

Änderung **Flächennutzungsplan** „Krummennaab Mitte“

Begründung



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.....	3
2	Erforderlichkeit, Ziel und Zweck der Planung	3
2.1	Erforderlichkeit; Ziel und Zweck der Planung	3
2.2	Bedarfsdarlegung.....	5
2.3	Vorrang der Innenentwicklung	5
2.4	Planungsalternativen	5
3	Ziele der Raumordnung.....	5
3.1	Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan.....	5
4	Städtebauliche Konzeption	6
4.1	Bestandsanalyse	6
4.1.1	Historische Entwicklung.....	6
4.1.2	Bestandsstruktur.....	7
4.1.3	Gebietsbildung nach Art der Nutzung, städtebauliche Ziele der Nutzungsart.....	8
5	Wesentliche Auswirkungen	12
6	UMWELTBERICHT - ANLAGE.....	14
6.1	Einleitung.....	14
6.1.1	Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes.....	14
6.1.2	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen, Schutzgebiete	14
6.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) mit Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung	14
6.2.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	14
6.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	15
6.2.3	Schutzgut Fläche und Boden.....	15
6.2.4	Schutzgut Wasser	15
6.2.5	Schutzgut Klima / Luft.....	15
6.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	15
6.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	16
6.2.8	Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten	17
6.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, Nullvariante	17
6.3	Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwasser, Beseitigung und Verwertung	17
6.4	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung	17
6.5	Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen.....	17
6.6	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	17
6.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen	17
6.7.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	17
6.7.2	Maßnahmen zur Kompensation	17
6.8	Planungsalternativen	17
6.9	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	17
6.10	Zusätzliche Angaben	18

6.10.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren	18
6.10.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	18
6.10.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	18
6.11	Zusammenfassung	18

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 Änderungsbereich umfasst ca. 7,4 ha.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Gemeindegebiet besteht ein älterer Flächennutzungsplan.

Im Planbereich stellt der Flächennutzungsplan neben Flächen für den Gemeinbedarf, Dorfgebieten und allgemeine Wohngebiete dar.

Im Bereich der Ortsmitte entspricht diese Darstellungen nicht mehr vollumfänglich den städtebaulichen Zielen der Gemeinde.

1.3 Verfahrenswahl, bauplanungsrechtliche Folgen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes im Regelverfahren.

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

2 Erforderlichkeit, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Erforderlichkeit; Ziel und Zweck der Planung

Am Übergang zwischen landwirtschaftlichen Betriebsstellen und Wohngebäuden bestehen zwischen einzelnen Akteuren unterschiedliche Ansichten hinsichtlich der Abgrenzung von Baugebiet nach BauNVO.

Die Gemeinde sieht es als erforderlich an, hinsichtlich der bestehenden Nutzungen, der städtebaulichen Ziele und der Sicherung der Nutzungsmischung in der Ortsmitte im Rahmen eines einfachen Bebauungsplanes mit Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung Klarheit für die Öffentlichkeit zu schaffen. Eine entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplanes in der Ortsmitte ist somit erforderlich. 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“ im Bebauungsplan festzusetzen und den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

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.

Dorfgebiete können auf Ebene des Bebauungsplanes 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. 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 rechtssicher festzulegen und die Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe zu wahren.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird durch die Darstellung einer Mischbaufläche die Option erhalten, auf Ebene des Bebauungsplanes Dorfgebiet oder dörfliches Wohngebiet für die Bereiche festzulegen, die von landwirtschaftlichen Betrieben geprägt sind. Für die gemischt genutzten Quartiere ohne Landwirtschaft ist auf Ebene des Bebauungsplanes das Mischgebiet ein geeignetes Mittel zur Festsetzung der verfolgten städtebaulichen Ziele.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung (Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes) sollen Nutzungskonflikte durch ein öffentlich-rechtliches Verfahren ermittelt und so weit wie möglich minimiert werden.

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 im Parallelverfahren 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

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. Die Alternative, den bisherigen Flächennutzungsplan zu belassen, konnte nicht weiterverfolgt werden, da die Prägung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe auf die unmittelbare angrenzenden Wohngrundstücke wirkt. Das städtebauliche Ziel, die für die Ortsmitte typische Nutzungsmischung auch für die zukünftige Entwicklung zu erhalten und somit eine Verdrängung von für den örtlichen Zusammenhalt wichtigen Gastronomiebetrieben und historisch verankerten landwirtschaftlichen Betrieben zu vermeiden, ist die vorliegende Bauleitplanung erforderlich und alternativlos.

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“.

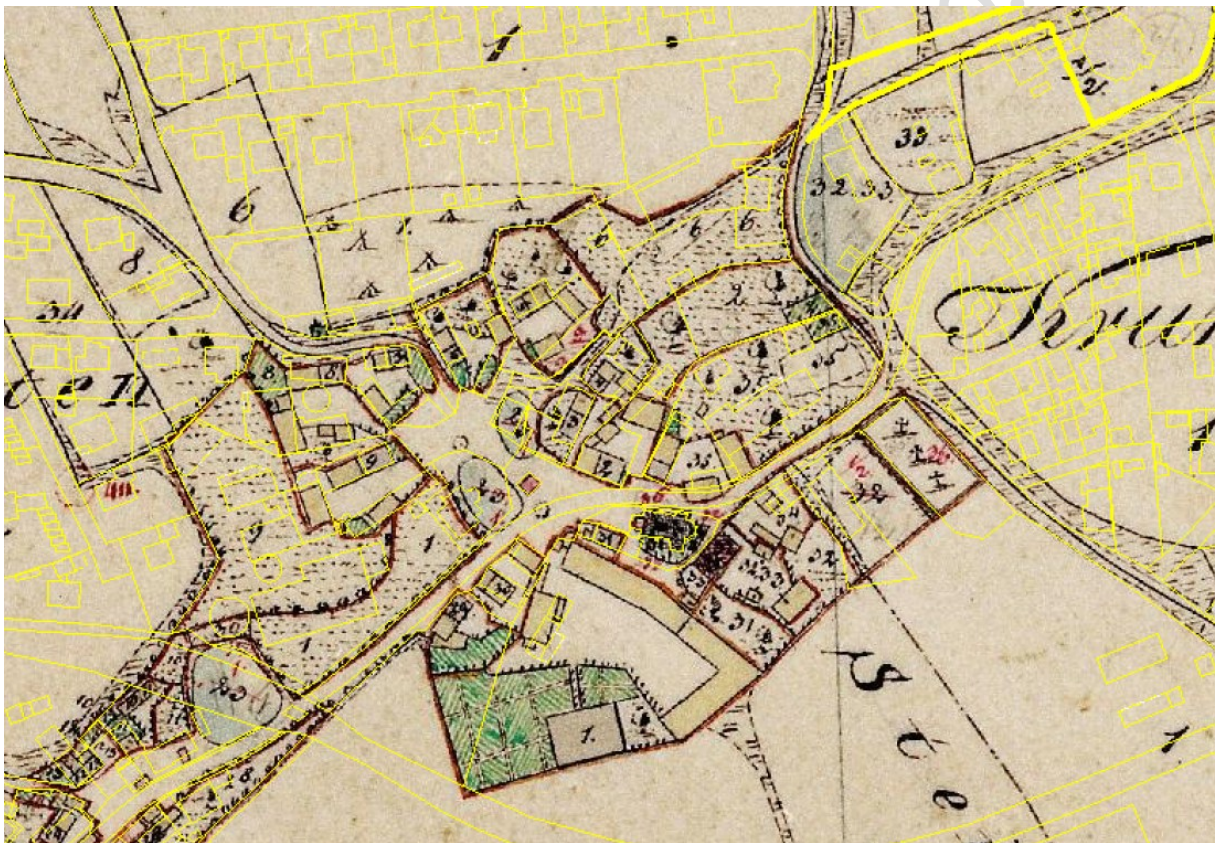
Die Höhere Landesplanungsbehörde hat die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bestätigt.

4 Städtebauliche Konzeption

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 Friedenfelser 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 ihrer 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 (im Parallelverfahren) ist der Geltungsbereich hinsichtlich eines möglichen Einfügegebots 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/Friedenfelderstraße 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 **städtebaulichen 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 Mischbauflächen 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 Friedenfelderstraße/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 im Parallelverfahren 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.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes war es aus Sicht der Gemeinde ausreichend, Bauflächen darzustellen. Für die Mischbauflächen ergibt sich somit für die Zukunft ausreichend Möglichkeit, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die verschiedenen für gemischte Nutzung geeigneten Baugebiete festzusetzen.

Für die **Abgrenzung der Mischbaufläche** insbesondere westlich der Ackerstraße waren 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 Planaufstellungsverfahrens 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 Voll-erwerbsbetrieb 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 Holz-lagerbereiche. 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: Maschinehallen, blau: Lagerflächen und Futterlagergebäude, roter Pfeil: Futteranlieferung

Bei der Abgrenzung der Mischbauflächen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt sind gegenüber den Wohnnutzungen wurde die 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 zugrunde gelegt.

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 auf Ebene des einfachen Bebauungsplanes 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 mit Änderung des Flächennutzungsplanes auch ein wichtiges, in die Abwägung eingeflossenes Ziel der Gemeinde Krummennaab.

Die Abgrenzung der Mischbaufläche 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.

Die **Mischbauflächendarstellung** dient der Bestandssicherung vorhandener Betriebe. Immissionsschutzrechtliche Einzelfragen können auf Ebene der jeweiligen Baugenehmigung geklärt werden.

Die öffentlichen Nutzungen des **Gemeinbedarfs** werden entsprechend ihrer derzeit ausgeübten Nutzung dargestellt. Ergänzend werden öffentliche Verkehrsflächen dargestellt.

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 im Parallelverfahren festgesetzten Baugebieten. Die Belange des Umweltschutzes des Schutzgutes Mensch und menschliche Gesundheit werden im Umweltbericht dargelegt.

5.1 Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Betriebe und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen gehören zum typischen Nutzungsspektrum eines Dorfgebiets als Teil der Mischbauflächen. 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 Darstellung von Misch Bauflächen ermöglicht nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und sichert damit Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten dieser Betriebe.

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.

6 UMWELTBERICHT - ANLAGE

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes

Wesentlicher Inhalt der Planung ist die Darstellung von Mischbauflächen sowie von Gemeinbedarfsflächen in der Ortsmitte von Krummennaab.

Mit der Änderung des bisherigen Flächennutzungsplanes in der Ortsmitte verfolgt die Gemeinde das Ziel, hinsichtlich der Übergangsbereiche zwischen Wohnen und Mischnutzungen Klarheit hinsichtlich der Gebietsabgrenzung zu schaffen.

Im öffentlich-rechtlichen Bauleitplanverfahren werden dabei alle erforderlichen Belange ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Damit verbunden ist, dass die bisherigen Darstellungen in Teilbereichen neu ausgerichtet werden.

6.1.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen, Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich Bau- und Bodendenkmäler, 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 der Bauleitplanung 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.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer Misch Bauflächen vorgesehen, um auf Ebene des Bebauungsplanes ausreichend Entwicklungsspielraum zu belassen.

Bei der Festlegungsmöglichkeit eines Dorfgebietes auf Ebene des Bebauungsplanes ist auf die Belange der Landwirtschaft vorrangig Rücksicht zu nehmen.

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 und den wohnbaulich genutzten Bestandsgebieten ergeben sich potentielle Nutzungskonflikte.

Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren sowie dem Projektzulassungsverfahren kann bei Nutzungsänderungen, Umbauten oder Erweiterungen durch entsprechende Auflagen dieser Konflikt weitgehend entschärft werden.

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 Bauleitplan 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 Bauleitplan 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 Bauleitplan 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 Bauleitplan 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 Bauleitplan nicht zu erwarten.

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 rustifizierten Granitquadern mit Zeltdach, eingezogenem, gerade geschlossenem Chor, Turm mit Zwiebelhaube und westlich angeschlossenem, eingeschossigem 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 Bauleitplan 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 Bauleitplan) bliebe die Bestandssituation unverändert.

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

Da der Bauleitplan lediglich die Art der baulichen Nutzung als Baufläche darstellt, werden keine zusätzlichen Versiegelungen vorbereitet; Änderungen an Entwässerungsanlagen sind nicht erforderlich.

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

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

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 die Flächennutzungsplanänderung bliebe die Situation wie bisher. 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 Bauleitplan 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 zu erwarten. Individuelle Nutzungskonflikte zwischen Nachbarn können auf Ebene der Bebauungsplanung sowie 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. Der Flächennutzungsplan ist in Teilen nicht mehr zeitgemäß. Um auf Ebene des Bebauungsplanes ausreichend Flexibilität zu ermöglichen, wird in der Ortsmitte die Darstellung einer übergeordneten Mischbaufläche den städtebaulichen Zielen der Gemeinde besser gerecht.

Ziel der Bauleitplanung ist es, für den im Parallelverfahren aufgestellten 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.

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 keine zusätzlichen Versiegelungen, da lediglich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird und kein zusätzliches Bauland bereitgestellt wird. Im Plangebiet befinden sich Bau- und Bodendenkmäler; 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.