

Einfacher **Bebauungsplan** „Krummennaab Mitte“

Begründung (Teil D)



GEMEINDE KRUMMENNAAB

Erste Bürgermeisterin Marion Höcht

Hauptstraße 1

92703 Krummennaab

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Fassung: 13.10.2026

Verfahren § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

INHALT

1	Ausgangssituation.....	3
1.1	Lage, Fläche und Nutzung	3
1.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
1.3	Verfahrenswahl, bauplanungsrechtliche Folgen.....	5
2	Erforderlichkeit, Ziel und Zweck der Planung	5
2.1	Erforderlichkeit; Ziel und Zweck der Planung	5
2.2	Bedarfsdarlegung.....	8
2.3	Vorrang der Innenentwicklung	8
2.4	Planungsalternativen	8
3	Ziele der Raumordnung.....	8
3.1	Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan.....	8
4	Städtebauliche Konzeption, Festsetzungen	9
4.1	Bestandsanalyse.....	9
4.1.1	Historische Entwicklung.....	9
4.1.2	Bestandsstruktur.....	10
4.1.3	Gebietsbildung nach Art der Nutzung, städtebauliche Ziele der Nutzungsart.....	11
5	Wesentliche Auswirkungen	17
6	UMWELTBERICHT - ANLAGE.....	20
6.1	Einleitung.....	20
6.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes/Flächennutzungsplanes	20
6.1.2	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen, Schutzgebiete	20
6.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) mit Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung	20
6.2.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	20
6.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	21
6.2.3	Schutzgut Fläche und Boden.....	21
6.2.4	Schutzgut Wasser	21
6.2.5	Schutzgut Klima / Luft.....	22
6.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	22
6.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	22
6.2.8	Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten	23
6.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, Nullvariante	23
6.3	Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwasser, Beseitigung und Verwertung	23
6.4	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung	23
6.5	Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen.....	23
6.6	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	23
6.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen	23
6.7.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	23
6.7.2	Maßnahmen zur Kompensation	24
6.8	Planungsalternativen	24
6.9	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	24
6.10	Zusätzliche Angaben	24

6.10.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren	24
6.10.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	24
6.10.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	25
6.11	Zusammenfassung	25

Entwurf i. d. Fassung vom 13.10.2026

1 Ausgangssituation

1.1 Lage, Fläche und Nutzung

Das Plangebiet um fast im wesentlichen die Ortsmitte des Hauptortes Krummennaab.



Lageplan Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst ca. 7,4 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche	Anteil
Dorfgebiet (MD)	29.579 m ²	40,0 %
Mischgebiet (MI)	13.986 m ²	18,9 %
Flächen für den Gemeinbedarf	20.408 m ²	27,6 %
Straßenverkehrsflächen	7.890 m ²	10,6 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“	2.147 m ²	2,9 %
Gesamt	74.010 m²	100 %

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für größere Teile des Plangebiets besteht kein wirksamer Bebauungsplan.

Für Teile westlich der Schulstraße wurde im Jahr 1982 ein Bebauungsplan fertiggestellt, für den zwischenzeitlich 3 Änderungen erfolgten.

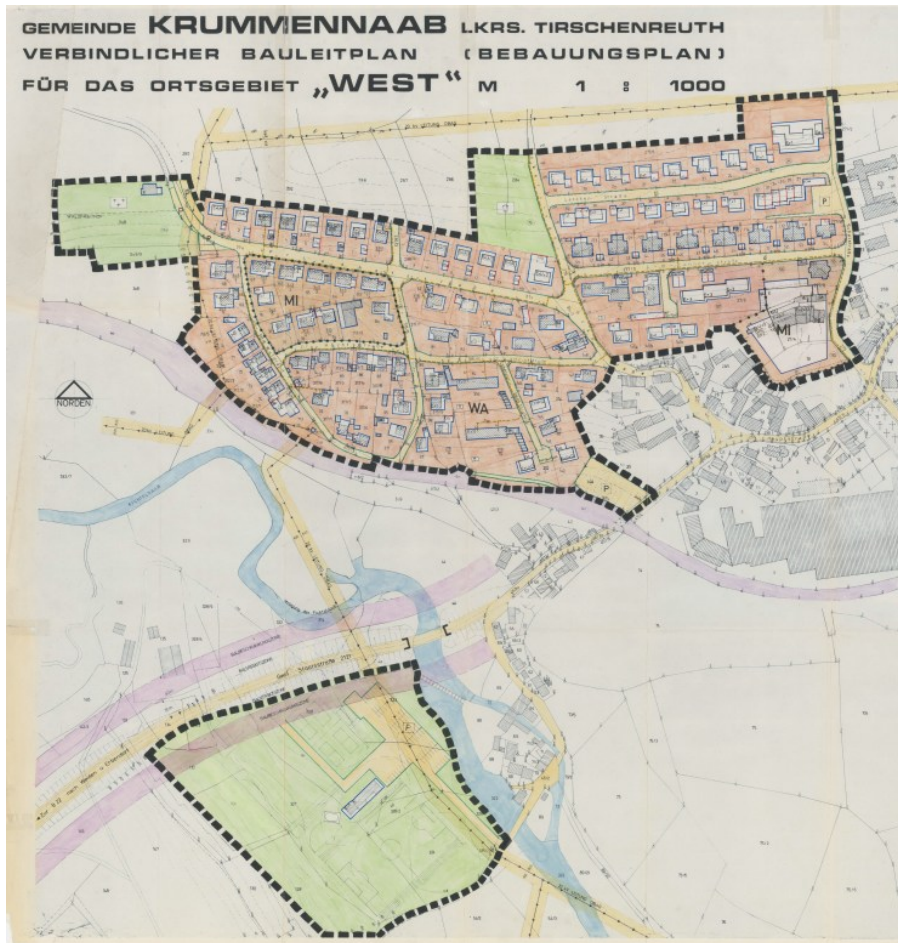
Durch eine 1. Änderungsplanung im Jahre 1982 wurden für die Parzellen auf der nördlichen Seite der Johann-Baptist-Lehnerstr. weitere Zulässigkeiten bzgl. Garagen getroffen. Der Bereich der 1. Änderung liegt außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung.

Durch eine 2. Änderungsplanung wurde bereits die Grünfläche für einen Spielplatz aufgehoben und der Bereich südlich der Johann-Baptist-Lehner-Str. geändert um eine Einzelhausbebauung mit großzügigen Baufenstern zu ermöglichen.

Im Bereich der 3. Änderung lagen bereits allgemeine Wohngebietsfläche vor. Auch hier wurden die Festsetzungen weniger strikt und flexibler für eine weitere Bebauung gefasst. Der Bereich des Mischgebietes im Osten des Bebauungsplanes wurde ebenfalls für eine neu geplante Bebauung optimiert, die zwischenzeitlich realisiert wird.

Der Bereich der Teilaufhebung der 3. Änderung umfasst den gesamten nördlichen Teil des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Bereiche der 1. und 2. Änderungsplanung.

Die festgesetzten Sportflächen südlich der Ortschaft verblieben.



Ausgangsbauungsplan



2. Änderung im Bereich der Johann-Baptist-Lehner-Straße

Im Zuge eines Klageverfahrens innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches wurde im Rahmen einer mündlichen Verhandlung die Unwirksamkeit des Ursprungsbebauungsplanes und damit der darauf basierenden 3 Änderungen aufgrund eines Ausfertigungsmangels in Aussicht gestellt.

In diesem Zusammenhang bestanden dabei unterschiedliche Ansichten darüber, welche faktischen Baugebiete bzw. welche Art der baulichen Nutzung in einem gegebenenfalls unbeplanten Bereich vorliegen dürfte. Insbesondere blieb offen, wo die Abgrenzung zwischen landwirtschaftlich geprägten Teilen (entsprechend einem Dorfgebiet) und überwiegend wohnbaulich geprägten Siedlungsteilen (allgemeines Wohngebiet) vorzunehmen wäre.

Für diese Feststellung wäre der Flächennutzungsplan zwar ein Indiz, abschließend bewirkt die Darstellung des Flächennutzungsplanes jedoch keine endgültige Festlegung hinsichtlich der faktisch anzusetzenden Nutzung. An den bisherigen Bebauungsplan angrenzend bestehen landwirtschaftliche Nutzungen, die durch die vorliegenden Hofstellen die historische Ortsmitte prägen. Für diese Bereiche besteht kein Bebauungsplan.

Der vorliegende, einfache Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die bestehende Nutzungsstruktur in der Ortsmitte gebietsübergreifend entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde festzusetzen und für das konfliktfreie Nebeneinander der gemischten Nutzungen ausreichend Klarheit hinsichtlich der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Mit den normierten und etablierten Baugebieten des Dorfgebietes und des Mischgebietes nach Baunutzungsverordnung können die städtebaulichen Ziele der Gemeinde in einem öffentlich-rechtlichen Verfahren ausreichend abgewogen allgemein verbindlich festgelegt werden.

1.3 Verfahrenswahl, bauplanungsrechtliche Folgen

Der vorliegende einfache Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren sichert das **Entwicklungsgebot** auf Grundlage der städtebaulichen Zielvorstellung der Gemeinde im Geltungsbereich.

Eine formelle Aufhebung des **bisherigen Bebauungsplanes** für das Ortsgebiet „West“ samt den 3 Änderungen ist derzeit nicht vorgesehen, wäre grundsätzlich getrennt vom vorliegenden Aufstellungsverfahren jedoch möglich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das vorliegende Aufstellungsverfahren andere Siedlungsteile Flächen umfasst als der Bebauungsplan für das Ortsgebiet „West“.

Vorgesehen ist, dass der vorliegende einfache Bebauungsplan die bisher bekannt gemachten Festsetzungen des Bebauungsplanes Ortsgebiet „West“ samt 3 Änderungen **vollumfänglich ersetzt**. In diesem Bereich verbleiben planungsrechtlich somit für den Geltungsbereich des vorliegenden Verfahrens hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 Abs. 3 BauGB außerhalb der festgesetzten Art der baulichen Nutzung die Vorschriften nach § 34 oder 35 BauGB.

Nachdem im Geltungsbereich des vorliegenden **einfachen Bebauungsplanes** überwiegend Bebauung besteht und keine Außenbereichsinseln feststellbar sind, richtet sich die Zulässigkeit außerhalb der Art der baulichen Nutzung zukünftig nach dem Einfügegebot § 34 BauGB. Dies wird von der Gemeinde als planerische Entscheidung als ausreichend bewertet.

Im vorliegenden Verfahren werden die gegebenenfalls betroffenen Belange hinsichtlich des bereits bestehenden Baurechts und des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Änderungen im Rahmen der Abwägung ermittelt, bewertet und gerecht abgewogen.

2 Erforderlichkeit, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Erforderlichkeit; Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeindeverwaltung wurde im Rahmen der genannten Rechtsstreitigkeit im Rahmen einer Klage gegen eine Einzelgenehmigung bekannt, dass bisher landwirtschaftlich genutzte Grundstücke nunmehr als Wohnbauflächen einzustufen seien.

Für die Gemeinde besteht die Frage, ob Landwirtschaft auch im allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre. Aus Sicht der Gemeindeverwaltung und des beratenden Stadtplaners sind landwirtschaftliche Nutzungen nach Baunutzungsverordnung jedoch nur in Dorfgebieten nach § 5 BauNVO, dörflichen Wohngebieten (§ 5a BauNVO) sowie in Kleinsiedlungsgebieten (§ 2 BauNVO) zulässig. Offen bleibt aus Sicht der Verwaltung und des Stadtplaners, ob im unbeplanten Innenbereich bei Gemengelagen unmittelbar benachbarte landwirtschaftliche Nutzungen und Wohnnutzungen ein faktisches Baugebiet bewirken können, das die im § 5 BauNVO (Dorfgebiet) beinhaltete, vorrangige Rücksichtnahme auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe nicht mehr bewirkt.

Selbst in einem faktischen Dorfgebiet ist eine Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem landwirtschaftlichen Betrieb mit entsprechenden Emissionen durch landwirtschaftliche Tierhaltung deutlich vorbelastet.

Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung sind damit schon nach der Eigenart des konkreten Baugebiets gemindert (Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 18. Januar 2011 – 8 S 600/09 –, Rn. 42, juris).

In Dorfgebieten ist auf die Belange landwirtschaftlicher Betriebe vorrangig Rücksicht zu nehmen (§ 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO) mit der Folge, dass das Wohnen vor landwirtschaftstypischen Störungen und Belästigungen wie Tiergeräuschen und -gerüchen oder Maschinenlärm weniger geschützt wird als in anderen Baugebieten (BVerwG, Urteil vom 14.01.1993 - 4 C 19.90 - NVwZ 1993, 1184. Insofern besteht ein wesentlicher Unterschied, ob ein Plangebiet als Dorfgebiet oder Wohngebiet eingestuft wird.

Derzeit ist erkennbar, dass für die im Plangebiet des bisherigen Bebauungsplanes „West“ liegenden Grundstückseigentümer sowie die direkt angrenzenden Grundstückseigentümer (mit zum Teil genehmigten landwirtschaftlichen Nutzungen) keine ausreichende Klarheit über die Gebietseinstufung und somit über die zulässigen Nutzungen besteht.

Zur Beseitigung dieser Unsicherheiten und der sich daraus ergebenden Konflikte ist die Gemeinde nach § 1 Abs. 3 BauGB gehalten, Bauleitpläne sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, aufzustellen. Insbesondere sind derzeit auch die Entwicklungsmöglichkeiten der Landwirtschaft betroffen.

Die Gemeinden haben sich nach dem Gebot der planerischen Zurückhaltung darauf zu beschränken, die für die Konfliktbereinigung erforderlichen Sachinhalte im Bebauungsplan festzulegen. Aus Sicht der Gemeindeverwaltung ist es deshalb mindestens erforderlich, insbesondere in den durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägten Teilen des historischen Ortskerns die zulässige Art der baulichen Nutzung in einer „Gebietsbetrachtung“ festzusetzen.

Das in § 1 Abs. 3 BauGB beinhaltete „soweit erforderlich“ zielt auf den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanes ab. Nicht erforderlich dürfte demnach die Festlegung eines allgemeinen Wohngebietes in denjenigen Teilbereichen des Ortes sein, die unzweifelhaft weit überwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind.

Der historische, durch landwirtschaftliche Betriebe geprägte Ortskern liegt zwischen Kreuzung Friedenfelser Straße / Lehener Straße im Osten, der Hauptstraße im Süden sowie der Dr.-Höcht-Straße im Nordwesten. Bei der Festlegung des Geltungsbereiches des sogenannten „einfachen Bebauungsplanes“ zur Festlegung der Art der baulichen Nutzung sind die Wechselwirkungen der unterschiedlichen Nutzungen, insbesondere die im Dorfgebiet vorrangige Rücksichtnahme auf landwirtschaftliche Belange zu beachten. Ziel der Gemeinde ist es dabei, die Zukunftsperspektiven der Landwirtschaft insoweit aufrechtzuerhalten, dass die Prägung der historischen Ortsmitte städtebaulich erhalten bleibt und bei konkurrierenden Nutzungsansprüchen keine allgemeinen Verdrängungsprozesse zuungunsten der Landwirte sichtbaren Niederschlag finden. Zudem bietet das Dorfgebiet ausreichend alternative Nutzungsmöglichkeiten um bei Umstrukturierungsvorgängen ortsbildprägender Gebäude eine der städtebaulichen Situation angemessenen Nachnutzung zuzuführen.

Dorfgebiete können nur dann festgesetzt werden, wenn landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe in der Dorflage vorhanden sind oder die begründete Annahme besteht, dass sich solche wieder ansiedeln. Der Gebietscharakter des Dorfgebietes wird geprägt durch das Nebeneinander von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, von Handwerk und Gewerbe, aber auch durch Wohnnutzung.

Zulässig sind im Dorfgebiet alle nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe. Eine spezielle Dorfgebietstypik oder ein funktioneller Zusammenhang mit dem Dorfgebiet ist nicht zwingend erforderlich.

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie die Betriebe des Beherbergungsgewerbes gehören zum traditionellen Bild eines Dorfgebietes und sind ohne weitere Einschränkungen zulässig. Das bedeutet, dass sie nicht der Einschränkung unterliegen, speziell dem Gebiet dienen zu müssen.

Reine Wohnbebauung, die sich in unmittelbarer Nähe eines bereits bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs befindet, ist nach dem Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichts regelmäßig dadurch vorbelastet, dass die dort wohnenden mit den für die Landwirtschaft typischen Emissionen rechnen müssen und sich auch nicht darauf verlassen können, dass es auf Dauer nicht zu stärkeren Belästigungen kommt, als sie bereits bei der Entstehung der Wohnbebauung üblich waren.

Die Abgrenzung eines Dorfgebietes kann somit nicht grundsätzlich an der Grundstücksgrenze der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen enden. Vielmehr sind sonstige Wohngebäude regelmäßig eine der drei Hauptnutzungsformen in einem Dorfgebiet.

Das durch die landwirtschaftliche Nutzung (und seine typischen Emissionen) geprägte und vorbelastete Quartier zwischen Kreuzung Friedenfelser Straße / Lehener Straße und Dr.-Höcht-Straße umfasst damit auch die direkt an die landwirtschaftlichen und gemischt genutzten, dörflichen Strukturen angrenzende nähere Umgebung mit Wohnbaugrundstücken. Insofern ist vorgesehen, den westlichen Geltungsbereich bis zur Dobmeierstraße zu führen.

Die für die Siedlungsstruktur eines Dorfes ergänzenden Gemeinbedarfsnutzungen wie Kirche, Schule, Kindergarten, Rathaus und Feuerwehr prägen neben den landwirtschaftlichen Hofstellen und den gemischten Nutzungen von Gewerbe und Wohnen die Ortsmitte von Krummennaab.

Ergänzend liegt der Gemeinde ein – unabhängig vom Beteiligungsverfahren nach §§ 3, 4 BauGB - Schreiben des Bayerischen Gemeindetags, Kreisverband Tirschenreuth, vom 19.08.2026 an den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof vor (Stellungnahme im Berufungszulassungsverfahren zum Urteil des VG Regensburg vom 23.04.2026). Darin weist der Gemeindetag auf die grundsätzliche kommunale Bedeutung der Frage hin, unter welchen Voraussetzungen historisch landwirtschaftlich/gemischt geprägte Ortskerne ihre Gebietseigenart verlieren bzw. bestehende landwirtschaftliche Betriebe bei der Gebietsbestimmung unberücksichtigt bleiben dürfen, und warnt davor, dass Kommunen andernfalls zu einer vorsorglichen, flächendeckenden Überplanung historischer Ortskerne allein zur Absicherung gegen gerichtliche Neubewertungen gezwungen wären. Diese Einschätzung stützt die der vorliegenden Planung zugrunde liegende Zielsetzung, die Art der baulichen Nutzung im historischen Ortskern durch eine eigene Bauleitplanung rechtsicher festzulegen und die Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe zu wahren.

Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, den Geltungsbereich auf diese für die dörfliche Ortsmitte wichtigen Bereich westlich der Schulstraße zu erweitern.

Ziel des Bebauungsplanes mit Festlegung eines Dorfgebiet mit Flächen für den Gemeinbedarf ist es insbesondere auch, etwaigen Nutzungskonflikten vorzubeugen. In der Fachliteratur wird empfohlen, bei einem unklaren Verhältnis zwischen § 5 Abs. 1 und 2 BauNVO und dem § 34 Abs. 1 und 2 BauGB bei unklaren Dorfgebiets artigen Innenbereichen aufgrund des Strukturwandels in den ländlichen Gemeinden in Bebauungsplänen die Art der baulichen Nutzung festzusetzen (Fickert/Fieseler Baunutzungsverordnung, 11. Auflage, § 5 Rn. 24.2). Ähnliches dürfte für die wichtigen Gemeinbedarfseinrichtungen gelten. Auch hier soll der vorliegende Bebauungsplan für alle im Plangebiet Ansässigen Klarheit darüber schaffen, welche bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten und Bestandteile hinsichtlich der Nutzung das vorhandene Dorf in der Ortsmitte prägen. Ziel ist dabei auch, die Funktionsfähigkeit der einzelnen Bestandteile und Nutzungen auch zukünftig bei erforderlichen Modernisierungen, Erweiterungen oder Anpassungen an gesellschaftliche Entwicklung auf Dauer zu gewährleisten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen Nutzungskonflikte durch ein öffentlich-rechtliches Verfahren ermittelt und so weit wie möglich minimiert werden.

Die Gebietsabgrenzung im Einzelfall folgt der „näheren Umgebung“ des jeweiligen Vorhabens und kann zu kleinräumigen Einstufungen führen, die der tatsächlichen Prägung des historisch gewachsenen Ortskerns als Ganzem nicht gerecht werden. Die Gemeinde teilt die vom Bayerischen Gemeindetag (s. o.) geäußerte Einschätzung, dass landwirtschaftliche Hofstellen, Wohnnutzung, Gastronomie, Handwerk und Gewerbe in einem historisch gewachsenen Ortskern keine isolierten Einzelnutzungen, sondern eine gemeinsame Gebietskulisse bilden und landwirtschaftliche Betriebe dort kein Fremdkörper, sondern Teil der ursprünglichen Eigenart sind. Landwirtschaft prägt ihre Umgebung nicht nur durch Gerüche, sondern ebenso durch Maschinen- und Fahrzeugverkehr, Tiergeräusche, Ernte- und Transportarbeiten und Tätigkeiten zu Tagesrandzeiten. Werden solche Nutzungen bei der Gebietsbestimmung aus der näheren Umgebung herausgelöst, steigt der planungsrechtliche Schutzanspruch der Wohnnutzung und damit der Druck auf die verbliebenen landwirtschaftlichen und sonstigen ortstypischen Nutzungen. Dem will die Gemeinde mit der verbindlichen Festsetzung der Gebietsart entgegenwirken.

Die Festsetzung eines Dorfgebiets beseitigt den Nachbarschutz nicht. Das Gebot der Rücksichtnahme sowie die konkreten Lärm-, Geruchs- und Verkehrswirkungen eines Vorhabens sind auch im Dorfgebiet im Einzelfall zu prüfen. Der Bebauungsplan bestimmt den Rahmen, innerhalb dessen die berechtigten Interessen der Wohnbevölkerung einerseits und die Bestands- und Entwicklungsmöglichkeiten von Landwirtschaft, Gastronomie und sonstigen dörflichen Nutzungen andererseits zu einem Ausgleich zu bringen sind.

2.2 Bedarfsdarlegung

Eine gesonderte Bedarfsdarlegung ist aufgrund der weitgehend bestehenden Bebauung nicht erforderlich.

2.3 Vorrang der Innenentwicklung

Ziel der Bauleitplanung ist es, insbesondere die Innenentwicklung durch klare Vorgaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zu fördern. Der Bebauungsplan beschränkt sich auf die erforderlichen Regelungsinhalte, um eine nachhaltige Innenentwicklung durch Umbauten, Ersatzbauten und Nutzungsänderungen insbesondere hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und des Maßes der baulichen Nutzung nicht einzuschränken.

2.4 Planungsalternativen

Grundsätzlich bestünde die Alternative, den einfachen Bebauungsplan auf das Dorfgebiet zu beschränken.

Für das Nebeneinander der bäuerlich geprägten Nutzungen, der Wohnnutzung und der ergänzenden gewerblichen Nutzungen, der Dienstleistungen und der Gemeinbedarfsnutzungen sah der Gemeinderat es jedoch als erforderlich an, die gesamte Ortsmitte mit ihren gemischten privaten und öffentlichen Nutzungen hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung festzulegen.

3 Ziele der Raumordnung

3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Das Plangebiet umfasst die bereits bebaute Ortsmitte von Krummennaab; neue Flächen werden nicht für eine Bebauung herangezogen. Damit entspricht die Planung dem Grundsatz einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung (LEP 3.1.1), dem Vorrang der Innenentwicklung (LEP 3.2, Ziel) und der Vermeidung von Zersiedelung (LEP 3.3); die Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit ist gegeben. Der demographische Wandel wird berücksichtigt (LEP 1.2.1, Ziel).

Ebenso erfüllt die Planung dem durch die Gemeinde am 23.03.2021 gefassten Selbstbindungsbeschluss für das Förderprogramm „Innen statt Außen“.

Die höhere Landesplanungsbehörde hat die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bestätigt (Stellungnahme vom 24.08.2026).

4 Städtebauliche Konzeption, Festsetzungen

4.1 Bestandsanalyse

4.1.1 Historische Entwicklung

Das Haufendorf Krummennaab beinhaltete im Urkataster ca. 10 Höfe, die meist als Dreiseithöfe das Ortszentrum im Bereich der Einmündung Ackerstraße in die Hauptstraße bildeten. Bereits im Jahr 1732 werden in Krummennaab 9 Höfe dokumentiert. Die Höfe lagen nördlich der Hauptstraße. Südlich der Hauptstraße bestanden keine vergleichbaren Dreiseithöfe. Nach der Industrialisierung prägte südlich der Hauptstraße ein größerer Porzellanbetrieb die städtebauliche Struktur.



Bis in die sechziger Jahre prägten die genannten landwirtschaftlichen Höfe die städtebauliche Struktur des Ortes Krummennaab.



1969

Erst in den siebziger und achtziger Jahren entstanden am Ortsrand erste Ansätze von Wohnsiedlungen, prägend für den Ort im südlichen Teil war die großvolumige industrielle Bebauung.



1980

Ab dem Jahr 2000 beschleunigte sich der Strukturwandel. In der Ortsmitte verblieben wenige Landwirte im Nebenerwerb, ein Landwirt verblieb im Haupterwerb mit Rinderhaltung.

Die industrielle Bebauung wurde beseitigt, ein größerer Bürgerpark entstand im südlichen Teil des Hauptortes. Wohngebiete entwickelten sich im westlichen Teil des Ortes wie auch vom Ortszusammenhang etwas abgesetzt im nordöstlichen Teil. Das Ortszentrum entwickelte insbesondere nördlich der Kirche Mariä Himmelfahrt durch die Schule, Kindergarten und Feuerwehr weiter.

Die Prägung der Ortsmitte durch die verbliebenen, größeren landwirtschaftlichen Nebengebäude besteht bis heute fort:



eigene Darstellung

Rot schraffiert: Heute weiterhin siedlungsprägende, landwirtschaftliche und ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude und Höfe.

4.1.2 Bestandsstruktur

Die entstandenen Wohnsiedlungen lassen sich in der Ortsstruktur weitgehend gut ablesen und abgrenzen.

Westlich der beiden Höfe auf Flurnummer 33 und 35 entstand im unmittelbaren Anschluss ohne weitere Trennung durch eine Erschließungsstraße Wohngebäude. Erst mit der Dobmeierstraße lässt sich eine klare städtebauliche Trennung zu den Wohnsiedlungen erkennen.

Nördlich der Dr.-Höcht-Straße dominiert Wohnbebauung.

Östlich der Schulstraße entstand als Ortsmitte eine Schule mit ergänzenden Infrastruktureinrichtungen nördlich der Friedenfelder Straße. Die Wohnsiedlungen im östlichen Teil des Ortes sind durch die Friedenfelder Straße klar getrennt.

Nordöstlich der Trautenberger Straße entstanden dem beiden Stichstraßen Rathausgasse und Eschenweg verdichtete Wohnbebauung an in unmittelbarer Nähe zum Rathaus. Südlich der Hauptstraße bestehen keine größeren zusammenhängenden Siedlungsflächen. Erst ab der ehemaligen Bahnlinie besteht ein historischer Siedlungsansatz, entlang der Straße „Unteres Dorf“. Die ehemalige Bahnlinie bewirkt eine markante städtebauliche Trennung.



Abb.: bestehende Nutzungsstruktur

Grün: Landwirtschaft
Orange: Gewerbe und Dienstleistung, Gastronomie
Dunkelviolet: Gemeinbedarfsnutzung

4.1.3 Gebietsbildung nach Art der Nutzung, städtebauliche Ziele der Nutzungsart

Landwirtschaftliche Nutzungen in einem Siedlungsgebiet sind nur in Dorfgebieten und dörflichen Wohngebieten zulässig.

Teilbereiche, die weit überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt sind, finden ihre Entsprechung in verschiedenen Baugebietsarten der Baunutzungsverordnung (Allgemeines Wohngebiet, reines Wohngebiet, besonderes Wohngebiet und Kleinsiedlungsbiet). Im Ort Krummennaab lassen sich diese faktisch vorhandenen, allgemeinen Wohngebiete klar ablesen. Eine planerische Steuerung hinsichtlich der festzulegenden Art der baulichen Nutzung ist für diese Bereiche nicht zwingend erforderlich.

Eine genauere Analyse ist dort notwendig, wo überwiegend durch Wohnnutzung geprägte Teilbereiche an die historische Ortsmitte, die durch gemischte und landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist, angrenzen.

Bei der Frage, ob ein räumlicher Teilbereich als **Dorfgebiet** oder als dörfliches Wohngebiet einzustufen oder festzulegen ist, spielt die höchstrichterliche Rechtsprechung eine wesentliche Rolle:

Die Festsetzung eines **Dorfgebietes (MD)** ist dann rechtmäßig, wenn auf diesen Flächen die für dieses Baugebiet auch wesensbestimmenden Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe in einer für die Prägung des Gebiets hinreichenden Zahl und Größe vorhanden sind **oder** dort untergebracht werden können.

Bei dieser Prüfung, dürfen nicht nur landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe berücksichtigt werden, der Begriff "Betrieb" im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BauNVO beinhaltet alle Arten betrieblicher Organisationsformen, somit auch land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe und solche Betriebe, für die eine Aufnahme in den Haupterwerb nicht offensichtlich ausgeschlossen ist (BVerwG, Urteil vom 20. Juni 2023 – 4 CN 7/21 –, BVerwGE 179, 160-168).

Für die Einstufung der vorhandenen Siedlungsflächen in der Ortsmitte ist es somit nicht entscheidend, ob landwirtschaftliche Betriebe mit ihren entsprechenden Emissionen und Auswirkungen im Haupt- oder Nebenerwerb bewirtschaftet werden. Die vorrangige Rücksichtnahme auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihre Entwicklungsmöglichkeiten gilt somit für jegliche Form des landwirtschaftlichen Betriebs.

Anwendbar ist dies (nach dem zitierten Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes) auch auf im dörflichen Wohngebiet in der Baunutzungsverordnung genannten land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Für die Festlegung zur **Art der baulichen Nutzung** in der Ortsmitte ist neben der Betrachtung bestehender Auswirkungen durch landwirtschaftliche Betriebe eine zusammenfassende Betrachtung aller Flächen in der Ortsmitte angezeigt. Mit Kenntnis dieses für die Abwägung erforderlichen Abwägungsmaterials lassen sich dann städtebauliche, abgewogene und begründete Ziele hinsichtlich der zukünftigen Art der baulichen Nutzung festlegen.

In der Abwägung zu berücksichtigen ist über die städtebaulichen Ziele hinaus auch die derzeitige planungsrechtliche Einstufung, da sich Grundstückseigentümer auf den bisherigen Zustand ihres Plangebiets als abwägungserheblichen Belange berufen können.

Ohne Vorliegen eines Bebauungsplanes ist der Geltungsbereich hinsichtlich eines möglichen Einfügungsgebots nach Art der baulichen Nutzung gegebenenfalls in Teilbereiche gliedern, für die ein faktisches Baugebiet vorliegt. Die nähere Umgebung ist für jedes der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgeführten Zulässigkeitsmerkmale gesondert zu ermitteln, weil die prägende Wirkung der jeweils maßgeblichen Umstände unterschiedlich weit reichen kann. Bei der bauplanungsrechtlichen Beurteilung der Art der baulichen Nutzung bzw. der Ermittlung des Gebietscharakters kann der maßgebliche prägende Umgebungsbereich weiter zu ziehen sei als etwa bei der eher kleinräumig ausgerichteten Beurteilung des Nutzungsmaßes oder der überbaubaren Grundstücksfläche Bayerischer Verwaltungsgerichtshof v. 27.09.2021 15 B 20.828.

Bei der **Teilflächenbildung** ist relevant, inwieweit ein Teilbereich sich anhand von erkennbaren städtebaulichen Zäsuren von einem andersartigen Teilbereich unterscheidet. Ein faktisches Dorfgebiet kippt erst dann in ein z. B. faktisches allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet, wenn die landwirtschaftliche Nutzung aus dem völlig verschwunden ist, also keinerlei aktiven Wirtschaftsstellen land- oder forstwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind und auch mit der Wiederaufnahme solcher Nutzungen in absehbarer Zeit nicht mehr gerechnet werden kann.

Für die Beurteilung der Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB ist grundsätzlich alles an Bebauung in den Blick zu nehmen, was tatsächlich vorhanden ist und nach außen wahrnehmbar in Erscheinung tritt. Außer Acht gelassen werden muss dabei allerdings, was die Bebauung nicht prägt, weil es nicht die Kraft hat, die Eigenart der näheren Umgebung zu beeinflussen, oder in ihr aufgrund ihrer Singularität gar als Fremdkörper erscheint.

Fremdkörperartige Nutzungen, die in der Ortsmitte hinsichtlich der ausgeübten Art der baulichen Nutzung singulär und somit alleinstehend als eigenständige Nutzungseinheiten wirken, liegen im Geltungsbereich nicht vor. Land- und forstwirtschaftliche Gebäude liegen in unterschiedlicher Größenordnung an verschiedenen Stellen in der Ortsmitte vor. Unerheblich ist es dabei, ob die landwirtschaftlichen Nutzungen im Nebenerwerb oder Haupterwerb ausgeübt werden. Als baulicher Fremdkörper konnte bisher gegebenenfalls das ehemalige gewerbliche Betriebsgebäude auf Flurnummer 27/4 eingestuft werden. In diesem Bereich ist die Nachnutzung jedoch bereits

eingeleitet und mit dem von der Gemeinde verfolgten Ziel einer gemischten Nutzung vereinbar. Die alten Gebäude sind zum Abbruch vorgesehene bzw. bereits entfernt.

Ob an den Übergängen der verschiedenen, vorhandenen Nutzungen zu den von Wohnnutzungen geprägten Teilen Gemengelagen vorliegen, die einem faktischen Baugebiet nicht eindeutig zuzuordnen sind, ist für die weitere städtebauliche Zielformulierung zu berücksichtigen jedoch nicht ergebnisbindend.

Klare städtebauliche Zäsuren und topographische Raumkanten liegen in der Ortsmitte durch die ehemalige Bahnlinie und die Hauptstraße/Friedenfelserstraße sowie der Trautenberger Straße vor.

Weitere, in geringerem Ausmaß trennende Hauptverbindungsstraße sind die Schulstraße und die Ackerstraße. Die Dr-Höcht-Straße bewirkt aufgrund ihrer schmalen Straßenraumgestaltung eine eher geringe städtebauliche Zäsur zwischen den südlich davon liegenden, dörflich geprägten Teilbereichen den nördlich davon liegenden Wohnsiedlungsflächen. Eine wirksame Zäsur entsteht entlang der Dobmeierstraße. Hier liegen westlich der Straße größere, mehrgeschossige Wohnblöcke. Östlich davon besteht ein fließender Übergang von Wohngebäuden zu landwirtschaftlich geprägten Strukturen. Die Wohnsiedlung entlang der Johann-Baptist-Lehner-Straße ist topographisch und durch unbebaute Flächen von der Ortsmitte klar abtrennbar. Östlich der Schulstraße/Trautenberger Straße bestehen keine landwirtschaftlichen Nutzungen oder prägende Hofstrukturen mehr. In diesem Bereich liegt eine gemischte Nutzung zwischen Wohnen, das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Gemeinbedarfsnutzungen vor.

Mit dem **städttebaulichen Ziel**, die gemischten Nutzungsstrukturen der Ortsmitte zu erhalten und zukunftsfähig zu fördern ergibt sich die Abgrenzungsfrage zwischen bestehenden, faktischen allgemeinen Wohngebieten und dem mit diesem Bebauungsplan verfolgten Ziel, entsprechende Quartiere für eine gemischte Nutzung in Form von Mischgebieten oder Dorfgebieten festzulegen.

Östlich des Rathauses beschränkt sich die Mischgebietsstruktur, in denen beide Nutzungsformen (gewerbliche Nutzungen sowie Wohnnutzungen) mit entsprechendem Gewicht vorhanden sind, auf den unmittelbaren Bereich entlang der Friedenfelserstraße/Hauptstraße.

Für die Teilbereiche zwischen der Schulstraße und den Gemeinbedarfsnutzungen gilt gleiches. Westlich der Schulstraße ist zwischen dem noch landwirtschaftlich geprägte Geviert entlang der Hauptstraße sowie dem durch die ehemalige Bekleidungsindustrie geprägten Teilbereichen zu unterscheiden. Die Abgrenzung des Mischgebiets zum Dorfgebiet erfolgt demnach an den Grundstücksgrenzen, die den Übergang zu noch landwirtschaftlich genutzten oder für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Wiederaufnahme geeigneten Hofstellen bilden.

Um Klarheit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung auch für die wenigen Gebäude südlich der Hauptstraße zu schaffen, wurden einzelne, direkt an die Hauptstraße angrenzende Grundstücke mit den entsprechenden Gebäuden in den Bebauungsplan als **Dorfgebiet** aufgenommen. Entscheidend für die Einstufung dabei, dass diese Teilbereiche durch ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung oder eine möglicherweise Wiederaufnahme landwirtschaftlicher Nutzung im Umfeld geprägt sind.

Bei der Abwägung war zu berücksichtigen, ob in diesen Bereichen östlich der Ackerstraße die Festsetzung eines Mischgebietes für die gewerbliche Nutzung nicht bessere und erweiterte Nutzungsmöglichkeiten würde. Der gebietsprägende Anteil gewerblicher Nutzung beschränkt sich für beide Gebiete jedoch gleichlautend auf sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Nachdem auch im Dorfgebiet Wohnnutzung regelmäßig zulässig ist und dass Dorfgebiet somit als eine Art „ländliches Mischgebiet“ sehen ist, ist die Zulässigkeit der gewerblichen Nutzungen in beiden Gebietstyp nahezu gleich.

Mischgebiete unterscheiden sich von Dorfgebieten dadurch, dass deren Zweckbestimmung die (zusätzlich zu Wohn- und gewerblicher Nutzung) auch land- und forstwirtschaftliche Betriebe umfasst, auf deren Belange zudem besonders Rücksicht zu nehmen ist.

Bei der Abgrenzung zwischen Dorfgebiet und Mischgebiet sowie der Abgrenzung des Geltungsbereiches zu den (im Geltungsbereich nicht beinhalteten) Wohnsiedlungen ist zu berücksichtigen, dass Dorfgebiet oftmals auf eine sehr lange Geschichte mit organischer Entwicklung auch außerhalb einer städtebaulichen Planung zurückblicken. In vielfältiger Weise prägen Grundriss der ehemaligen Höfe das Erscheinungsbild. Das Dorfgebiet ist das einzige Baugebiet, das als Standort für land- und fortwirtschaftliche Betriebe „geöffnet“ ist. Das Dorfgebiet ist dabei nicht ein primäres Gebiet landwirtschaftlicher Nutzung, sondern vielmehr eine gewachsene und gemischte Nutzungsstruktur zwischen Landwirtschaft, Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe.

Der Gesetzgeber verfolgte mit der Änderungsverordnung 1990 ausdrücklich das Ziel, Dorfgebiete trotz der allgemeinen erheblichen Abnahme der Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe zu erhalten. Auch ohne Planung verliert ein nach § 34 BauGB zu beurteilendes Gebiet nicht alleine schon durch die Abnahme landwirtschaftlicher Betriebe die Qualität eines faktischen Dorfgebietes, indem einzelne (verbleibende) Betriebe als „Fremdkörper“ einzuordnen wären.

In historisch gewachsenen (unbeplanten) Dorfgebieten können sich die Hauptnutzungsarten auch stark unterscheiden. Insbesondere beim Vorhandensein von intakten Wirtschaftsstellen (im Geltungsbereich insbesondere der Vollerwerbslandwirt auf Flurnummer 35) ist es erforderlich, die Abgrenzung des Dorfgebiets sorgfältig vorzunehmen. Für die Abgrenzung ist hierbei im Rahmen der Abwägung auch relevant, inwieweit eine schleichende Umwandlung in ein Wohngebiet im unmittelbaren Umfeld vorhandene landwirtschaftlicher Betriebe möglich sein könnte.

Für die **Abgrenzung des Dorfgebietes** insbesondere westlich der Ackerstraße sind demnach neben den unzweifelhaften, städtebaulichen Zäsuren insbesondere die unmittelbaren Nachbarschaften und die gegenseitigen Austauschverhältnisse hinsichtlich der Nutzungen und ihrer Emissionen zu berücksichtigen. Hier war im Rahmen des Planaufstellung Verfahrens festzustellen, dass die Wohnnutzungen auf den Flurnummern 314/4, 314/5, 314 sowie 316/18 und 316/18 in unmittelbarer Nähe und von den üblichen Auswirkungen der Landwirtschaft geprägt liegen. Gleiches gilt für die Flurnummer 314/7 die ebenfalls unmittelbar an den landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb grenzt und mit der Nebenerwerbstelle auf Flurnummer 33 auch östlich unmittelbar an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche grenzt.

Ein klar als Zäsur ablesbares topographisches Element zwischen den genannten landwirtschaftlichen Betrieben und den unmittelbar angrenzenden Grundstücken liegt nicht vor. Der Höhenunterschied zwischen den landwirtschaftlichen Grundstücken und den angrenzenden Grundstücken liegt weitgehend deutlich unter 1 m. Zudem ist insbesondere zwischen Flurnummer 35 und Flurnummer 33 keinerlei bauliche Trennung (mit Ausnahme einer licht bewachsenen Hecke) erkennbar. Weitere Elemente einer trennenden Wirkung sind nicht erkennbar. Zwischen den genannten Grundstücken liegen keine öffentlichen Wege oder ungenutzten Teilflächen. Auf dem landwirtschaftlich genutzten Grundstück 35 dienen die bestehenden, weitgehend geschotterten, zum Teil gepflasterten Fahrwege für betriebsinterne Zwecke. Die Futteranlieferung erfolgt über diesen Schotterweg im nördlichen und westlichen Teil des landwirtschaftlichen Grundstücks und entwickelt damit unmittelbar Auswirkungen auf den nördlich und westlich angrenzenden Grundstücke. Zudem liegen unmittelbar an den Grundstücksgrenzen Maschinenhallen, Lagerflächen und Holzlagerbereiche. Das Einbringen des Futters in die Scheunen sowie in den Jungrinderstall erfolgt auf der Betriebsfläche von Westen aus, sodass die unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen bereits durch diese genehmigte, landwirtschaftliche Nutzung entsprechend geprägt sind.



Abb.: Landwirtschaftliche Betriebsstelle:

rot: Rinderhaltung, gelb: Maschinenhallen, blau: Lagerflächen und Futterlagergebäude, roter Pfeil: Futteranlieferung



Abb.: ungefähre Reichweite der landwirtschaftlichen Prägung durch Betriebstätigkeit wie Tierhaltung (zum Teil Offenstallhaltung), Lagerung/Weiterverarbeitung von landwirtschaftlichen Produkten, Futterhaltung und Lärmauswirkungen, insbesondere in frühen Morgenstunden, Abendstunden und zur Erntezeit

Die Berücksichtigung der vorhandenen landwirtschaftlichen Auswirkungen dient als Grundlage für die Abgrenzung eines festzulegenden Dorfgebietes.

Die Gemeinde verfolgt zudem das **Ziel**, die **im Dorfgebiet vorrangige Berücksichtigung landwirtschaftlicher Betriebe** als erforderliche Entwicklungsperspektive für die vorhandenen Betriebe durch die Ausweisung als Dorfgebietes nach § 5 BauNVO festzulegen. Die Belange zum Erhalt landwirtschaftlicher Strukturen, die Entwicklungsmöglichkeiten vorhandener Betriebe und auch die Entwicklungsmöglichkeiten derzeit nicht oder nur untergeordnet genutzter landwirtschaftlicher Nebengebäude für zukünftige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen ist dabei ein wesentliches Ziel. Damit kann auch die Beanspruchung zusätzlicher Flächen außerhalb des Ortes nach dem Planungsgrundsatz des Flächensparen vermieden werden. Die Festsetzung als Dorfgebiet dient insbesondere und ausdrücklich auch dem Schutz der Landwirtschaft vor Verdrängung.

Ein weiteres, wichtige **städtebauliches Ziel** ist die langfristige Sicherung der für ein Dorfgebiet typischen Nutzungsmischung, die sich über die Dorfmitte hinaus auf den gesamten Ort positiv auswirken. Die vorhandenen Dienstleistungen, insbesondere die vorhandene **Gastronomie** ist für das Ortsgefüge enorm wichtig, da derzeit viele gastronomische Betriebe schließen und somit die verbleibenden Gaststätten als Kernelement des gesellschaftlichen Lebens und als Treffpunkt für das Miteinander unverzichtbar werden. Deshalb ist dieser Aspekt bei der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes auch ein wichtiges, in die Abwägung eingeflossenes Ziel der Gemeinde Krummennaab.

Die Abgrenzung des Dorfgebietes als ist auch für die bestehenden, angrenzenden Wohnnutzungen zumutbar, da die vorhandene Landwirtschaft seit längerem besteht und somit eine gegenseitige Vertrauensbasis vorausgesetzt werden kann.

Das **städtebauliche Ziel** dient auch dem Grundsatz des Regionalplanes, bestehende Dorfstrukturen zu erhalten und eine zeitgemäße Weiterentwicklung zu unterstützen.

Regionalplan Oberpfalz Nord, Grundsatz II 2.3:

„Auf Dorferneuerungsmaßnahmen in landwirtschaftlich geprägten Ortschaften des Oberpfälzer Waldes, der Frankenalb, des Oberpfälzer Bruchschollenlandes sowie des Steinwaldes soll hingewirkt werden.“

In der Vergangenheit ist mit der Siedlungsentwicklung in vielen Dörfern, vor allem in der Umgebung der Städte die Übernahme ortsfremder, städtischer Siedlungs- und Baustrukturen einhergegangen. In den landwirtschaftlich geprägten Gebietendes Oberpfälzer Waldes, Steinwaldes, Oberpfälzer Bruchschollenlandes und der Frankenalb haben sich die dorftypischen Elemente zwar weitgehend erhalten, je-doch werden die Lebens- und Arbeitsbedingungen der in der Landwirtschaft tätigen Bevölkerung nicht selten durch eine unzeitgemäße städtebauliche Struktur erschwert.

Konflikte zwischen Nicht-Wohnnutzungen mit Wohnnutzungen sind der Gemeinde in der Ortsmitte nur durch Wohnnutzungen nördlich der Dr.-Höcht-Straße bekannt. Er wirkt die Straße jedoch als Trennung zwischen dem Quartier eines faktischen, allgemeinen Wohngebiets und des südlich angrenzenden Dorfgebietes.

Ein Bebauungsplan ist neben der Festlegung von städtebaulichen Zielen auch ein Mittel der Konfliktregulierung. In einer bestehenden Gemengelage oder in einer diffusen Nutzungsstruktur ist die Festsetzung eines Baugebietstypus nach BauNVO auch dann möglich, wenn das Gebiet diesem Typus bereits weitgehend entspricht.

Für die durch landwirtschaftliche Hofstellen, deren Auswirkungen und deren Vorrangstellung nach § 5 BauNVO geprägten Siedlungsteile wird als Art der baulichen Nutzung Dorfgebiet festgesetzt. Für die Abgrenzung des Dorfgebietes entlang der Dr.-Höcht-Straße sowie der Dobmeierstraße maßgebend war eine Bewertung, inwieweit die Prägung durch die landwirtschaftlichen Nutzungen reicht. Für das im bisherigen Bebauungsplan „Krummennaab West, 3. Änderung“, festgelegte Mischgebiet MI 1 wird im einfachen Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung entsprechenden Mischgebiet festgesetzt.

Südlich der Hauptstraße besteht ein größeres Umstrukturierungsgebiet, das zumindest auf Ebene des Flächennutzungsplanes für die zukünftige städtebauliche Entwicklung neu zu ordnen ist. Hierfür ist es sachgerecht, einen eigenständigen Bebauungsplan je nach Erforderlichkeit aufzustellen.

Die **Mischgebietsfestsetzung** dient der Bestandssicherung vorhandener Betriebe. Immissionschutzrechtliche Einzelfragen können auf Ebene der jeweiligen Baugenehmigung geklärt werden, da der einfache Bebauungsplan keine Maßfestsetzungen trifft.

Die öffentlichen Nutzungen des **Gemeinbedarfs** werden entsprechend ihrer derzeit ausgeübten Nutzung festgesetzt. Ergänzend werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen entsprechend weitgehend den allgemein zulässigen Nutzungen der BauNVO. Im Mischgebiet war es erforderlich, Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund der geringen Flächengrößen des Mischgebietes nicht zuzulassen.

Bei den öffentlichen Gemeinbedarfsflächen wird die Zweckbestimmung ausreichend bestimmt festgelegt.

5 Wesentliche Auswirkungen

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Erschließungsmaßnahmen oder Änderungen an vorhandenen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sind nicht erforderlich.

Die derzeitige Nutzung entspricht den im Bebauungsplan festgesetzten Baugebieten.

Für Teilbereiche zwischen der Dr.-Höcht-Straße und der Dobmeierstraße lag durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „West“ eine Aufhebung des bisherigen Bebauungsplanes vor. In diesem Bereich wird durch den vorliegenden Bebauungsplan lediglich die Art der baulichen Nutzung festgelegt, was der derzeitigen, faktischen Nutzung entspricht. Insofern ergibt sich keine erheblichen Auswirkungen.

Für die derzeit bestehenden, landwirtschaftlichen Hofstellen ergibt sich durch den vorliegenden einfachen Bebauungsplan Klarheit hinsichtlich der festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Insofern findet eine Bestandssicherung statt. Mit der in § 5 Abs. 1 BauNVO beinhalteten vorrangigen Rücksichtnahme auf land- und forstwirtschaftliche Betriebe ergeben sich für diese Betriebe keine erheblichen Auswirkungen. Für die angrenzenden Wohnnutzungen ergeben sich ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen, da sie sich bereits bisher in direkter Nachbarschaft der genehmigten, landschaftlichen Hofstellen sowie der im Dorfgebiet zulässigen Gewerbenutzungen, der Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit den entsprechenden Auswirkungen befinden.

Landwirtschaft prägt ihre Umgebung bereits bisher nicht ausschließlich durch Gerüche. Landwirtschaftliche Betriebe sind typischerweise ebenso mit Maschinen- und Fahrzeugverkehr, Tiergeräuschen, Ernte- und Transportarbeiten sowie Tätigkeiten zu Tagesrandzeiten verbunden. Diese Wechselwirkungen gehören zur tatsächlichen und üblichen Wahrnehmung einer dörflich geprägten Umgebung.

Erstmalige Nutzungskonflikte zwischen der Beherbergung/landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle und Gastronomie auf Flur Nr. 33 sowie 314/7 und dem landwirtschaftlichen Betrieb auf Flur Nr. 310/2 und 314/3 entstehen nicht, da die Betriebe bereits bisher zulässig sind und nach Abwägung der Gemeinde in der dörflich geprägten Ortsmitte üblich und zumutbar sind. Zukünftige Konflikte durch Erweiterungen oder um Nutzungen können auf Ebene der Projektzulassung mit entsprechenden Bedingungen minimiert werden.

Die Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht dargelegt.

5.1 Landwirtschaft

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe, darunter ein Betrieb mit Tierhaltung. Die von den landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen ausgehenden Emissionen (Lärm, Staub, Geruch, Erschütterungen) sind im Dorfgebiet ortsüblich und von der

Nachbarschaft zu dulden. Der Bebauungsplan stellt sicher, dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Betriebe und ihre Betriebsentwicklung durch die Festsetzung nicht beeinträchtigt oder benachteiligt werden. Forstliche Belange sind nicht berührt, wenngleich die landwirtschaftlichen Betriebe auch Holzverarbeitung auf den Grundstücken beinhalten.

Landwirtschaftliche Betriebe und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen gehören zum typischen Nutzungsspektrum eines Dorfgebiets.

Nach § 5 BauNVO sind ausdrücklich auch die Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe zu berücksichtigen. Um diese Möglichkeit bei einer infrage gestellten faktischen Baugebietseinstufung ohne Bebauungsplan zu erhalten, ist die Festlegung eines normierten Baugebiets nach BauNVO zur ausreichenden Berücksichtigung der Belange bestehende Land- und Forstwirtschaft erforderlich.

5.2 Gewerbe und Handwerk

Im Plangebiet bestehen Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Betriebssitze. Die Festsetzung als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) und Mischgebiet (§ 6 BauNVO) lässt nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ausdrücklich zu und sichert damit Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten dieser Betriebe. Eine zusätzliche Einschränkung gegenüber der bisherigen Rechtslage geht mit der Planung nicht einher, da lediglich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird. Die Festsetzungen zur Art der Nutzung entsprechen der vorhandenen Nutzungsstruktur; für die vorhandenen Betriebe ergibt sich Bestandssicherung. Immissionsschutzrechtliche Belange werden im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Eine ggf. erforderliche Konfliktlösung ist auf Ebene der Projektzulassung durch Auflagen üblich und möglich.

5.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich folgende Baudenkmäler (Art. 1 Abs. 2 BayDSchG): Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Leonhard (D-3-77-132-3), Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt mit Kirchhofmauer (D-3-77-132-2). In unmittelbarer Nähe liegt die ehem. Direktorenvilla, sog. Mannl-Villa (D-3-77-132-26), deren Umfeld bei Veränderungen einzubeziehen ist. Im Plangebiet liegen ferner die Bodendenkmäler D-3-6138-0068 (Archäologische Befunde des abgegangenen Schlosses von Krummennaab, zuvor mittelalterliche Burg) und D-3-6138-0069 (Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Pfarrkirche St. Leonhard). Wegen der weit zurückreichenden Ortsgeschichte ist auch in deren Umgebung mit weiteren, bislang nicht bekannten Bodendenkmälern zu rechnen.

Die Baudenkmäler sowie die Bodendenkmäler werden nachrichtlich der Planzeichnung dargestellt (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und unter den textlichen Hiniweisen (Teil C) erläutert. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, Art. 3 BayDSchG) werden berücksichtigt: Der Bebauungsplan regelt ausschließlich die Art der baulichen Nutzung und schafft kein zusätzliches Baurecht, so dass durch die Planung selbst keine Eingriffe in die Denkmalsubstanz vorbereitet werden.

Für Bodeneingriffe jeder Art im Geltungsbereich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG erforderlich, für Maßnahmen an Baudenkmälern und in deren Nähe eine Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG; beide sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Erhebliche Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

5.4 Verkehr und Straßen

Im Plangebiet bzw. in seinem Nahbereich verlaufen die Staatsstraße 2121 und die Bundesstraße 299. Neue Erschließungen oder Änderungen vorhandener Anbindungen sind nicht vorgesehen. Sollten solche künftig erforderlich werden, ist das Einvernehmen des Straßenbaulastträgers (Staatliches Bauamt Amberg-Weizbach) einzuholen. Die Auflagen des Staatlichen Bauamts (keine Überbauung, Überschüttung oder Bepflanzung des Straßengrundstücks, Freihaltung der Sichtfelder, keine Zuleitung von Schmutz- und Niederschlagswasser, kein Entschädigungsanspruch wegen

Straßenemissionen) werden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Ausgleichsflächen im Nahbereich klassifizierter Straßen sind nicht vorgesehen.

5.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch Strom-, Telekommunikations-, Wasser- und Abwassernetze erschlossen; Erschließungsmaßnahmen oder Änderungen an Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sind nicht erforderlich. Im Plangebiet bestehen Versorgungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH und der Deutschen Telekom; die Schutzzonen und Abstandsregeln der Netzbetreiber sind bei künftigen Bauvorhaben zu beachten und als Hinweise aufgenommen. Die Bayernwerk Netz GmbH regt die Vorhaltung eines Standorts für eine künftige Transformatorenstation (ca. 35 m², öffentlich zugänglich, möglichst zentral) an. Auf eine konkrete Ausweisung im Bebauungsplan wird aufgrund der für die Umsetzung ausreichend zur Verfügung stehenden öffentlichen Flächen verzichtet.

Entwurf i. d. Fassung vom 13.10.2026

6 UMWELTBERICHT - ANLAGE

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes/Flächennutzungsplanes

Einfacher Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung in der Ortsmitte von Krummennaab.

Wesentlicher Inhalt der Planung ist die Festsetzung gemischter Bauflächen als Dorfgebiet und Mischgebiet innerhalb der historischen Ortsmitte. Ergänzend werden die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen in den Geltungsbereich als wichtige Versorgungsstrukturen der Ortsmitte mit aufgenommen.

Der vorliegende, einfache Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die bestehende Nutzungsstruktur in der Ortsmitte gebietsübergreifend entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde festzusetzen und für das konfliktfreie Nebeneinander der gemischten Nutzungen ausreichend Klarheit hinsichtlich der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Mit den normierten und etablierten Baugebieten des Dorfgebietes und des Mischgebietes nach Baunutzungsverordnung können die städtebaulichen Ziele der Gemeinde in einem öffentlich-rechtlichen Verfahren ausreichend abgewogen allgemein verbindlich festgelegt werden.

6.1.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen, Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich Bau- und Bodendenkmäler (siehe Kap. 5.3). Wasser- und Heilquellenschutzgebiete sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung sind nicht betroffen.

6.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) mit Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

6.2.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Der Geltungsbereich ist weitgehend bebaut und gemischt genutzt. An den Geltungsbereich grenzen bebaute Flächen an, die weitgehend als allgemeines Wohngebiet einzustufen sind. In Teilbereichen grenzen Wohnbauflächen direkt an bestehende landwirtschaftliche Betriebe oder Betriebe an, die ergänzend zur Nebenerwerbslandwirtschaft auch Beherbergung und Gastronomie betreiben. Vorbelastungen liegen durch die genannten, genehmigten Betriebe vor. Mit der vorrangigen Berücksichtigung der Belange landwirtschaftlicher Betriebe in Dorfgebieten, die im Zusammenhang bebaut sind, ist eine erhöhte Zumutbarkeitsschwelle verbunden. An das Mischgebiet östlich der Hauptstraße grenzen ebenfalls vorrangig Wohnnutzungen an. Im unmittelbaren Umfeld der Gemeinbedarfsfläche Schule sowie der Feuerwehr liegen (durch eine Erschließungsstraße getrennt) Wohnnutzungen. Auch hier besteht bereits eine gegenseitige Wechselbeziehung hinsichtlich der zumutbaren Immissionen dieser Gemeinbedarfsnutzungen.

Inhalt des Bebauungsplanes ist im wesentlichen die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach den normierten Baugebieten der BauNVO. Die Abgrenzung dieser Baugebiete orientiert sich dabei an der bestehenden Nutzung. Erhebliche Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten. Durch die Festlegung, dass in Dorfgebieten auf die Belange der Landwirtschaft vorrangig Rücksicht zu nehmen ist, ergeben sich an der direkten Schnittstelle zwischen landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung sowie landwirtschaftlichen Betrieben, die im Nebenerwerb abends wirtschaften oder als forstwirtschaftliche Betriebe zur Holzaufbereitung genutzt werden, potentielle Nutzungskonflikte. Die Zulässigkeit der zu dulddenden Emissionen ist im Rahmen der Rechtsprechung zu Dorfgebieten geregelt.

Im nachfolgenden Zulassungsverfahren kann bei Nutzungsänderungen, Umbauten oder Erweiterungen durch entsprechende Auflagen dieser Konflikt weitgehend entschärft werden.

Bisher ist der Gemeindeverwaltung nur in einem Einzelfall ein Nutzungskonflikt zwischen einem Gastronomiebetrieb innerhalb des Dorfgebiets und dem (außerhalb des Geltungsbereichs liegenden) gegenüberliegenden Wohnhauses bekannt. Die Konfliktbereinigung ist nach Ansicht der Gemeindeverwaltung auf Ebene des Vollzugs durch die Bauaufsichtsbehörde möglich.

In der Abwägung war dabei zu berücksichtigen, dass weitere, direkt an den Betrieb angrenzende Wohnnutzungen keinen Konflikt erkennen und der bekannte Konflikt als individueller Einzelfall hinsichtlich der unterschiedlichen Befindlichkeiten von einzelnen Personen zu bewerten ist.

Mit der Festlegung eines Dorfgebiets jedenfalls sind keine unzumutbaren zukünftigen Konflikte zu erwarten, da eine gegenseitige Rücksichtnahme zwischen Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen in einem Dorfgebiet üblich und zumutbar ist. Des Weiteren können im konkreten Projektzulassungsverfahren in Übergangsbereichen Mittelwertbildungen durch die Genehmigungsbehörde erfolgen.

6.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Artenschutzrechtlich relevante Informationen liegen nicht vor. In Teilbereichen bestehen Dorf typisch größere Gehölzbestände, die grundsätzlich erhaltenswert sind. In einem Teilbereich besteht ein Tierbestand durch einen landwirtschaftlichen Betrieb.

Erhebliche Auswirkungen sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten.

6.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen sind weitgehend bebaut. In Teilbereichen bestehen unbebaute Freiflächen auf den größeren Grundstücken. Angaben zu Altlasten liegen nicht vor.

Erhebliche Auswirkungen sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten.

6.2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer liegen im Geltungsbereich nicht vor. Angaben zum Stand des Grundwassers sowie zur Qualität des Grundwassers liegen nicht vor. Es liegt nicht in einem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet und nicht in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Trinkwasserversorgung. Altlasten sind nach Auskunft dem Wasserwirtschaftsamt Weiden im Vorhabensbereich nicht bekannt. Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HiOS) weist im Planungsbereich potentielle Fließwege bei Starkregen aus.

Erhebliche Auswirkungen sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten.



6.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Angaben über Luftschadstoffe oder Luftreinhaltepläne liegen nicht vor. Die vorhandenen gewerblichen Betriebe weisen keine nennenswerten Emissionen auf. Die Gerüche können durch den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung entstehen. Die Abstände zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen liegen bei Minimum ca. 30 bis 60 m.

Erhebliche Auswirkungen sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten.

6.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Der Geltungsbereich umfasst die Ortsmitte, die im südlichen Teilbereich an eine zwischenzeitlich unbebaute Fläche (ehemals Industriebrache) angrenzt, die derzeit als parkartige Grünfläche gestaltet ist. Die beiden im Geltungsbereich vorhandenen Kirchen sind als Baudenkmal eingetragen. Für das Ortsbild ist in der Ortsmitte insbesondere die verbliebene städtebauliche Struktur der landwirtschaftlichen Hofstelle maßgebend. Auch wenn einzelne Gebäude nicht denkmalgeschützt sind, ist für das in dieser Region typische Ortsbild das Nebeneinander der landwirtschaftlichen Nutzungen, der im Dorfgebiet üblicherweise zulässigen Gewerbenutzungen sowie der Wohngebäude typisch.

Erhebliche Auswirkungen sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten. Bebauungsplan regelt durch die Festlegung von normierten Baugebieten, welche Nutzungen auch zukünftig zulässig sind. Weitergehende Festlegungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung waren nach Abwägung nicht erforderlich.

6.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich folgende **Baudenkmäler**, die als solche gem. Art. 1 Abs. 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der Bayerischen Denkmalliste verzeichnet sind:

- D-3-77-132-3 – „Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Leonhard, ehem. Simultanpfarrkirche, Saalbau, verputzter Massivbau mit Satteldach, Strebeböckeln, eingezogenem, dreiseitig geschlossenem Chor und Westturm aus Granitquadern mit Spitzhelm, nach Brand unter Verwendung der gotischen Umfassungsmauern wiederaufgebaut, bez. 1832; mit Ausstattung“
- D-3-77-132-2 – „Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, Zentralbau aus rustizierten Granitquadern mit Zeltdach, eingezogenem, gerade geschlossenem Chor, Turm mit Zwiebelhaube und westlich angeschlossenen, eingeschossigen Trakt, romanisierend, von Georg Holzbauer, 1931; mit Ausstattung; Kirchhofmauer, wohl gleichzeitig“.

In unmittelbarer Nähe bindet sich ein weiteres Denkmal:

- D-3-77-132-26 – „Ehem. Direktorenvilla, sog. Mannl-Villa, eingeschossiger, verputzter Massivbau mit hohem Mansardwalmdach und haubenbekröntem Eingangsrisalit, 1919 von Joseph Koch; Nebengebäude, eingeschossiger, verputzter Massivbau mit Walmdach, etwa zeitgleich; zugehörige, kugelbekrönte Torpfeiler, wohl gleichzeitig“.

Im Plangebiet liegen folgende **Bodendenkmäler**:

- D-3-6138-0068 – „Archäologische Befunde des abgegangenen Schlosses von Krummennaab, zuvor mittelalterliche Burg“.
- D-3-6138-0069 – „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Leonhard in Krummennaab, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen“.

Erhebliche Auswirkungen ergeben sich durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht.

6.2.8 Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten

keine

6.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, Nullvariante

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, kein Bebauungsplan) bliebe die Bestandssituation unverändert.

6.3 Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwasser, Beseitigung und Verwertung

Da der Bebauungsplan lediglich die Art der baulichen Nutzung festsetzt, werden keine zusätzlichen Versiegelungen vorbereitet; Änderungen an Entwässerungsanlagen sind nicht erforderlich.

Für künftige Bauvorhaben werden Hinweise zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB), zum vorsorgenden Bodenschutz (u. a. § 12 BBodSchV), zu wild abfließendem Wasser (§ 37 WHG), zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen durch unbeschichtete Metalldeckungen sowie zur Regenwasserrückhaltung und -nutzung (Zisternen) gegeben. Verbindliche Festsetzungen hierzu sind im einfachen Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Wasser und Boden sind nicht zu erwarten.

6.4 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung

- Nicht betroffen

6.5 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen

- keine

6.6 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

- Nicht betroffen

6.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

6.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Der vorliegende Bebauungsplan regelt als einfacher Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung. Damit verbunden ist, dass hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen das Einfügegebot nach § 34 BauGB gilt.

Mit der Festlegung von normierten Baugebieten (hier: Dorfgebiet und Mischgebiet neben Gemeinbedarfsflächen) verbunden ist eine öffentlich-rechtliche Klarheit hinsichtlich der zulässigen Nutzungen und der daraus resultierenden gegenseitigen Rücksichtnahmen.

Der vorliegende Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf bestehende Genehmigungen. Die bestehenden Genehmigungen sind innerhalb der dargestellten Baugebiete grundsätzlich zulässig. Insofern reduziert sich die Frage, ob erhebliche nachteilige Auswirkungen verringert werden können auf die dem Bebauungsplan nachgelagerte Projektzulassungsverfahren.

Das Gebot der Rücksichtnahme sowie die konkreten Lärm-, Geruchs- und Verkehrswirkungen eines Vorhabens sind auch im Dorfgebiet im Einzelfall zu prüfen. Der Bebauungsplan bestimmt den Rahmen, innerhalb dessen die berechtigten Interessen der Wohnbevölkerung einerseits und

die Bestands- und Entwicklungsmöglichkeiten von Landwirtschaft, Gastronomie und sonstigen dörflichen Nutzungen andererseits zu einem Ausgleich zu bringen sind.

Auf Ebene des Bebauungsplanes werden von Seiten der Gemeinde keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen erkannt. Ein der Gemeinde bekannter Nutzungskonflikt zwischen einem Gastronomiebetrieb innerhalb des Geltungsbereiches und eine (außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen) Wohngebäude wurde im Rahmen der Abwägung bewertet. Die Auswirkungen des genehmigten Gastronomiebetriebs mit Fremdenbeherbergung sind nach Abwägung zumutbar. Mögliche Erweiterungen oder Nutzungsänderungen, die mit zusätzlichen Auswirkungen verbunden sein könnten, können auf Ebene der Projektzulassung minimiert werden. Aus Sicht der Gemeinde sind mögliche Konflikte zwischen einen im Zusammenhang bebauten Ortskern, der dörflich-landwirtschaftlich geprägt ist und Hinzutretenden Wohngebäuden hinnehmbar. Mit der Festlegung von Bedingungen im Rahmen der Baugenehmigung bzw. genehmigten Nutzungsänderungen lassen sich individuelle Konflikte nach objektiven Kriterien bewältigen.

Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vorgetragenen Belange wurden ausreichend in die Abwägung eingestellt.

6.7.2 Maßnahmen zur Kompensation

- nicht erforderlich

6.8 Planungsalternativen

Ohne den einfachen Bebauungsplan bliebe die Situation wie bisher. Für Teile bereits bebauter Quartiere bestünde ohne den vorliegenden Bebauungsplan die Möglichkeit, dass unterschiedliche Ansichten hinsichtlich des Vorliegens faktischer Baugebiete vorliegen. Unter dieser Voraussetzung wären gegebenenfalls auch die von der Gemeinde für die weitere Entwicklung der Ortsmitte als unverzichtbar angesehenen Nutzungen (Gastronomie und Landwirtschaft) gefährdet.

6.9 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

- keine

6.10 Zusätzliche Angaben

6.10.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung nach Anlage 1 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Geringfügige oder nicht erhebliche Auswirkungen werden nach den gesetzlichen Vorgaben nicht behandelt.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse wurden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB (Scoping) gebeten. Ergänzende Gutachten wurde nicht gefordert.

6.10.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

- Keine wesentlichen Schwierigkeiten

6.10.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Keine erheblichen Auswirkungen auf Ebene des Bebauungsplanes zu erwarten. Individuelle Nutzungskonflikte zwischen Nachbarn können auf Ebene der Projektzulassung gelöst werden.

6.11 Zusammenfassung

Der Erhalt lebendiger, gemischt genutzter und entwicklungsfähiger Ortskerne und insbesondere der darin noch vorhandenen landwirtschaftlichen, gastronomischen und sonstigen ortstypischen Strukturen ist für die Gemeinde Krummennaab – wie auch für den gesamten Landkreis Tirschenreuth nach Stellungnahme des bayerischen Gemeindetags - eine zentrale Zukunftsfrage des ländlichen Raums.

In der Ortsmitte von Krummennaab besteht für große Teile des Plangebiets kein wirksamer Bebauungsplan. Zwischen landwirtschaftlich geprägten Hofstellen, gemischten Nutzungen, Wohnnutzung und Gemeinbedarfseinrichtungen besteht keine ausreichende Klarheit über die Gebietseinstufung und die zulässigen Nutzungen.

Um einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, stützt sich die Gemeinde dabei vollständig auf die bestehende bebaute Ortsmitte (Innenentwicklung); neue Flächen werden nicht für eine Bebauung herangezogen.

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, durch einen einfachen Bebauungsplan die zulässige Art der baulichen Nutzung verbindlich festzusetzen. Damit soll der Geltungsbereich städtebaulich geklärt, die Prägung der historischen Ortsmitte gesichert und den Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe sowie von Gewerbe/Gastronomie, Handwerk und Gemeinbedarf Rechnung getragen werden. Der Bebauungsplan ersetzt im Überlagerungsbereich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Krummennaab West“ einschließlich seiner Änderungen. Festgesetzt werden Dorfgebiete, Mischgebiete, Flächen für den Gemeinbedarf und öffentliche Verkehrsflächen. Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen oder zur Gestaltung werden nicht getroffen; die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich insoweit nach § 34 BauGB.

Der Geltungsbereich beträgt ca. 7,4 ha. Er ist bereits weitgehend bebaut und durch die vorhandenen Straßen erschlossen. Erschließungsmaßnahmen oder Änderungen an vorhandenen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sind nicht erforderlich. Im Umfeld grenzen Wohngebiete bzw. landwirtschaftliche Flächen und im Süden eine bestehende Grünanlage an.

Die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange ergab, dass keine unzulässigen Auswirkungen zu erwarten sind.

Hinsichtlich der Schutzgüter Wasser und Luft sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten; das Plangebiet liegt nicht in einem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Für das Schutzgut Mensch ist maßgeblich, dass die landwirtschaftlichen Betriebe im Dorfgebiet vorrangig Rücksicht beanspruchen können und die benachbarte Wohnnutzung bereits bisher entsprechend vorbelastet ist; für die vorhandene Wohnnutzung ergibt sich dadurch keine wesentliche Änderung.

Für die Schutzgüter Boden und Fläche entstehen durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Versiegelungen, da lediglich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird und kein zusätzliches Baurecht geschaffen wird. Im Plangebiet befinden sich Bau- und Bodendenkmäler; sie werden nachrichtlich übernommen, erhebliche Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Das Orts- und Landschaftsbild bleibt unverändert; die historisch geprägte Ortsmitte wird planungsrechtlich gesichert. Nachdem sich der Planungsbereich vollständig innerhalb der bestehenden Siedlung befindet, sind insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Kompensationsmaßnahmen sind nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.