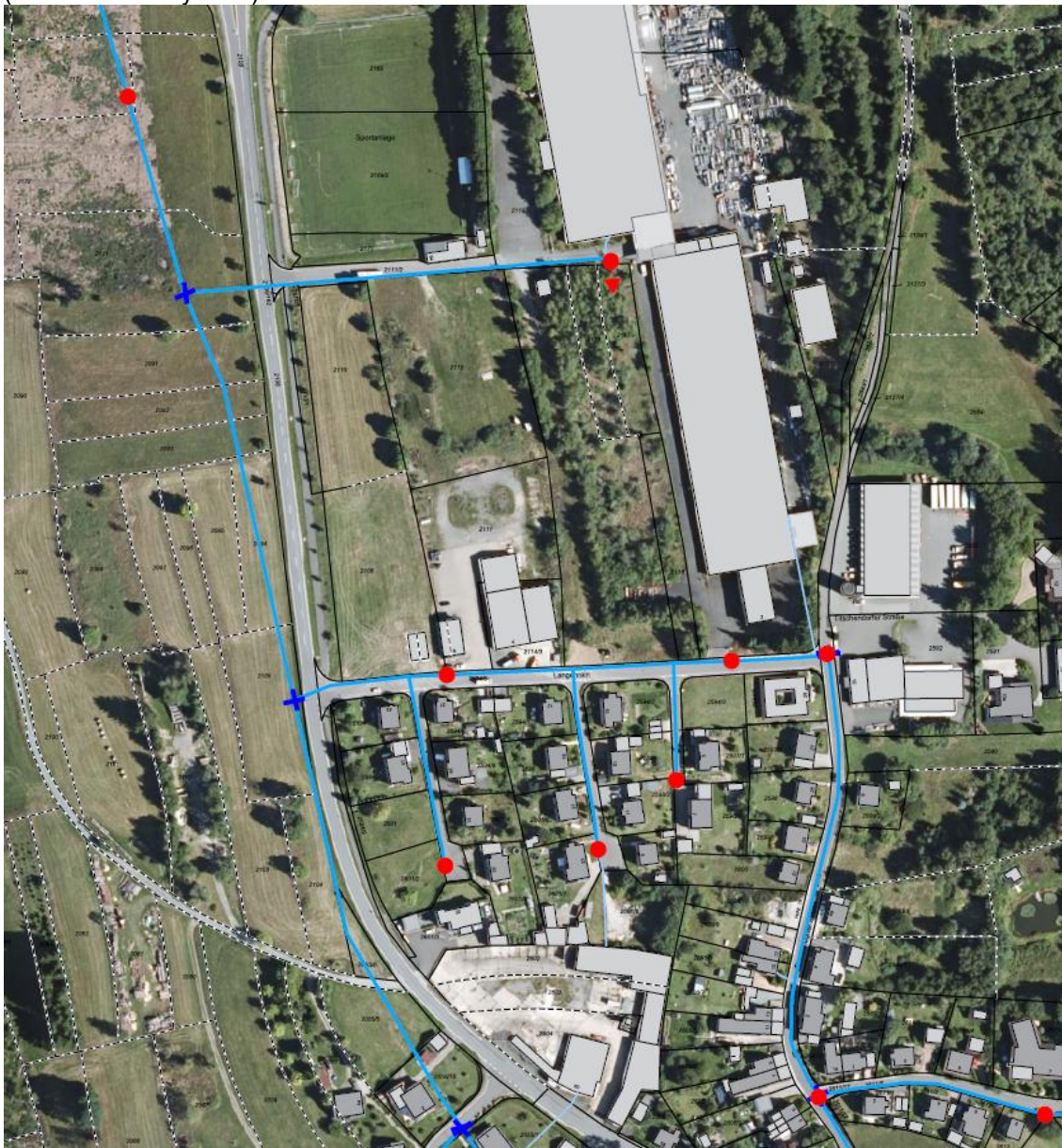
Sofern bei den Gebäuden der zweite Rettungsweg nicht baulich errichtet wird und die Oberkante der Brüstung der zum Anleitern bestimmten Fenster oder Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, muss darauf geachtet werden, dass ausreichend Zufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge entsprechend der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr vorhanden sind.

Alle Gewerbe- und Sonderbauten müssen eine Feuerwehrezufahrt erhalten. Bei Stichzufahrten sind Wendemöglichkeiten einzuplanen.

Steigungen oder Gefälle dürfen im Verlauf von Feuerwehrezufahrten eine Neigung von 10% nicht überschreiten. Geradlinige Feuerwehrezufahrten können ggf. als Fahrspuren errichtet werden. Jede Spur muss mind. 1,10 m breit sein. Zwischen den Spuren muss der Abstand 0,80 m betragen.

Die Vorschriften der DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ sind grundsätzlich zu beachten.

Das Hydrantennetz ist nach dem neuesten Stand der DVGW Arbeitsblätter W 313, W 331 und W 405 auszubauen. Nachfolgend ist der bestehende Hydrantenplan für das Gebiet abgebildet (roter Punkt = Hydrant).



Wenn das Trinkwasserrohrnetz zur Deckung des vollen Löschwasserbedarfes nicht ausreichend ist und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, ergeben sich für die zuständige Gemeinde (Grundschutz) und für den Objekteigentümer (Objektschutz) folgende Deckungsmöglichkeiten:

Entnahme aus Löschwasserteichen DIN 14 210, Entnahme aus Löschwasserbehältern DIN 14 230 oder Erweiterung der Wasserversorgungsanlagen.

Die Gemeinde ist verpflichtet, in Baugebieten eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Für ein Gewerbegebiet müssen mindestens $96\text{ m}^3/\text{h}$ für einen Zeitraum von 2 h (Insgesamt 192 m^3) als Grundschutz sichergestellt werden. Für Wohngebiete und Mischgebiete sind $48\text{ m}^3/\text{h}$ über einen Zeitraum von 2 h (Insgesamt 96 m^3) erforderlich.

Der gegebenenfalls darüberhinausgehende Objektschutz ist im Bauantrag nachzuweisen. Sofern dieser Bedarf nur zu einem Teil aus dem öffentlichen Netz gedeckt werden kann, ist für die die fehlenden Kubikmeter eine anderweitige Deckung nachzuweisen.

Strom

Das Planungsgebiet ist an das Stromnetz der EG Nordhalben angeschlossen. Unter Beachtung des § 44 a BayBO wird künftig eine hohe Eigenverbrauchsquote für Strom angestrebt. Bestehende Versorgungsleitungen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Die Verläufe von Kabelleitungen wurden festgesetzt.

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.

Telekommunikation

Das Gebiet ist an das Netz der Deutschen Telekom angeschlossen. Die im Bebauungsplan 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.

10.3. 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.

10.4. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Kosten und Finanzierung

Es entstehen keine öffentlichen Kosten im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Flächen sind erschlossen i.S.d. § 30 und 34 BauGB. Die Kosten für die Umverlegung der Titschendorfer Straße werden durch den Verursacher übernommen.

Kosten für den Erwerb von Ausgleichsflächen konnten durch eine Lösung via Grunddienstbarkeiten vermieden werden.

12. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

12.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange der Bodendenkmalpflege wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.4. dieser Begründung wird verwiesen. Denkmalschutzwürdige Bausubstanz ist nicht vorhanden, auch nicht im unmittelbaren Umgriff oder sonstigen städtebaulichen Zusammenhang.

12.2. Erfordernisse der Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts

Diese Erfordernisse werden von den Kirchen selbst festgestellt und können somit in der Regel von der Gemeinde kaum abgewogen werden.

12.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

12.3.1. Immissionsschutz

12.3.1.1 Grundsätze:

Aus Gründen des Schutzes der Bewohner im Nachbarschaftsbereich vor schädlichen Umwelteinflüssen ist zu beachten, dass gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bei raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander nur so zugeordnet werden dürfen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

- Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.
- Immissionen im Sinne des BImSchG sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.
- Emissionen im Sinne des BImSchG sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen.
- Luftverunreinigungen im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe.

Die Bauleitplanung hat die Aufgabe, den Immissionsschutz durch planerische Maßnahmen so weit als möglich zu unterstützen.

Durch folgende planerische Maßnahmen kann in diesem Sinne eingewirkt werden:

- ausreichender Abstand zwischen Gebieten mit wesentlich unterschiedlichen Emissionen
- Anordnung von Zwischenzonen

- Abschirmung

Schutz vor Immissionen:

Nach § 1 (5) Ziffer 1. und 7. BauGB sind bei der Bauleitplanung u. a. die Belange des Umweltschutzes und damit - als Teil des Immissionsschutzes - auch die Belange des Schallschutzes zu berücksichtigen.

Die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG). Eine vorausschauende Planung auf der Basis dieses Trennungs- und Minimierungsgebotes verhindert spätere Nutzungskonflikte.

Beurteilungsgrundlagen:

Lärmemissionen

Nach DIN 18005 Beiblatt 1:2023-07 sind Gebieten mit entsprechender Nutzungsfestsetzung u. a. folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen:

Reine Wohngebiete (WR)	tags 50 dB nachts 40 dB bzw. 35 dB
Allgemeine Wohngebiete (WA)	tags 55 dB nachts 45 dB bzw. 40 dB
Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	tags 55 dB nachts 55 dB
Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	tags 60 dB(A)
Urbane Gebiete (MU), Dörfliche Wohngebiete (MDW)	nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A)
Gewerbegebiete (GE)	tags 65 dB nachts 55 dB bzw. 50 dB.
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind je nach Nutzungsart & schutzbedürftige Gemeinbedarfsflächen	tags 45 dB(A) bis 65 dB(A) nachts 35/45 dB(A) bis 65 dB(A)

Der niedrigere Wert nachts gilt für den Gewerbelärm. Verkehrslärm wird hinsichtlich der Erfassung und Berechnung der Lärmauswirkungen gegenüber dem Gewerbelärm privilegiert, weil die Verkehrsflächen in aller Regel der Allgemeinheit dienen.

Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Diese gelten nur für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte. Sie sind vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen.

Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen u.a. im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte anzustreben.

Die in den technischen Regelwerken enthaltenen Richtwerte (bzw. Orientierungswerte) stellen keine strikten Grenzwerte dar.

Bei einer Überschreitung von Orientierungswerten nach der DIN 18005-1, Beiblatt 1, liegen noch nicht grundsätzlich schädliche Umwelteinwirkungen vor, also Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift ist bei der Bewältigung von Konflikten mit Gewerbelärm die TA Lärm mit ihren Immissionsrichtwerten von erheblicher Bedeutung, da diese im gerichtlichen Verfahren und in Genehmigungsverfahren Anwendung findet.

Die Immissionsrichtwerte (Nr. 6.1 der TA Lärm) für den Beurteilungspegel betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden

a) in Industriegebieten	70 dB(A)
b) in Gewerbegebieten	
tags	65 dB(A)
nachts	50 dB(A)
c) in urbanen Gebieten	
tags	63 dB (A)
nachts	45 dB (A)
d) in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	
tags	60 dB(A)
nachts	45 dB(A)
e) in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	
tags	55 dB(A)
nachts	40 dB(A)
f) in reinen Wohngebieten	
tags	50 dB(A)
nachts	35 dB(A)
g) in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten	
tags	45 dB(A)
nachts	35 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Licht

Auch Licht gehört gemäß § 3 Abs. 2 BImSchG zu den Immissionen und gem. § 3 Abs. 3 BImSchG zu den Emissionen i. S. des Gesetzes. Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen.

Die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (Beschluss der LAI vom 13.09.2012) sind als Stand der Technik zur planerischen Entscheidungsfindung heranzuziehen.

Es ist in der Praxis – beispielsweise durch Beleuchtungskonzepte - sicherzustellen, dass die Lichtquellen nicht auf schutzwürdige Räume ausgerichtet werden.

Schutzwürdige Räume im Sinne dieser Hinweise sind:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen
- Büroräume, Praxisräume, Schulungsräume und ähnliche Arbeitsräume

Direkt an Gebäuden beginnende Außenflächen (z. B. Terrassen und Balkone) sind in die Beurteilung mit einzubeziehen. Dazu ist auf die Nutzungszeit tagsüber (06:00 - 22:00 Uhr) abzustellen.

Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen

Einschlägig ist die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft). Die TA Luft schreibt vor, dass durch die zu genehmigende Anlage die über die Luft eingetragenen Immissionen bestimmte Werte nicht überschreiten dürfen. Immissionsanforderungen bestehen zum Schutz der menschlichen Gesundheit, zum Schutz vor erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen und zum Schutz von Ökosystemen und der Vegetation. Die Einhaltung der Grenzwerte ist in den jeweiligen Genehmigungsverfahren gegebenenfalls nachzuweisen.

Die TA Luft umfasst nunmehr auch die Regulierung von Geruchsemissionen, da die GIRL in der Fortschreibung der TA Luft aufgegangen ist.

Erschütterungen können sowohl durch Verkehrswege als auch durch gewerbliche Betriebsstätten entstehen. Einschlägig für die Messung und die Bewertung der Immissionen ist die DIN 4150.

12.3.1.2 Emissionen aus dem Plangebiet:

Lärm:

Sämtliche Richtlinien und Normen zum Schallschutz im Städtebau und deren Berücksichtigung im Zuge der planerischen Abwägung der Belange des Schallschutzes i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB werden in einer schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlagen zur Begründung) aufgeführt. Hier wird die detaillierte Methodik beschrieben, rechtlich hergeleitet und die Untersuchungsergebnisse im Hinblick auf Festsetzungen gem. § 9 BauGB in Text und Karte festgehalten. Die Methodik der Berechnung der zulässigen Emissionskontingente erfolgte nach der DIN 45691, Dezember 2006.

Durch die Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) entstehen gewerbliche Emissionen, die sich auf angrenzende Gebiete und Immissionsorte innerhalb des Plangebietes (Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete) wesentlich störend auswirken. Bei den an die Gewerbegebiete angrenzenden und benachbarten Flächen handelt es sich bauplanungsrechtlich um Mischgebiete gem. § 6 BauNVO und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie überörtliche Verkehrswege und Wald.

Ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete i.S.d. § 50 BImSchG befinden sich in einer Entfernung von nur wenigen Metern im Süden (Titschendorfer Straße).

Um die erforderliche Rechtssicherheit für die geplante Nutzung zu erwirken, wurden daher schalltechnische Untersuchungen durchgeführt.

Bei der Planung von Baugebieten, die den Anforderungen des Immissionsschutzes Rechnung tragen sollen, spielt entsprechend die mit § 1 Abs. 4 BauNVO eröffnete Gliederungsmöglichkeit dieser Baugebiete eine wichtige Rolle. So können im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden, welche das Baugebiet u.a. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern. Durch diese Gliederung können erhebliche und somit unzulässige Emissionen aus dem geplanten Baugebiet vermieden werden.

Diese innere Gliederung erfolgt im Bebauungsplan mittels der Kontingentierung der zulässigen Emissionen.

Aufgrund des am 30.10.2025 in Kraft getretenen Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025 lässt § 9 Abs. 1 Ziff. 23 lit. a)bb) BauGB n.F. zu, unabhängig von § 1 Abs. 4 BauNVO und ohne Gliederung Gebiete mit Geräuschemissionskontingenten festzusetzen. Die Rechtsgrundlage der bauplanungsrechtlichen Festsetzung wird daher geändert.

Im Ergebnis wird folgendes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a) bb) BauGB in dem Bebauungsplan festgesetzt:

Der Bericht-Nr. 21-12822-b02 der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 16.06.2026 über die zu erwartenden Schallimmissionen wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB tags	Emissionskontingent L_{EK} in dB nachts
GE 1.1	61	46
GE 1.2	58	43
GE 1.3	56	41

GE 2.1	67	52
GE 2.2	64	49
GE 2.3	62	47
GE 2.4	63	48
GE 2.5	60	45
GE 2.6	60	45
GE 2.7	56	41

Aufgrund der Vorbelastung und/oder Schutzbedürftigkeit einzelner Immissionsorte war es nicht möglich, grundsätzlich höhere Kontingente festzusetzen, ohne Konflikte i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB unbewältigt zu lassen. Im Hinblick auf die Nutzbarkeit der Bauflächen konnten jedoch zusätzlich in einzelnen weniger belasteten Richtungssektoren Zusatzkontingente bereitgestellt werden, welche richtungsabhängig höhere Werte zulassen. Diese berücksichtigen wiederum die Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und somit das Konfliktbewältigungsgebot.

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis D mit dem Ursprung $x = 678329$ / $y = 5583869$ (UTM-Koordinatensystem, Zone 32) erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente LEK, zus.:

Richtungssektor k (Nord $\pm 0^\circ$)	Zusatzkontingent LEK, zus. in dB tags	Zusatzkontingent LEK, zus. in dB nachts
A (46,5° - 96,5°)	2	2
B (96,5° - 267,5°)	0	0
C (267,5° - 330,5°)	3	3
D (330,5° - 46,5°)	5	5

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK_i durch $LEK_i + LEK_{ZUS,k}$ zu ersetzen ist.

Hinweise zur Umsetzung:

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

Eine Verpflichtung zur Erbringung des Nachweises ist nach ständiger Rechtsprechung nicht länger durch § 9 BauGB gedeckt.

Nach dem Urteil vom 29.06.2021 sind in einem nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern durch Lärmemissionskontingente gegliedertem Gewerbegebiet Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder mit solchen Emissionskontingenten bereit zu stellen, welche bei typisierender Betrachtung ausreichend hoch sind, um die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen und nicht nach § 1 Abs. 5 BauNVO wirksam ausgeschlossenen Arten von Nutzungen zu verwirklichen. Im vorliegenden Fall ist dies durch die Teilfläche - GE 2.1 – ausreichend berücksichtigt. Auch innerhalb der Teilfläche – GE 2.2 – kann zumindest im Richtungssektor D zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) bei entsprechenden aktiven Schallschutzmaßnahmen und gegebenenfalls unter Beachtung gewisser organisatorischer Maßnahmen ein Betrieb seiner Tätigkeit nachgehen. (siehe VGH-Beschluss vom 29.03.2022).

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften:

Alle DIN-Normen, VDI-Richtlinien, DWA-Merkblätter und DGA-Arbeitsblätter können bei der Marktgemeinde Nordhalben zu den üblichen Geschäftszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und

Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Luftverunreinigungen / Geruch:

Ob relevante Luftverunreinigungen vorliegen können, ist im Zuge der Einzelgenehmigung zu überprüfen.

Licht:

Zu den lichtemittierenden Anlagen zählen künstliche Lichtquellen aller Art wie z. B. Scheinwerfer zur Beleuchtung von Verladeplätzen und für Anstrahlungen sowie Lichtreklamen, aber auch hell beleuchtete Flächen wie z. B. angestrahlte Fassaden.

Auch Blendwirkung z.B. durch Photovoltaikanlagen zählt zu den Lichtemissionen.

Die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (Beschluss der LAI vom 13.09.2012) sind als Stand der Technik zur planerischen Entscheidungsfindung heranzuziehen.

Es ist in der Praxis – beispielsweise durch Beleuchtungskonzepte - sicherzustellen, dass die Lichtquellen nicht auf schutzwürdige Räume ausgerichtet werden.

Schutzwürdige Räume im Sinne dieser Hinweise sind:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen
- Büroräume, Praxisräume, Schulungsräume und ähnliche Arbeitsräume

Direkt an Gebäuden beginnende Außenflächen (z. B. Terrassen und Balkone) sind in die Beurteilung mit einzubeziehen. Dazu ist auf die Nutzungszeit tagsüber (06:00 - 22:00 Uhr) abzustellen.

Dadurch begründet sich nachfolgende Maßnahme:

Lichtanlagen sind gemäß dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben.

Lichtlenkung darf ausschließlich in die Bereiche erfolgen, die künstlich beleuchtet werden müssen. Dies ist gegebenenfalls durch zusätzliche technische Maßnahmen (z.B. Abschirmblenden, optische Einrichtungen wie Spiegel und Reflektoren, Leuchten mit begrenztem Abstrahlwinkel) sicherzustellen.

Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind zudem Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Dadurch, dass der Geltungsbereich vorliegend zum bauplanungsrechtlichen Innenbereich gemacht wird, ist diese Regelung zu berücksichtigen, allerdings für das Bauland nicht zwingend und grundsätzlich anzuwenden. Es sind allerdings vermeidbare Beleuchtungen im Sinne des Artenschutzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auszuschließen, was insbesondere für Werbeanlagen gilt:

- Vermeidung von Lichtlenkung in angrenzende Gehölzbestände ist technisch sicherzustellen.
- Die Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten im Außenbereich und die Verwendung von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum sind im Bereich der Gewerbegebiete verpflichtend.

12.3.1.3 Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken:

Immissionen aus der gewerblichen Nutzung

Unzulässige Gewerbeimmissionen, welche auf besonders schutzbedürftige Baugebiete und Immissionsorte innerhalb des Plangebietes einwirken, sind nicht ersichtlich, da die einwirkenden Gewerbeimmissionen durch die vorliegende Planung eben reglementiert werden. Die wesentlichen Emittenten der Immissionen sind ebenfalls im Plangebiet gelegen, sodass alle potentiellen Konflikte einer abschließenden Lösung zugeführt werden können.

Immissionen aus dem überörtlichen Verkehr

Durch Emissionen von den Staatsstraßen 2207 und 2198 können keine Ansprüche an den Straßenbaulastträger resultieren. Da die Grenzwerte nach der 16. BImSchV im Zuge des Aus- bzw. Neubaus nachgewiesen wurden, ergibt sich diesbezüglich auch keine Grundlage für die Geltendmachung eines Anspruchs auf Lärmschutzmaßnahmen.

Jahr	Straße	Von	Bis	KFZ	SV
2021	St 2207	(L 2707) b. Mauthaus	KRV L 2198 L 2207 N Nordhalben	1.144	48
2021	St 2198	KRV L 2198 L 2207 N Nordhalben	(L 2707) b. Stoffelsmühle	880	116

Immissionen aus der Landwirtschaft

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es ist daher mit geruchsbedingten Immissionen zu rechnen, die durch Ausbringung von organischem Dünger hervorgerufen werden. Diese sind von den zukünftigen Nutzern hinzunehmen. Staub- und Ammoniakemissionen jeglicher Art, die bei der Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen nach der „guten fachlichen Praxis“ hervorgerufen werden, sind hinzunehmen.

12.3.2. Landschafts- und NaturschutzSchutzgebietskulisse

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

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

Das Plangebiet liegt im Naturpark Frankenwald.

Die nächstgelegenen *Natura-2000*-Schutzgebiete befinden sich in 150 Metern im Norden (Täler und Rodungsinseln im Frankenwald mit Geroldsgrüner Forst).

Die gegenwärtige Bestandsnutzung ist genehmigt, daher ist für genehmigte Vorhaben keine weitergehende FFH-Verträglichkeitsabschätzung im Zuge der Bauleitplanung erforderlich. Die genaue Art der künftigen Vorhaben ist gegenwärtig nicht bekannt.

Die bauplanungsrechtliche Rahmensetzung erfolgt gem. BauNVO, allerdings handelt es sich nicht um einen konkreten Vorhaben- und Erschließungsplan, in welchem die Umweltauswirkungen vorhabenbezogen konkretisiert und sachgerecht prognostiziert werden können.

Da gegenwärtig keine belastbaren Informationen zu künftigen Betriebsstätten vorliegen, die als Basis für die Prognose der Umweltauswirkungen auf *Natura-2000*-Schutzgebiete dienen können, wird zum gegenwärtigen Stand von einer derartigen Verträglichkeitsabschätzung abgesehen.

Die Grundzüge der Planung, insbesondere auch die Mischgebiete und Allgemeinen Wohngebiete, welche offensichtlich ohne erhebliche Umweltauswirkungen auf die *Natura-2000*-Schutzkulisse sind, können (erneut) umgesetzt werden, beziehungsweise sind realisiert.

Sofern bei künftigen Vorhaben innerhalb der Gewerbegebiete Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der *Natura-2000*-Schutzkulisse bestehen, muss im Genehmigungsverfahren eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung beigebracht werden. Die Zulässigkeit des Vorhabens hängt von den Ergebnissen der FFH-Verträglichkeitsabschätzung ab. Das bedeutet, dass bei einer prognostizierten erheblichen Beeinträchtigung ein Vorhaben auch unzulässig sein kann, wenn es ansonsten den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

Biotopschutzrechtliche Belange

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 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 gegenständlichen 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.

Anwendung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Die Baugebietsausweisung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

In Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird angestrebt, durch Vermeidungsmaßnahmen den Eingriff möglichst gering zu gestalten. Die nicht vermeidbaren Eingriffe werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (planextern) ausgeglichen.

Bilanzierung des baulichen Eingriffs

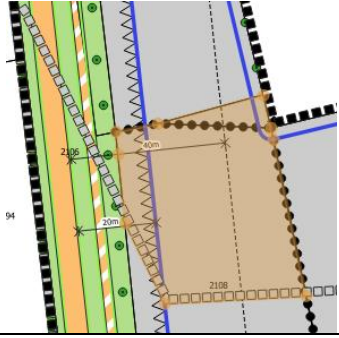
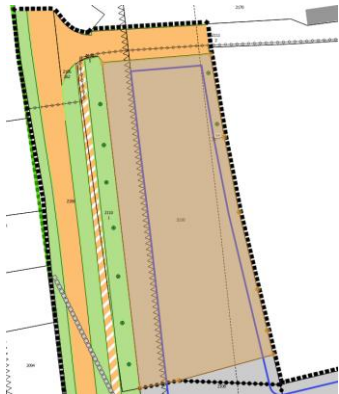
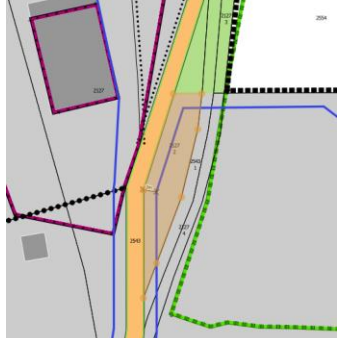
Art der Festsetzung	Fläche	Kompensation erforderlich	Kompensationsbedarf
Allgemeines Wohngebiet	15.230 m ²	Keine, § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB	//
Mischgebiet	12.110 m ²	Bei 10.800m ² im rechtskräftigen Bebauungsplan Langenrain gilt § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB. Für 1.310 m ² ist eine Kompensation erforderlich (Fl.-Nr. 2590 Gemarkung Nordhalben).	1.310 m ² Eingriffsregelung
Gewerbegebiet	75.815 m ²	Für folgende Flächen: Fl.-Nr. 2108 (Teilfläche außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes), Fl.-Nr. 2110, Fl.-Nr. 2127/2, Fl.-Nr. 2564, Fl.-Nr. 2590; jeweils Gemarkung Nordhalben. Ansonsten ist aufgrund bestehender Betriebsstätten/Baurecht (§ 30 Abs. 1 BauGB) § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB einschlägig.	9.770 m² flächengleicher Ausgleich (§ 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG) 3.700m ² Eingriffsregelung
Grünflächen:	3.570 m ²	Keine, es findet kein baulicher Eingriff statt.	//
Verkehrswege	8.190m ²	340 m ² Verlegung der Titschendorfer Straße, ansonsten handelt es sich um Bestand, es ist § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB einschlägig.	340m ² Eingriffsregelung

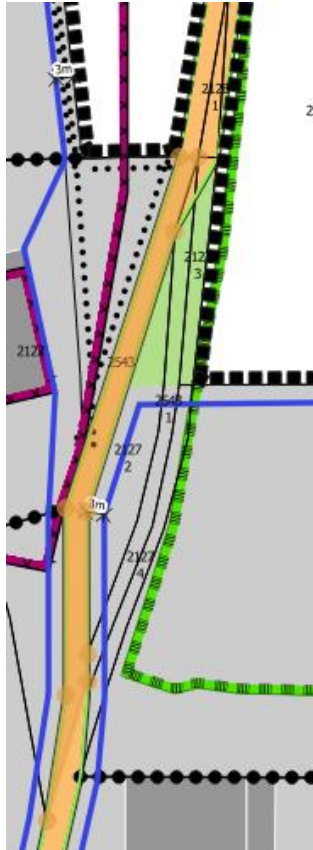
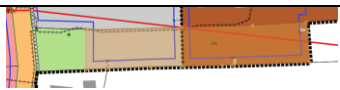
Der Hauptanteil des ausgelösten Kompensationsbedarfes ergibt sich als flächengleicher Ausgleich im Rahmen des gleichartigen Biotopausgleiches.

Die weiteren Flächen sind im wesentlichen Arrondierungen in den Randbereichen der Betriebsstätte in der Titschendorfer Straße (sh. nachstehendes Kapitel).

Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, im Rahmen der Eingriffsregelung nicht stringent nach dem aktuellen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ abzuwägen, sondern stattdessen die Flächen für den gleichartigen Biotopausgleich angemessen zu vergrößern.

Parzellenscharfe Ermittlung des Eingriffs:

Fl.-Nr. der Gemarkung Nordhalben	Fläche	Art der erforderlichen Kompensation	Kompensationsbedarf
2108		Flächengleicher Biotopausgleich: 1.950 m ²	1.950 m²
2110		Flächengleicher Biotopausgleich: 3.120 m ²	3.120 m²
2127/2		Eingriffsregelung: 290 m ²	290 m ² x 0,5 = 145 m²

2564		7.520 m ² ; davon: - Eingriffsregelung: 2.820 m ² - Flächengleicher Biotopausgleich: 4.700 m ²	- 2.820 m ² x 0,5 = 1.410 m² - 4.700 m²
2543 Titschen- dorfer Straße		Eingriffsregelung: 340m ²	340 m ² x 0,5 = 170 m²
2590		Eingriffsregelung: 1.310 m ² Mischgebiet 590 m ² Gewerbegebiet	1.900 m ² x 0,5 = 950 m²
Gesamt			12.445 m²

Bei den gem. Eingriffsregelung anfallenden Flächenanteilen ist kein flächengleicher Ausgleich erforderlich, insofern wird hier jeweils ein nach fachlicher Beurteilung vertretbarer Abschlag von 50% angesetzt.

Übersicht:

- Betriebsstätte Titschendorfer Straße 10 (inkl. Verlegung der öffentl. Verkehrsfläche): 2.675 m² via Eingriffsregelung und 4.700 m² Biotopausgleich.
- Betriebsstätte Fl.-Nr. 2108 Gmk. Nordhalben: 1.950 m² Biotopausgleich.
- Gewerbefläche Fl.-Nr. 2110 Gmk. Nordhalben: 3.120 m² Biotopausgleich

Vermeidungsmaßnahmen

- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Vermeidung von Lichtlenkung in angrenzende Bereiche (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB); Beschränkung von Werbeanlagen
- Sicherung von Grünflächen und Gehölzbestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)
- Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und Eingrünungsmaßnahmen (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Ausschluss von Schotter- und Steingärten
- Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedlung
- Aktivieren von Potentialen der Innenentwicklung

Kompensation des baulichen Eingriffs durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Insgesamt sind 9.770 m² Fläche als artenreiches Extensivgrünland (BNT G214) zu entwickeln.

Für den sonstigen Kompensationsbedarf von 2.675 m² für den Eingriff in weitere Biotoptypen sind ebenfalls entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB, der nach § 18 Abs. 1 BNatSchG die Eingriffsregelung der §§ 13 ff. BNatSchG - zusammen mit weiteren Regelungen in die Bauleitplanung überführt, sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB können die Darstellungen und Festsetzungen von Ausgleichsflächen oder Ausgleichsmaßnahmen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Für Ausgleichsmaßnahmen können indessen nur Flächen in Anspruch genommen werden, die sich für diesen Zweck objektiv eignen.

Damit kommen nur solche Flächen in Betracht, die aufwertungsbedürftig und -fähig sind. Die Flächen müssen in einen Zustand versetzt werden können, der sich im Vergleich mit dem früheren als ökologisch höherwertig einstufen lässt. Die festgesetzten Maßnahmen müssen bei prognostischer Betrachtung geeignet sein, die Flächen tatsächlich aufzuwerten; davon geht auch § 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG aus. Zudem muss der durch die Ausgleichsmaßnahme geschaffene höherwertige Zustand im Grundsatz auf Dauer gewährleistet werden können.

Gemäß Art. 9 BayNatSchG sind alle Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt zu melden.

Die Flächen sind und bleiben in Privatbesitz und daher über eine Eintragung im Grundbuch als dingliche Sicherung zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde zu sichern. Folgender Wortlaut wird vorgeschlagen:

Das Grundstück dient den Zwecken des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Es ist entsprechend den Grundsätzen und Zielen des Naturschutzes zu erhalten und zu entwickeln. Alle Maßnahmen, die zu einer Schädigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes führen können, sind zu unterlassen.

Für die im Rahmen des Bebauungsplanes zugelassenen Eingriffe gem. § 14 BNatSchG erfolgt eine Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).

Die planexternen Flächen müssen anteilmäßig dann umgesetzt werden, wenn der künftige Eingriff erfolgt, spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme.

Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Fl.-Nr. 873 der Gemarkung Nordhalben

Ausgangszustand: Wald (Schadfläche, beräumt):

Blickrichtung Nordosten



Die Fläche wird im Zuge der Maßnahme in den Magerwiesen/-brachen-Komplex westlich und südlich Nordhalben eingegliedert. Die umgebenden Wiesenflächen sind als gesetzlich

geschützte Biotop (G 214) und Ankaufsflächen des Bayerischen Naturschutzfonds von bayernweiter Bedeutung. Eine Vergrößerung dieser Flächen stellt einen sachgerechten und gleichartigen Ausgleich für die durch den Bebauungsplan zugelassenen Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotop dar. Zusammen mit den angrenzenden Flächen des LBV könnte eine Mindestfläche für eine extensive Beweidungsform erreicht werden.

Die Fläche muss in einen beweidbaren Zustand versetzt werden, entsprechend der Weidetierart. Zur Herstellung ist eine Rodung der verbleibenden Bäume und Gehölze erforderlich. Als Witterungsschutz für die Tiere können kleinflächig Bäume und Sträucher auf der Fläche verbleiben. Dieser Anteil darf maximal 10 % betragen.

Die bodenbedeckende Aststreu muss entfernt oder zerkleinert werden.

Die gerodeten Flächen sind mittels Mahdgutübertragung aus Biotopflächen im Markt Nordhalben zu begrünen.

Folgende Pflegemaßnahmen sind verbindlich:

Mahd ist zulässig.

Die Mahd darf erst ab dem 01. Juli erfolgen, das Mähgut ist abzufahren.

Das Mulchen der Flächen ist nicht zulässig.

Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Bei der Mahd ist ein Altgrasanteil bei der Erstmahd bis zur nächstjährigen Mahd von 5-20% zu belassen.

Bei der Mahd muss die Schnitthöhe mindestens acht Zentimeter betragen.

Eine Beweidung ist zulässig.

Während der Beweidung ist keine Zufütterung zulässig.

Eine Ausnahme gilt bei einer Ganzjahresbeweidung, wenn die Zufütterung vom 1.10 bis zum 30.4 für die Tiergesundheit erforderlich ist.

Während der Beweidung ist die Aufstellung eines Elektroschutzzaunes zulässig.

Hinweise:

Gerade in den ersten Jahren kann eine Vorweide Anfang Mai die Gräser zurückdrängen und blütenreichen Kräutern die Möglichkeit zur Entwicklung geben. Die Beweidung sollte im Falle einer Mahd dann mind. 6 Wochen vor dem Schnittzeitpunkt liegen.

Anmerkungen zur Empfehlung bezüglich Tierart:

Aufgrund des Ausgangszustandes wären Rinder besser geeignet als Schafe, es würde sich eine Standweide mit geringem Viehbesatz anbieten. Zusammen mit den angrenzenden, nicht bewirtschafteten Flächen des LBV's, könnte eine Mindestfläche für solche eine Beweidungsform erreicht werden. Bei einer mobilen Koppelhaltung mit Schafen ist der Aufwand für den Aufbau der Weidezäune (Netze) auf solchen Flächen zeitaufwendiger.

Die Extensivwiesen werden auf 3.890 m² entwickelt

Fl.-Nr. 708 der Gemarkung Nordhalben

Blickrichtung Norden



Die Fläche wird im Zuge der Maßnahme in den Magerwiesen/-brachen-Komplex westlich und südlich Nordhalben eingegliedert. Die umgebenden Wiesenflächen sind als gesetzlich geschützte Biotope (G 214) und Ankaufsflächen des Bayerischen Naturschutzfonds von bayernweiter Bedeutung. Eine Vergrößerung dieser Flächen stellt einen sachgerechten und gleichartigen Ausgleich für die durch den Bebauungsplan zugelassenen Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope dar. Zusammen mit den angrenzenden Flächen des LBV könnte eine Mindestfläche für eine extensive Beweidungsform erreicht werden.

Die Fläche muss in einen beweidbaren Zustand versetzt werden, entsprechend der Weidetierart. Zur Herstellung ist eine Rodung der verbleibenden Bäume und Gehölze erforderlich. Als Witterungsschutz für die Tiere können kleinflächig Bäume und Sträucher auf der Fläche verbleiben. Dieser Anteil darf maximal 10 % betragen.

Die bodenbedeckende Aststreu muss entfernt oder zerkleinert werden.

Die gerodeten Flächen sind mittels Mahdgutübertragung aus Biotopflächen im Markt Nordhalben zu begrünen.

Folgende Pflegemaßnahmen sind verbindlich:

Mahd ist zulässig.

Die Mahd darf erst ab dem 01. Juli erfolgen, das Mähgut ist abzufahren.

Das Mulchen der Flächen ist nicht zulässig.

Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Bei der Mahd ist ein Altgrasanteil bei der Erstmahd bis zur nächstjährigen Mahd von 5-20% zu belassen.

Bei der Mahd muss die Schnitthöhe mindestens acht Zentimeter betragen.

Eine Beweidung ist zulässig.

Während der Beweidung ist keine Zufütterung zulässig.

Eine Ausnahme gilt bei einer Ganzjahresbeweidung, wenn die Zufütterung vom 1.10 bis zum 30.4 für die Tiergesundheit erforderlich ist.

Während der Beweidung ist die Aufstellung eines Elektroschutzzaunes zulässig.

Hinweise:

Gerade in den ersten Jahren kann eine Vorweide Anfang Mai die Gräser zurückdrängen und blütenreichen Kräutern die Möglichkeit zur Entwicklung geben. Die Beweidung sollte im Falle einer Mahd dann mind. 6 Wochen vor dem Schnittzeitpunkt liegen.

Anmerkungen zur Empfehlung bezüglich Tierart:

Aufgrund des Ausgangszustandes wären Rinder besser geeignet als Schafe, es würde sich eine Standweide mit geringem Viehbesatz anbieten. Zusammen mit den angrenzenden, nicht bewirtschafteten Flächen des LBV's, könnte eine Mindestfläche für solche eine Beweidungsform erreicht werden. Bei einer mobilen Koppelhaltung mit Schafen ist der Aufwand für den Aufbau der Weidezäune (Netze) auf solchen Flächen zeitaufwendiger.

Die Extensivwiesen werden auf 8.555 m² entwickelt.

Regelungen zum speziellen Artenschutz:

Der spezielle Artenschutz ist in der Bauleitplanung unabhängig von der Eingriffsbilanzierung als Belang zu berücksichtigen und dabei vom unabhängig vom gesetzlichen Biotopschutz zu beurteilen:

Für das Vorhaben wurden dem Stand der Technik entsprechende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, die der allgemeinen Lebensraumbedeutung des Plangebietes Rechnung tragen und geeignet sind, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände wirksam zu vermeiden.

V 1: Angrenzender Gehölzbestand ist während der Bauphase durch einen Biotopschutzzaun zu sichern.

V 2: Gegebenenfalls erforderliche Baumfällarbeiten und Gehölzrodung sind aus artenschutzrechtlichen Erwägungen nur von Oktober bis Februar zulässig.

V 3: Um Bodenbruten wirksam zu vermeiden, sind die Baufelder von April bis Juni durch regelmäßige Kurzmahd von höherem Aufwuchs freizuhalten.

V 4: Vermeidung von Lichtlenkung in angrenzende Gehölzbestände ist technisch sicherzustellen.

V 5: Die Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten im Außenbereich und die Verwendung von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum sind im Bereich der Gewerbegebiete verpflichtend.

V 6: Vor dem Beginn von Abrissarbeiten ist der Gebäudekörper auf eventuelle Nistplätze von Gebäudebrütern sowie auf das Vorkommen von Fledermausarten zu kontrollieren. Die Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen im Hinblick auf Gebäudebrüter sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

12.3.3. Klimaschutz & Klimawandelfolgenanpassung

§ 1 Abs. 5 BauGB schreibt sowohl Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, vor.

Energieverbrauch und Energieeinsparung

Beim Bau sind Möglichkeiten der Wärmedämmung zu nutzen, bei der Gebäudeheizung schadstoffarme Brennstoffe in richtig dimensionierten Feuerungsanlagen zu verwenden und durch passive und aktive Nutzung regenerativer Energieträger den Schadstoffausstoß zu minimieren. Die Planung erlaubt dabei insbesondere die Nutzung von solarer Energie. So kann sichergestellt werden, dass eine optimale aktive und passive Solarenergienutzung insbesondere im Winter erfolgt.

Art. 44a BayBO ist zu beachten. Von der Festsetzung bestimmter Dachneigungen wird abgesehen, um hier für jede der zulässigen Dachformen ein Höchstmaß an Flexibilität bei der Nutzung von Dachflächen für die Gewinnung regenerativer Energien zu gewährleisten.

Hinsichtlich der Feuerungsanlagen ist die 1. BImSchV zu beachten.

Es sollen zur besseren Ausnutzung der Fläche möglichst kompakte Gebäude (niedriges Verhältnis von Außenfläche (A) zu Volumen (V) des Baukörpers) entstehen, dies ist bei großmaßstäblichen Gebäuden in den Gewerbegebieten sachlogisch der Fall. So wird auch sichergestellt, dass der Heizwärmeenergiebedarf der Gebäude allein aufgrund der Form des Baukörpers positiv beeinflusst wird.

Aufgrund der Größe der Baugrundstücke ist davon auszugehen, dass ein erheblicher Anteil des Primärenergieverbrauchs der Betriebsstätten durch Aufdachanlagen zur Nutzung solarer Energie gedeckt werden kann. Der Bebauungsplan berücksichtigt weiterhin die Möglichkeit von Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Einzelfall (§ 8 Abs. 2 Nr. 1, § 19 Abs. 5 BauNVO).

Treibhausgasemissionen und Schadstoffausstoß

Dadurch, dass kein konkretes Vorhaben geplant wird, ist eine genaue Bezifferung und Bewertung der Auswirkungen nicht möglich. Es handelt sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder um einen planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan, sodass eine genaue Bezifferung der mit der Planung einhergehenden Treibhausgasemissionen nicht mit verhältnismäßigem und zumutbarem Aufwand möglich ist. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Ausstoß von CO₂ aufgrund des fehlenden Vorhabenbezuges nicht explizit beziffert werden kann und CO₂ als integraler Bestandteil der Atemluft nicht als Luftschadstoff zu betrachten ist.

Klimafolgenanpassung

Mögliche Folgen des Klimawandels können sein:

- Hochwasser- und Starkregenereignisse

In diesem Zusammenhang ist von einer vergleichsweise geringen Anfälligkeit des Vorhabens auszugehen. Aus der Hinweiskarte zu Oberflächenabfluss und Starkregen 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.

Es wird empfohlen, die klimabedingten Auswirkungen zunehmender Starkregenereignisse bei der Planung der Oberflächenwasserableitung aus den versiegelten Flächen sowie einen möglichen Eintrag von verunreinigtem Oberflächenwasser zu berücksichtigen. Wild abfließendes Oberflächenwasser soll möglichst schadlos abfließen können.

Hinweise dazu können der Internetseite www.hochwasserinfo.bayern.de entnommen werden.

Konkrete Maßnahmen und Vorkehrungen sind in der jeweiligen Vorhabenplanung vorzusehen.

- Dürreereignisse

Bei ausgedehnten Trockenperioden könnten die Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen Schaden nehmen. Im Falle von längeren Trockenperioden sind ggf. Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Die Verfügbarkeit von Trink-, Lösch- und Brauchwasser ist witterungsunabhängig sichergestellt.

- Hitzeereignisse

Zur Hitzeprävention wurden Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung der Baugebiete getroffen. Da es sich um Bestand handelt, sind dahingehend gewachsene Strukturen vorhanden. Dach- und Fassadenbegrünung werden ermöglicht.

Durch die Freihaltung von Frei- und Waldflächen im Umfeld der Planung wird davon ausgegangen, dass keine über das Plangebiet hinausgehenden Auswirkungen auftreten. Das Plangebiet wird weiterhin durch vorhandene Bäume und Gehölze wirksam gegliedert.

Nichtsdestotrotz ist aufgrund der großen vollversiegelten Flächen eine verstärkten Hitzeanfälligkeit der Gewerbegebiete festzustellen.

- *Starkwindereignisse, Stürme*

Es handelt sich um Aspekte, die nicht vorhersehbar sind. Die jeweilige Vorhabenplanung ist hinsichtlich sicherheitstechnischer Aspekte, z. B. Brand- und Explosionsschutz, so auszuführen, dass alle denkbaren Gefahren für den Menschen und die Umwelt abgewendet werden können. Die genaue Auslegung der baulichen und technischen Anlagen bzw. deren Ausführungen werden im Rahmen der einzelnen Genehmigungsplanungen festzulegen sein. Es wird davon ausgegangen, dass die wesentlichen Bestandteile eines jeden Vorhabens sicher und beständig unter Berücksichtigung von Windlasten, Stürmen etc. ausgeführt und errichtet werden. Es ist unter dieser Voraussetzung nicht von einem gesteigerten Gefahrenpotenzial für den Eintritt von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt einschließlich des Menschen auszugehen.

12.4. Wirtschaft

12.4.1. Landwirtschaft

Die Belange der **Landwirtschaft** werden durch den Bebauungsplan berührt, aber nicht beeinträchtigt. Die Baugebiete sind mit Ausnahme von Fl.-Nr. 2564 und Teilen der Fl.-Nr. 2590 der Gmk. Nordhalben bereits als Bauflächen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Für Fl.-Nr. 2564 liegt bereits eine Baugenehmigung vor. Ackerbauliche Nutzung ist im Plangebiet nicht vorhanden, es handelt sich überwiegend um die Aktivierung von Potentialen der Innenentwicklung.

12.4.2. Forstwirtschaft

Auf den benachbarten Grundstücken Fl.-Nrn. 2589, 2581, 2578, 2577, 2574, 2572, 2570, 2562, 2560, 2558 und 2557 Gemeinde Nordhalben Gemarkung Nordhalben stockt Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG).

Das geplante Vorhaben grenzt in Teilen direkt an die benachbarten Waldbestände an. Erfahrungsgemäß erreichen Waldbäume im hiesigen Bereich Baumhöhen von 25-30 m. Das geplante Vorhaben liegt somit im Fallbereich der benachbarten Waldbestände.

Gebäude und die sich darin aufhaltenden Menschen ist deshalb im Baumfallbereich eine potenzielle Gefährdung durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste gegeben. Diese Gefährdung ergibt sich nicht nur daraus, dass umstürzende Bäume den Dachstuhl durchschlagen können, sondern insbesondere auch daraus, dass sie mit ihren Ästen durch Dächer und Fenster in Innenräume eindringen können.

Für die umliegenden Waldbesitzer ergeben sich durch die am Waldrand gelegene (potenzielle) Bebauung

- Bewirtschaftungerschwernisse, u. a. in Form von erhöhten Sicherheitsaufwendungen bei grenznahen Baumfällungen,
- eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht mit regelmäßigen Sicherheitsbegängen und
- ein höheres Haftungsrisiko bei etwaigen Sach- oder Personenschäden, welche durch eine privatrechtliche Haftungsausschlussklärung nicht in vollem Umfang abgedeckt werden.

Aufgrund der geschilderten Problematik bestehen **aus forstlicher Sicht** somit gewisse Bedenken bezüglich des geplanten Vorhabens.

Auf Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird verwiesen.

In gewissem Umfang zieht eine bauliche Nutzung auch in geringerer Intensität eine erhöhte Sorgfaltspflicht der Waldbesitzer nach sich. Diese sieht die Marktgemeinde allerdings als der städtebaulichen Bedeutung des Gesamtvorhabens angemessen an. Eine unverhältnismäßige Erschwernis kann nicht festgestellt werden, zumal bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung eine entsprechende Nutzung in den fraglichen Bereichen teilweise vorhanden/ genehmigt ist.

Für die Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist darüber hinaus eine **Rodung** erforderlich.

Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes ersetzt als formaler Verwaltungsakt eine Rodungsgenehmigung. Das bedeutet, dass in dem Moment mit der Rodung begonnen werden kann, wenn der Bebauungsplan durch Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten ist.

Ein Bebauungsplan/dieser Bebauungsplan kann die Rodungserlaubnis ersetzen (Art. 9 Abs. 8 BayWaldG), im Verfahren sind jedoch die Vorgaben des Art. 9 Abs. 4-7 BayWaldG sinngemäß zu beachten. Die inhaltliche/formale Würdigung, ob die Gemeinde diese Vorgaben beachtet hat, erfolgt durch eine Stellungnahme des AELF in der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Eine Genehmigung darf nach Art. 39 Abs. 2 Satz 2 BayWaldG i.V.m. Art. 9 Abs. 8 Satz 1 BayWaldG nur im Einvernehmen mit der unteren Forstbehörde erteilt werden. Das bedeutet, dass das AELF - gegebenenfalls unter Auflagen - zustimmen muss.

Im Vorfeld wurde dieser Sachverhalt bereits mit dem zuständigen AELF erörtert. Es wurde mitgeteilt, dass keine Versagensgründe für die Rodung bestehen.

12.4.3. gewerbliche Wirtschaft

Belange der **gewerblichen Wirtschaft** werden unmittelbar durch die Herstellung eines planungsrechtlichen Rahmens für Betriebserweiterungen gefördert.

12.5. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden nicht berührt.

13. Angaben zur Umweltverträglichkeit

13.1. Allgemeine Vorprüfung gemäß der Anlage 1 zum UVPG

Die Anwendung des UVPG in der Bauleitplanung wird in § 50 UVPG konkretisiert.

§ 50 Abs. 1 UVPG: **Werden Bebauungspläne** im Sinne des § 2 Absatz 6 Nummer 3 UVPG (=Beschlüsse nach § 10 des Baugesetzbuchs über die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen, durch die die Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage 1 UVPG) begründet werden soll, ... **aufgestellt**, geändert oder ergänzt, so **wird die Umweltverträglichkeitsprüfung** einschließlich der Vorprüfung nach den §§ 1 und 2 Absatz 1 und 2 sowie nach den §§ 3 bis 13 im Aufstellungsverfahren **als Umweltprüfung** sowie die Überwachung **nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt**. Eine nach diesem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird.

Nach § 7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) hängt das Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) von dem Ergebnis einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls ab.

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, da es sich um eine Maßnahme gemäß Nummer 18.7.2 der Anlage 1 UVPG handelt.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wird im Zuge der Umweltprüfung zu dem Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in nachfolgendem Umweltbericht gem. § 2a Satz 3 BauGB festgehalten.

Im Zuge der Erstellung des Umweltberichts wurden die Informationen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB berücksichtigt (§ 2 Abs. 3 BauGB).

13.2. Umweltbericht gem. § 2a BauGB

1.1. Beschreibung des Vorhabens

Mit dem neuen Bebauungsplan „Langenrain“ verfolgt die Gemeinde folgende vorrangige Planungsziele:

- 1. Den ortsansässigen Gewerbebetrieben soll Bauland für Erweiterungen zur Verfügung gestellt werden, sowie Planungs- und Investitionssicherheit gewährleistet werden.**

Betrieblichen Erweiterungen sollen keine bauplanungsrechtlichen Hinderungsgründe im Wege stehen.

- 2. Der nicht länger zeitgemäße Bebauungsplan „Langenrain“ aus dem Jahr 1968 soll grundlegend überarbeitet werden.**

Die bauplanungsrechtliche Situation soll verbessert werden und die tatsächlichen Verhältnisse und in Aussicht genommenen Entwicklungen besser abbilden.

- 3. Die naturschutzrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Konflikte sollen bewältigt werden.**

Der Rechtsrahmen für künftige bauliche Eingriffe und gewerbliche Nutzungen soll nachvollziehbar und rechtssicher gesetzt werden.

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Hauptortes und wird von den Staatsstraßen 2198 und 2207 eingerahmt.

Das Planungsgebiet folgendermaßen begrenzt:

- Im Westen durch die St 2207 sowie den Sportplatz des FC Nordhalben
- Im Norden durch Grünflächen und die St 2198
- Im Osten durch Grünflächen und Wald
- Im Süden durch den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Die Verkehrsflächen sind bereits im Wesentlichen hergestellt und versiegelt, die Bebauung im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Langenrain“ ist südlich der gleichnamigen Straße bereits in erheblichem Maß realisiert, hier wurden die Grundzüge der städtebaulichen Planung insbesondere mit Blick auf das Maß der baulichen Nutzung aus 1968 umgesetzt.

Im Bebauungsplan Langenrain befinden sich südlich der Straße Langenrain noch vier Baulücken, wovon eine (Fl.-Nr. 2594/3 Gmk. Nordhalben) künftig für gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Bis auf das Grundstück Fl.-Nr. 2594/4 Gmk. Nordhalben handelt es sich um überwiegende Wohnnutzung.

Nördlich der Straße Langenrain befindet sich im gleichnamigen Bebauungsplan auf Fl.-Nr. 2108, 2111 und 2114/3 Gmk. Nordhalben die Betriebsstätte eines kunststoffverarbeitenden Betriebes. Die Fl.-Nr. 2115, 2118 und 2119 sind Bestandteil des ehem. POLYTEC-Areals. Hier handelt es sich auf Fl.-Nr. 2119 um den ehem. Verwaltungsbau.

Östlich der Titschendorfer Straße befindet sich die Betriebsstätte einer Holzhausbau-Firma, die dortigen Wohnhäuser sind zwar nicht funktional, aber personell/eigentumsrechtlich mit der Betriebsstätte verbunden. Es handelt sich praktisch um eine eigene Gemengelage, da es sich gemäß den Baugenehmigungen nicht um Wohnnutzung gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO („Betriebsleiterwohnung“) handelt.

Die überplante Fläche hat eine Größe von knapp 11,49 Hektar. Entsprechend den unter Punkt 7.2. der Begründung erläuterten Festsetzungen wird das Gebiet bebaut. Auf Grund der festgesetzten überbaubaren Flächen in Verbindung mit den Grundflächenzahlen stehen für die Überbauung rund 7,4 Hektar zur Verfügung.

Festsetzungen zur Grünordnung und zur Vermeidung von erheblichen Umweltauswirkungen wurden entsprechend der prognostizierten Umweltauswirkungen getroffen.

Die Sicherung der gebotenen Schutzbedürftigkeit bestehender und geplanter Wohnnutzung ist städtebauliches Planungsziel. Die Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit für bestehende Gewerbebetriebe ist gleichberechtigtes Planungsziel.

1.1.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

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 naturschutzrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Konflikte sollen bewältigt werden.

1.1.2. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die überplante Fläche hat eine Größe von knapp 11,49 Hektar. Entsprechend den unter Punkt 7.2. der Begründung erläuterten Festsetzungen wird das Gebiet bebaut. Auf Grund der festgesetzten überbaubaren Flächen in Verbindung mit den Grundflächenzahlen stehen für die Überbauung rund 7,4 Hektar zur Verfügung.

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

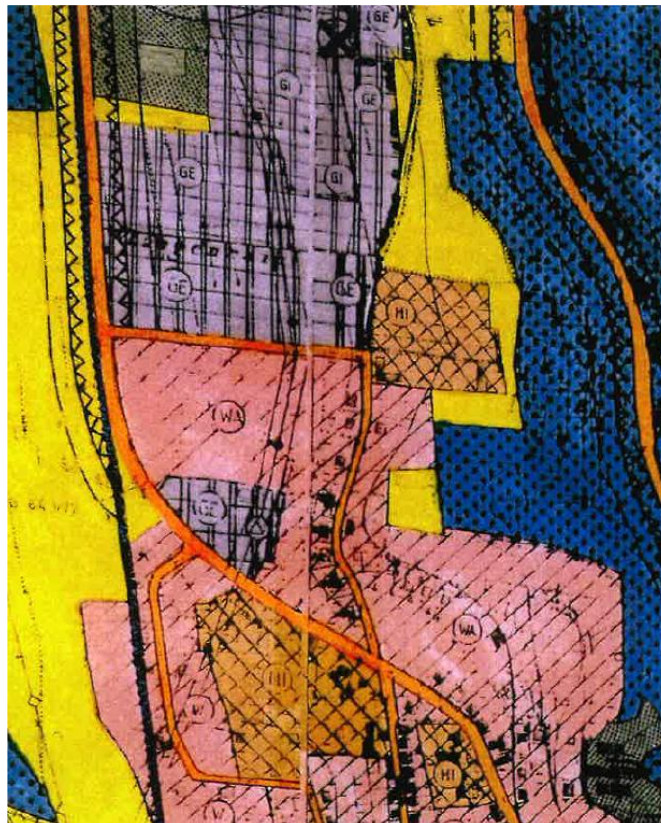
Regionalplan

Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete, regionale Grünzüge oder Trenngrün sind gem. Regionalplan nicht vorhanden. Die Gemeinde gehört gemäß Regionalplan zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Der Markt Nordhalben ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West (4) als Grundzentrum ausgewiesen

Der Regionalplan formuliert u.a. folgende Ziele:

- Böden sollen nur im notwendigen Umfang als Siedlungsflächen oder für den Infrastrukturausbau herangezogen werden.
- Boden, Wasser und Luft sollen von Schadstoffen, die den Naturhaushalt belasten, befreit und freigehalten werden. Eine vielfältige Pflanzen- und Tierwelt soll dabei angestrebt werden.
- Auf die Erhöhung und qualitative Verbesserung des Arbeitsplatzangebots im industriell-gewerblichen und im Dienstleistungsbereich soll hingewirkt werden.
- Auf die Verringerung negativer Verdichtungsfolgen, wie Luftverunreinigung, Lärmbelästigung und Überlastung des Verkehrsnetzes, soll hingewirkt werden. Dazu sollen vor allem eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie Versorgungseinrichtungen und die Entwicklung des öffentlichen Personennahverkehrs als attraktive Alternative zum Individualverkehr angestrebt werden.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan



Es wurde bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bereits ein immissionsrechtlich und bauplanungsrechtlich sensibles Bauflächenkonzept vorbereitet. 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.

Der Eingriff in diese Gebietskulisse wird flächengleich durch eine entsprechende Erweiterung der Kulisse an anderer Stelle im Gemeindegebiet ausgeglichen.

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/Biotope	
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 Biotope 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.

1.3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

1.3.1. Schutzgut Mensch

Beschreibung

Innerhalb des Bebauungsplanes 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 städtebaulichen Satzung.

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 vorhanden.

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.

Auf den benachbarten Grundstücken Fl.-Nrn. 2589, 2581, 2578, 2577, 2574, 2572, 2570, 2562, 2560, 2558 und 2557 Gemeinde Nordhalben Gemarkung Nordhalben stockt Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG).

Das geplante Vorhaben grenzt in Teilen direkt an die benachbarten Waldbestände an. Erfahrungsgemäß erreichen Waldbäume im hiesigen Bereich Baumhöhen von 25-30 m. Die zugelassene Bebauung somit teils im Fallbereich der benachbarten Waldbestände.

Gebäude und die sich darin aufhaltenden Menschen ist deshalb im Baumfallbereich eine potenzielle Gefährdung durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste gegeben. Diese Gefährdung ergibt sich nicht nur daraus, dass umstürzende Bäume den Dachstuhl durchschlagen können, sondern insbesondere auch daraus, dass sie mit ihren Ästen durch Dächer und Fenster in Innenräume eindringen können.

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.

Durch die Verlegung der Titschendorfer Straße kommt es auch zur Verlegung der entsprechenden Wanderwege um einige Meter. Auswirkungen auf die Durchgängigkeit und die Beschilderung und somit deren Nutzbarkeit sind allerdings nicht anzunehmen.

Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit ist nicht zu erwarten. Erhebliche Emissionen gewerblicher Herkunft sind zu prognostizieren. Die Immissionen nach § 3 BImSchG wurden (gutachterlich) beurteilt (Punkt 12.3.1 der Begründung). Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind diesbezüglich nicht erheblich, da mittels Festsetzungen vorhandene Konflikte in der bestehenden Gemengelage bewältigt werden.

Gewerbliche Nutzung ist tatsächlicher/genehmigter Bestandteil der gegenwärtigen Situation. Durch eine aktualisierte Bebauungsplanung erfährt diese einen institutionalisierten Rahmen. § 50 BImSchG wird dabei so weit wie möglich berücksichtigt.

Entlang der Straße Langenrain werden vier Wohnhäuser als Mischgebiet festgesetzt (§ 6 BauNVO), anstatt als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Dies geht mit der Erhöhung der zumutbaren/zulässigen Lärmemissionen um 5 dB(A) einher. Zur städtebaulichen Zielerreichung ist dies erforderlich. Eine alternative Verschiebung der Zwischenzone nach Norden ist nicht möglich, dadurch würden potentielle Immissionsorte näher an die Emissionsquellen heranrücken. Das stellt eine bei weitem schlechtere Lösung dar. Der Markt Nordhalben schützt im Rahmen dieser notwendigen Planänderung aber weiterhin die gesunden Wohnverhältnisse in den betreffenden Bereichen, denn auch in einem Gebiet gem. § 6 BauNVO ist ein gesundes Wohnen zur Tag- und Nachtzeit ohne jedwede Einschränkungen gewährleistet.

Es wird weiterhin sichergestellt, dass sämtliche Arten von Emissionen in einem gesetzlich zulässigen Rahmen bleiben und somit auch nicht gesundheitsgefährdend oder schädlich für die vorhandene/zulässige Wohnnutzung sind.

Die einwirkenden Verkehrsimmissionen werden für die festgesetzten Nutzungen nicht als erheblich erachtet.

Auf Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird verwiesen.

1.3.2. 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.

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.

1.3.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

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

Die Grenzen der baulichen Entwicklung werden im Bereich der Fl.-Nrn. 2590 und 2564 überschritten.

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 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. Der Gehölzbestand ist als Vorwald bzw. als Sukzessionsbestand zu charakterisieren, die Ausbildung von Höhlen- und Baumspalten ist aufgrund des Alters des betroffenen Bestands nach cursorischer Prüfung nicht gegeben.
- 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 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 verwirklicht. Das Plangebiet liegt im Naturpark Frankenwald

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 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 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. Der Gehölzbestand ist als Vorwald bzw. als Sukzessionsbestand zu charakterisieren, die Ausbildung von Höhlen- und Baumspalten ist aufgrund des Alters des betroffenen Bestands nach cursorischer Prüfung nicht gegeben. Bei größeren Maßnahmen wäre der spezielle

Artenschutz i.S.v. § 44 BNatSchG eigenverantwortlich sicherzustellen, dies gilt auch im Falle von Gebäudeabbruch. Nach gegenwärtigem Ermittlungs- und Kenntnisstand stehen einer (wiederholten) Verwirklichung der Planung keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegen.

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

Es wird davon ausgegangen, dass ungefährdete, häufige Arten und sogenannte Allerweltsarten wie Amsel, Star, Fichtenkreuzschnabel 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.

Dies gilt beispielsweise für mögliche Vorkommen von Baumpieper oder Goldammer.

Die Waldeidechse kommt möglicherweise im Plangebiet vor. Die nach FFH-Richtlinie geschützte Zauneidechse kommt im Landkreis nur in den Muschelkalkplatten vor. Auch die Schlingnatter kommt im Landkreis überwiegend in den Muschelkalkplatten vor, weitere Lebensräume wie Schieferhalden sind nicht planbetroffen. Die Ringelnatter ist an Feuchtkomplexe gebunden, die ebenfalls im Plangebiet nicht vorhanden sind.

Für die Kreuzotter liegen im Raum Nordhalben keine Nachweise nach 1990 vor, eine grundsätzliche Eignung des Plangebietes ist nicht auszuschließen, die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen kommen dabei auch dem direkten Individuenschutz zugute. Das Gebiet ist bereits vorbelastet.

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 (Einfriedung Polytec-Areal) 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.

Für die Beleuchtung sind Kaltstrahler einzusetzen, um nachtaktive Insekten und Fledermäuse zu schonen. Generell ist die Beleuchtung möglichst energiesparend auszuführen und auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind zudem Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Dadurch, dass der Geltungsbereich vorliegend zum bauplanungsrechtlichen Innenbereich wird, ist diese Regelung zu berücksichtigen, allerdings für das Bauland nicht zwingend und grundsätzlich anzuwenden. Es sind allerdings vermeidbare Beleuchtungen im Sinne des Artenschutzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auszuschließen, was insbesondere für Werbeanlagen gilt. 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.

Fledermausarten sind hinsichtlich etwaiger Jagdhabitats betroffen. Der Gehölzbestand ist als Vorwald bzw. als Sukzessionsbestand zu charakterisieren, die Ausbildung von Höhlen- und Baumspalten ist aufgrund des Alters des betroffenen Bestands nach cursorischer Prüfung nicht gegeben. Potentielle Quartiere sind somit auf Gebäude beschränkt. Da es nicht Voraussetzung für die Plandurchführung ist, Gebäude abzubauen, werden nicht zwingend Zugriffsverbote realisiert. Für den Fall eines Abbruchs von Gebäuden sind im Einzelfall entsprechende Regelungen und Nachweispflichten vorgesehen.

Die unbebauten Wiesenflächen unterliegen als artenreiches Extensivgrünland teilweise dem gesetzlichen Biotopschutz. Eine besondere Konfliktbewältigung ist erforderlich, es findet ein gleichartiger Biotopausgleich statt.

Gewässerlebensräume und entsprechende Strukturen werden nicht beeinträchtigt. Eine Rodung von Wald findet im Zuge des Biotopausgleichs statt. Dabei handelt es sich größtenteils allerdings um Schadflächen. Auswirkungen sind nicht zu prognostizieren.

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.

1.3.4. 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 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 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. Es wurde versucht, diesen Auswirkungen durch an die Topographie und an Referenzobjekte angelehnte Bauhöhenabstufungen zu begegnen. Die visuelle Störung kann weiterhin 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 wurden untersucht, entsprechende Konflikte werden bewältigt.

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.

1.3.5. 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 werden nicht beansprucht.

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 knapp 11,49 Hektar. Entsprechend den unter Punkt 7.2. der Begründung erläuterten Festsetzungen wird das Gebiet bebaut. Auf Grund der festgesetzten überbaubaren Flächen in Verbindung mit den Grundflächenzahlen stehen für die Überbauung rund 7,4 Hektar zur Verfügung.

Das Vorhaben mobilisiert Potentiale der Innenentwicklung in erheblichem Umfang:

Die Mischgebiete und das Allgemeine Wohngebiete sind beplanter oder unbeplanter Innenbereich. Ein Streifen nördlich der Straße Langenrain liegt im gleichnamigen Bebauungsplan. Das Polytec-Areal ist Bestand. Für Fl.-Nr. 2564 Gmk. Nordhalben existiert eine Baugenehmigung.

Eine Veränderung des Reliefs erfolgt durch Nivellierung des Geländes, in Form eines Massenausgleichs zur Erstellung von gewerblichen Vorhaben. Die Bodenstruktur wird durch das Abschieben und Aufhalden des Oberbodens verändert.

Innerhalb der Wohn- und Mischgebiete sind die Festsetzungen nach § 9 Abs. 3 BauGB dazu geeignet, größere Eingriffe in die Bodenstruktur zu vermeiden. Erhebliche Eingriffe und somit Auswirkungen sind nur für die festgesetzten Gewerbegebiete anzunehmen.

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 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.

1.3.6. 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 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).

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.

1.3.7. 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 geplant wird, ist eine genaue Bezifferung und Bewertung der Auswirkungen nicht möglich. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass der Ausstoß von CO₂ aufgrund des fehlenden Vorhabenbezuges nicht explizit 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.

1.3.8. 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.

Gegenwärtig ist ein erheblicher Teil der Baugebiete bereits realisiert.

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.

Durch die forcierte Entwicklung im baulichen Bestand und dessen Nutzung werden Emissionen, die mit der Errichtung von baulichen Anlagen grundsätzlich einhergehen, vermieden.

1.4. voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Tabelle: zu erwartende erhebliche Auswirkungen

Schutzgut Mensch	Erhebliche Auswirkungen Immissionsrechtliche Konflikte werden bewältigt. Für vier bestehende Wohngebäude werden die zulässigen Immissionsrichtwerte für Lärm erhöht. Die Erholungsnutzung wird nur in geringem Maß zusätzlich beeinträchtigt. Gefahren für Leib und Leben durch umstürzende Bäume werden adressiert und vermieden.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen Keine Betroffenheit von Schutzgütern des Denkmalschutzes
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Erhebliche Auswirkungen Eingriffserheblichkeit festzustellen, Erforderlichkeit von Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände festzustellen. Gesetzlich geschützte Biotope sind planbetroffen.
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.

1.5. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

1.5.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

- fehlende Rechtssicherheit bremst Investitionsbereitschaft ansässiger Unternehmen
- Gemengelage verstetigt Unsicherheiten im Bereich „Langenrain“ für Bewohner und Bewohnerinnen sowie Gewerbetreibende
- Risiko weiterer städtebaulicher Fehlentwicklungen bleibt bestehen (z.B. Realisierung von Wohnnutzung in gewerblich geprägten Bereichen des Plangebietes)
- fehlender bauplanungsrechtlicher Rahmen für die Nutzung des Polytec-Areals.

Insgesamt würde in fachrechtlicher (Immissionsschutz, Naturschutz) Hinsicht ein Fokus auf Individuallösungen im Zulassungsverfahren gelegt werden. Mögliche Umweltauswirkungen sind in diesen Fällen in ihrer Erheblichkeit als vergleichbar zu beurteilen.

1.5.2. Prognose der Auswirkungen der geplanten Vorhaben

Durch die Planung entstehen erheblichen Umweltauswirkungen. Diesen wird durch entsprechende Maßnahmen zur Minderung und zur Vermeidung Rechnung getragen, sodass diese ein zulässiges und vertretbares Maß einhalten.

Nachfolgend sind Projektwirkungen des Vorhabens tabellarisch aufgeführt.

Projektwirkung	Eingriffswirkungen
Anlagebedingte Projektwirkungen	
Anlagebedingte Flächenverluste durch Überbauung und Versiegelung	Neue Verkehrswege sind nicht erforderlich. Die Verschwenkung der Titschendorfer Straße erfolgt flächengleich.
Anlagebedingte Treibhausgasemissionen	Durch die Herstellung der Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsinfrastruktur kommt es notwendigerweise zu Treibhausgasemissionen.
Anlagebedingte Veränderung natürlicher Standortfaktoren	Durch die Neuversiegelungen gehen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig verloren. Aufschüttung und Abgrabung sowie Bodenverdichtung im Zuge der Erschließung bedingen Änderungen der Bodenstrukturen und damit auch der -funktionen.
Betriebsbedingte Projektwirkungen	
Betriebsbedingte Lärmemissionen	Mit gewerblicher Nutzung sind Geräuschemissionen verbunden.
Lichtemissionen	Beleuchtungsanlagen, Werbeanlagen sowie betriebsbedingter Verkehr bedingen Lichtemissionen. Photovoltaik und Solarthermie bedingen Blendwirkung.
Luftverunreinigungen	verkehrsbedingte und betriebsbedingte Emissionen innerhalb des Baugebietes.
Flächenverluste durch Überbauung und Versiegelung	Nutzungsbedingt können bis zu 7,4 Hektar versiegelt werden. Darin sind die bestehenden baulichen Anlagen bereits enthalten.
Entwässerung	Die Flächen sind an die reguläre Entwässerung des Marktes Nordhalben angeschlossen oder werden ordnungsgemäß dezentral entwässert.
Baubedingte Projektwirkungen	
Baubedingte Emissionen und Störungen	Es sind kurzzeitige Belastungen durch baubedingte Emissionen (Abgase, Stäube), Lärm und Erschütterung zu prognostizieren.
Baubedingte visuelle Beeinträchtigungen	Baumaßnahmen werden mit schwerem Gerät durchgeführt. Insbesondere bei der Ausführung von Hochbau-

	/Rohbaumaßnahmen werden Baukräne zum Einsatz kommen, die weithin sichtbar sind.
Baubedingte Individuenverluste	Finden die Bau/Rodungsarbeiten innerhalb der Brutperiode statt, besteht ein Tötungsrisiko für Jungvögel und Gelege.
Bodenabtrag/-auftrag	Bei den Baumaßnahmen entstehen Erdmassenbewegungen. Diese dabei anfallenden Erdmassen werden zunächst am Standort zwischengelagert und schließlich nach Fertigstellung wieder eingebaut. Im Bereich des Plangebietes sind Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt. Hier müssen Sachverständige eingebunden werden. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich die Untere Abfallbehörde verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt.
Denkmalschutz	Die Meldepflicht für Bodendenkmäler wird beachtet.

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 Vorhaben 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.

1.6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Tabelle: geplante Maßnahmen: Betriebsphase

Schutzgut Mensch	- Innere Gliederung der Gewerbegebiete mittels der Kontingentierung der zulässigen Emissionen. Die Methodik der Berechnung der zulässigen Emissionskontingente erfolgte nach der DIN 45691, Dezember 2006. - Anordnung bauplanungsrechtlicher Zwischenzonen (§ 50 BImSchG) - Reglementierung von Lichtemissionen - Kennzeichnung § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	- Berücksichtigung der Eingriffsregelung. - Gleichartiger Biotopausgleich - Festsetzung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen
Schutzgut Landschaft	- Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes - Örtliche Bauvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung - Wahrung der Maßstäblichkeiten durch Orientierung an Referenzobjekten - Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen und Beleuchtung - Festsetzung nach § 16 Abs. 2 Nrn. 3 und 4, § 19 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB
Schutzgut Fläche, Boden	- Grundsätzlich Aktivierung von Potentialen der Innenentwicklung Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung: - Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß. (Vorsorgender) Bodenschutz: - Örtliche Bauvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung (Nachsorgender) Bodenschutz: - Kennzeichnung § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
Schutzgut Wasser	Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung: - Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß. - Festsetzungen zu Bodenschutz und Grundwasserneubildung
Schutzgut Luft	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Klima	- Durchgrünung des Gebietes - Planungsrechtliche Ermöglichung von Dach- und Fassadenbegrünung, sowie Photovoltaiknutzung.

Tabelle: geplante Maßnahmen: Bauphase

Schutzgut Mensch	- Einhaltung der AVV Baulärm
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	- Umsetzung der Meldepflicht für Bodendenkmäler
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	- Festsetzung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen
Schutzgut Landschaft	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Fläche, Boden	Während der Bauphase werden anfallende Stoffe jeweils getrennt erfasst: Der abgeschobene Humus wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen verwendet. Unbelasteter Erdaushub wird auf Erdstoffdeponien

	verbracht. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich das Sachgebiet „Abfallrecht“ beim Landratsamt Kronach verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt. Nach Abschluss der Arbeiten und Inbetriebnahme der Betriebsstätte werden anfallende Abfälle nach Wertstoffen getrennt und gemäß den einschlägigen Vorschriften entsorgt. (Vorsorgender) Bodenschutz: - Schädliche Bodenveränderungen durch gasförmige, flüssige oder feste Schadstoffe sind unbedingt zu vermeiden. - Einhalten der Vorgaben der DIN 19639, DIN 18915, DIN 18300 und der DIN 19731, des § 202 BauGB sowie der §§ 6 ff. BBodSchV (Nachsorgender) Bodenschutz: Bei Eingriffen in Bereichen mit Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist ein Sachverständiger zurate zuziehen
Schutzgut Wasser	- allgemeinverbindliche Standards zur Unfallverhütung sind einzuhalten.
Schutzgut Luft	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Klima	Keine Maßnahmen erforderlich.

Bezüglich des Umgangs mit Schmutz- und Niederschlagswasser wird auf Punkt 10.1. „Entwässerung“ dieser Begründung verwiesen.

Sollte mit wassergefährdenden Stoffen durch Betrieb, Transport und Umschlag umgegangen werden, werden entsprechende Maßnahmen nach WHG bzw. AwSV getroffen. Jedoch können Unfälle nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, bei denen trotz aller sofort eingeleiteten Gegenmaßnahmen Stoffe in den Untergrund gelangen. Ebenso ist ein geringfügiger Schadstoffeintrag durch Fahrzeuge denkbar, die auf Grund technischer Defekte Kraft- oder Schmierstoffe bzw. Kühlmittel verlieren. Dadurch, dass das Niederschlagswasser der Außenanlagen in Gewerbegebieten in der Regel nicht als unbelastet zu qualifizieren ist, erfolgt diesbezüglich eine Vorbehandlung auf dem jeweiligen Betriebsgelände, bevor eine Versickerung stattfindet. Die Entwässerung der Baugebiete erfolgt im Mischsystem. Ein unbeabsichtigtes Einleiten in einen Regenwasserkanal/eine Sickerleitung ist daher auszuschließen.

1.7. Ausgleichsmaßnahmen

Die stellt Baugebietsausweisung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Vermeidungsgebot wird beachtet.

Die nicht vermeidbaren Eingriffe werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes planextern mittels Zuordnungsfestsetzung ausgeglichen. Auf Punkt 12.3.2 der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

1.7.1. spezieller Artenschutz

Von einem Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird abgesehen. Das potentiell vorkommende Arteninventar ist bekannt und es wurden dem Stand der Technik entsprechende Vermeidungsmaßnahmen präventiv gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Ermittlungen vor Ort fanden in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde statt, es hat auch ein gemeinsamer Ortstermin stattgefunden.

1.8. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge (Planungsalternativen)

Der städtebauliche Bestand führt in einem hohen Maße zu Sachzwängen, die durch die Planung berücksichtigt werden müssen und die Planungsmöglichkeiten der Gemeinde einschränken. Die grundgesetzlich festgeschriebene Eigentumsgarantie setzt der Gemeinde ebenfalls Grenzen, da diese nur aus städtebaulichen Gründen nach einer sorgfältigen Abwägung eingeschränkt werden darf.

Die vermeintlich naheliegende Lösung, den Bebauungsplan ersatzlos aufzuheben, ist nicht zielführend, da die entstandene Gemengelage auch wichtige ansässige Betriebe sowie einen Großteil der noch entwicklungsfähigen Gewerbeflächen umfasst. Die Aufhebung würde die Rechtsunsicherheit für alle Beteiligten nur vergrößern und den Fokus auf Individuallösungen im Zulassungsverfahren setzen.

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.

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.

Die einzelnen Planinhalte können selbstverständlich zur Diskussion gestellt werden, im Zuge der planerischen Abwägung wurde die städtebauliche Erforderlichkeit der Festsetzungen jede für sich einzeln entsprechend hergeleitet und begründet.

Planungsalternativen zur Erschließung der Baugebiete sind am Standort nicht gegeben, weil die vorhandenen Erschließungsanlagen (auch aus Kostengründen) genutzt werden sollen/müssen.

Grundlage der Abwägung im Bebauungsplanverfahren ist der Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB). Das Bauflächenkonzept des Flächennutzungsplanes erkennt bereits die Erforderlichkeit der Neuordnung des Bereiches. Unter Berücksichtigung von § 50 BImSchG und der nunmehr geltenden Rechtsprechung wurde dieses Bauflächenkonzept für die einzelnen Baugebiete konkretisiert.

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 den verschiedenen Nutzungen zugeordneten Flächen bei Betrachtung umweltfachlicher Belange als geeignet. Alternativen, die zu entscheidungserheblich geringeren Umweltwirkungen führen würden, sind nicht vorhanden.

1.9. Maßnahmen zur Überwachung (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.

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur

Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, grundsätzlich erkannt werden.

Für das Monitoring werden folgende Vorgaben erfüllt:

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen; Pflanzmaßnahmen

- *Erarbeitung klarer, prüffähiger Zielvorgaben für obligatorische Maßnahmen*

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen klare und prüffähige Zielvorgaben beschrieben werden.

Die Pflanzmaßnahmen werden durch den Markt Nordhalben überwacht.

Die fachgerechte Herstellung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde überprüft. Dazu ist spätestens ein Ortstermin zu vereinbaren, sobald deren Herstellung erfolgt ist.

Die Flächen, die an die geplanten Ausgleichsflächen angrenzen, werden durch den Landschaftspflegeverband gepflegt und befinden sich in Besitz des Bayerischen Naturschutzfonds. Eine Überwachung der Maßnahmenflächen durch qualifiziertes Personal ist dadurch sichergestellt, der Kontakt zur UNB ist in diesem Fall sehr eng.

- *Art und Frequenz des Monitorings*

Die Frequenz des Monitorings unterscheidet sich je nach der zu prüfenden Festsetzung.

Die Umsetzung von obligatorischen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen soll vor Baubeginn überprüft werden.

Bei Abbruchmaßnahmen sind artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG durch die jeweiligen Vorhabenträger eigenverantwortlich einzuhalten. Eine Rücksprache mit der UNB drängt sich in diesen Fällen auf.

- *Verpflichtung zur Nachbesserung bei Nichterreichung der Ziele sowie bei unvorhergesehenen, nachteiligen Umweltauswirkungen*

Es ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass alle Anpflanzungen ein Jahr nach der Nutzungsaufnahme erfolgt sein müssen. Dazu sind ausgefallene Pflanzen oder Teile der Vegetation, die absehbar nicht den erforderlichen Zuwachs bzw. vitale Stabilität leisten werden, vom Eigentümer rechtzeitig gleichwertig zu ersetzen.

Bodenschutz/Untergrundverhältnisse

- *Verfahren zur Überwachung der Vorgaben zum vorsorgenden Bodenschutz*

Eine bodenkundliche Baubegleitung kann gem. § 4 Abs. 5 BBodSchV i.V.m. DIN 19639 angeordnet werden.

- *Verfahren beim Auffinden von Boden-/Untergrundveränderungen*

Sollte bei Arbeiten organoleptisch auffälliges Material bzw. Abfälle angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Kronach zu verständigen und eine entsprechende bodenschutz- bzw. abfallrechtliche Würdigung vorzunehmen.

Bei Hinweisen auf historischen Bergbau ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Entwässerung

- *Verfahren zur Überwachung der Vorgaben zur Grundstücksentwässerung*

Die Gemeinde soll einen Entwässerungsplan im Zuge des Entwässerungsgesuchs verlangen. Dieser sollte einen Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 sowie hydrotechnische Nachweise gem. DWA-A117, DWA-A138 und DWA-M153 bzw. M102 beinhalten.

Immissionsschutz

- *Verfahren zur Überwachung der Einhaltung von Vorgaben nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz und der Folgeverordnungen*

- Die Genehmigungsbehörde soll entsprechende schalltechnische Nachweise gem. DIN 45691 im Genehmigungsverfahren verlangen.
- Die Genehmigungsbehörde soll im begründeten Einzelfall gutachterliche Prognosen über den Ausstoß von Luftschadstoffen/Geruchsprognosen oder sonstige Emissionen im Zuge der Antragstellung verlangen.

Um diese Überwachungsmöglichkeiten sicherzustellen, wurde die Genehmigungsfreistellung für gewerbliche Vorhaben ausgeschlossen. Dies ist aus nachbarschützenden/drittschützenden Gründen städtebaulich erforderlich.

- *Verfahren zur Überwachung der Annahmen und Vorgaben zu Blendwirkungen*

Die Annahmen und Vorgaben zur Blendwirkung werden durch im Falle eines Genehmigungsverfahrens in selbigem geprüft.

Im Falle einer Genehmigungsfreistellung oder einer Verfahrensfreiheit wird auf die Sorgfaltspflicht der Bauherren hingewiesen, welche die Vorgaben zu beachten haben.

Sofern nachträglich Blendwirkungen auftreten, wird dies der Gemeinde gemeldet, diese schaltet die Genehmigungsbehörde ein, die sodann einschreitet und Abhilfemaßnahmen anordnet.

1.10. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die wesentlichen Grundlagen des Umweltberichtes sind dem Quellenverzeichnis zu entnehmen.

Grundsätzlich wurden sämtliche 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.

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.

1.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Markt Nordhalben strebt eine bauplanungsrechtliche Neuordnung der Situation im Norden des Hauptortes an. Für die Flächen besteht teilweise ein Bebauungsplan „Langenrain“ aus dem Jahr 1968. Trotz dessen Rechtskräftigkeit hat sich innerhalb des Geltungsbereiches und angrenzend im Laufe der letzten 55 Jahre eine Gemengelage entwickelt, welche sich herausfordernd gestaltet.

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. Diese Sicherheit kann nur durch einen rechtssicher ausgestalteten qualifizierten Bebauungsplan gewährleistet werden.

Zur Ermittlung und Beurteilung der Bestandssituation und der Umweltauswirkungen durch diesen Bebauungsplan auf einer Fläche von ca. 11,49 ha wurde vorliegender Umweltbericht erarbeitet.

Entlang der Straße Langenrain werden vier Wohnhäuser als Mischgebiet festgesetzt (§ 6 BauNVO), anstatt als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Dies geht mit der Erhöhung der zumutbaren/zulässigen Lärmemissionen um 5 dB(A) einher. Der Markt Nordhalben schützt im Rahmen dieser notwendigen Planänderung aber weiterhin die gesunden Wohnverhältnisse in den betreffenden Bereichen, denn auch in einem Gebiet gem. § 6 BauNVO ist ein gesundes Wohnen zur Tag- und Nachtzeit ohne Einschränkungen gewährleistet.

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.

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, hier sind bei Eingriffen Fachgutachter zurate zu ziehen.

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Durch die Planung werden erhebliche Umweltauswirkungen erwartet, da auch für bislang unbebaute Flächen Baurecht geschaffen wird. Beeinträchtigungen können bezogen auf alle betrachteten Schutzgüter minimiert und teilweise vermieden werden.

Für die nicht vermeidbaren Eingriffswirkungen, teilweise Versiegelung von Boden, Verlust von Lebensräumen werden entsprechend Ausgleichsmaßnahmen geschaffen und Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt.

Dauerhaft negative Umweltauswirkungen auf die überprüften Schutzgüter können im Ergebnis 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. Der Bebauungsplan trifft dazu verbindliche Regelungen.

1.12. Quellen

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

Bericht-Nr. 21-12822-b02 der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 16.06.2026.

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.

14. Anlagen

Anlage 1 zum Immissionsschutz:

Bericht-Nr. 21-12822-b02 der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 16.06.2026.

Anlage 2 zum nachsorgenden Bodenschutz:

Nordhalben, Langenrain 2, Ehem. Polytec-Gelände; Erweiterte Orientierende Untersuchung der P I E W A K & P A R T N E R GmbH - Ingenieurbüro für Hydrogeologie und Umweltschutz vom 03.02.2020.

15. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

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

B.Sc. Tobias Semmler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 07. Juli 2026
Aufgestellt: Kronach, im Juli 2026