4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS IM BEREICH MISCHGEBIET "AM SPORTLATZ"

BEGRÜNDUNG (§ 5 BAUGB)

MARKT KOHLBERG LANDKREIS NEUSTADT A. D. WALDNAAB



Markt Kohlberg:

Gerhard List, 1. Bürgermeister

Der Planfertiger:

Gottfried Blank

Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten Marktplatz 1 - 92536 Pfreimd PFFENT

Tel. 09606/915447 - Fax 09606/915448

email: g.blank@blank-landschaft.de

15. März 2023

<u>Inhaltsverzeichnis</u>

1.	Anlass und Erfordernis der Planung, gesetzliche Grundlagen	3
2.	Beschreibung des Änderungsgebietes	3
3.	Darstellung im bestandskräftigen Flächennutzungsplan	3
4.	Planungsvorgaben, Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	
4.1	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	4
4.2	Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope	4
4.3	Schutzgebiete nach den Naturschutzgesetzen, Wasserschutzgebiete	
4.4	Natürliche Grundlagen	4
4.5	Vorhandene Nutzungen und Vegetationsstrukturen	5
5.	Planung	5
5.1	Gebietsausweisungen und städtebauliche Bewertung, Bedarfsnachweis	5
5.2	Immissionsschutz	7
5.3	Verkehrsanbindung	7
5.4	Ver- und Entsorgung, Wasserrückhalt, Hochwasserschutz	8
5.5	Grünplanung, Eingriffsregelung	<u>S</u>
6.	Umweltbericht	<u>9</u>
6.1	Einleitung, Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschufür den Bauleitplan	
6.2	Bewertung der Umweltauswirkungen	10
6.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	13
6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	13
6.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	13
6.6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	14
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	14

Anlagen:

Deckblatt Flächennutzungsplan:

- Ausschnitt aus dem bestandskräftigen Flächennutzungsplan Maßstab 1:5000
- Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, geplante 4. Änderung Maßstab 1:5000

Anlass und Erfordernis der Planung, gesetzliche Grundlagen 1.

Zur bauleitplanerischen Vorbereitung der Ausweisung eines Mischgebiets auf Flur-Nrn. 1548, 1549, 1551 und 1552 der Gemarkung Kohlberg plant der Markt Kohlberg, die erforderlichen Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Der Markt Kohlberg ändert den Flächennutzungsplan mit der vorliegenden 4. Änderung, um im Planungsbereich, im Bereich von derzeitigen überwiegenden Ackerflächen mit untergeordnetem Gehölzbestand, ein Mischgebiet ausweisen zu können, da sich der Vorhabensbereich hierfür gut eignet, und entsprechender, sehr konkreter Bedarf besteht. Damit kann das Entwicklungsgebot des § 8 (3) BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans, die im Parallelverfahren erfolgt, eingehalten werden.

Gesetzliche Grundlagen

Die in den Planunterlagen erwähnten gesetzlichen Grundlagen sind:

- · BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023
- · BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023
- · BayBO (Bayerische Bauordnung), Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

Der geplante Änderungsbereich liegt im nördlichen Ortsbereich von Kohlberg, unmittelbar nördlich der Sportanlagen des SV Kohlberg.

Der Änderungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flur-Nrn. 1548, 1549, 1551 und 1552 der Gemarkung Kohlberg

Die Gesamtgröße der vorgesehenen Flächennutzungsplan-Änderung beträgt ca. 1,0 ha, wobei die privaten Bauflächen des Mischgebiets nur ca. 0,65 ha einnehmen. Das Änderungsgebiet umfasst das geplante Mischgebiet, Flächen für den Regenrückhalt, Verkehrsflächen und die im Planungsgebiet liegende Ausgleichs-/Ersatzfläche.

Die Umgebung des Geltungsbereichs ist wie folgt strukturiert:

- im Norden (Flur-Nr. 1546 der Gemarkung Kohlberg) Acker
- im Osten (Flur-Nr. 1548/2 der Gemarkung Kohlberg) ein Gewerbebetrieb
- im Westen (Flur-Nr. 1547/1 der Gemarkung Kohlberg) ein Flurweg, westlich davon Acker
- im Süden (Flur-Nr. 1551 der Gemarkung Kohlberg) das Sportgelände des SV Kohlberg

3. <u>Darstellung im bestandskräftigen Flächennutzungsplan</u>

Das Änderungsgebiet ist im bestandskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Kohlberg überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der östliche Teil ist als Gewerbegebiet (mit Nutzungsbeschränkungen) gewidmet.

4. The Anderding des Marktes komberg im bereich bebaudingsplan Mischigebiet "Am Sportplatz

4. <u>Planungsvorgaben, Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten</u> <u>Ziele des Umweltschutzes</u>

4.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm (LEP) Regionalplan (RP)

Konkrete, das Planungsgebiet betreffende Aussagen enthält das LEP nicht.

Im Regionalplan für die Region 6 Oberpfalz-Nord sind in den Karten "Siedlung und Versorgung" sowie "Natur und Landschaft" keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. Auch Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind nicht ausgewiesen.

Generell wie bei jeder Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2020 3.1 "Flächensparen", 3.2 "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" und 3.3 "Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot" zu beachten, darüber hinaus weitere Gesichtspunkte, u.a. zum Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen (Kap. 5.4) und zu Natur und Landschaft (Kap. 7.1, Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen).

4.2 Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Im Änderungsbereich sowie dem weiteren Umfeld sind bei der Biotopkartierung Bayern keine Strukturen als Biotope erfasst worden.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG gibt es im Planungsraum ebenfalls nicht. Der kurze Abschnitt des Schlehenhecke innerhalb des Änderungsbereichs ist als Bestimmter Landschaftsbestandteil nach Art. 16 BayNatSchG anzusehen. Vorsorglich wird für die erforderliche Beseitigung der relativ kleinflächigen Struktur eine Ausnahme im Sinne von Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG beantragt, da die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Die sonstigen beanspruchten Flächen sind größtenteils intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

4.3 Schutzgebiete nach den Naturschutzgesetzen, Wasserschutzgebiete

Schutzgebiete nach den Naturschutzgesetzen sind im weiteren Umfeld nicht ausgewiesen. Dies gilt auch für die Europäische Schutzgebiete des Netzes Natura 2000.

Nach der Neufassung des Schutzgebiets mit Verordnung vom 12.12.2022 liegt der Änderungsbereich außerhalb des Wasserschutzgebiets.

4.4 Natürliche Grundlagen

Der Änderungsbereich liegt im Naturraum 070-F Hirschauer Bergländer.

Die Geländehöhen des nach Süden geneigten Planungsgebietes liegen etwa zwischen 446 m NN im Norden und 441 m NN im Süden.

Geologisch gesehen wird das Gebiet von den Oberen Roten Konglomeraten-Arkosefolgen des Weidener Beckens aufgebaut.

Die natürlichen Bodenprofile (Pseudogleye, Braunerde-Pseudogleye, Bodenart sandige Lehme) sind im größten Teil des Änderungsbereichs noch ausgeprägt.

Aus klimatischer Sicht gehört der Planungsbereich zu einem für die Verhältnisse der mittleren Oberpfalz durchschnittlichen Klimabezirk.

Natürlicherweise entwässert das Planungsgebiet nach Süden direkt zum Eichelbach. Gewässer gibt es im unmittelbaren Änderungsbereich nicht.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine detaillierten Angaben vor. Angesichts der geologischen Verhältnisse und der Nutzungs- und Vegetationsausprägung kann davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser im Bereich der Bauparzellen relativ hoch ansteht. Zu beachten ist im vorliegenden Fall vor allem wild abfließendes Wasser, das dem geplanten Mischgebiet von den oberhalb liegenden Ackerflächen zufließen kann.

Als potenzielle natürliche Vegetation gilt im Gebiet der Hainsimsen-Buchenwald.

4.5 Vorhandene Nutzungen und Vegetationsstrukturen

Der Änderungsbereich (Mischgebiet) wird derzeit überwiegend von intensiv genutzten Ackerflächen eingenommen. In Teilbereichen sind Gehölzbestände, u.a. ein kurzer Schlehenheckenabschnitt, und einige jüngere bis mittelalte Bäume ausgeprägt.

5. Planung

5.1 Gebietsausweisungen und städtebauliche Bewertung, Bedarfsnachweis

Der gesamte Änderungsbereich - bisher Fläche für die Landwirtschaft und Gewerbegebiet - wird zum einen als Mischgebiet nach § 6 BauNVO, zum anderen als Verkehrsfläche, Fläche für Regenwasserrückhaltung und als Ausgleichs-/Ersatzflächen festgesetzt.

Städtebauliche Bewertung:

Das geplante Mischgebiet stellt eine Abrundung der in der Umgebung bereits bestehenden Bebauung dar. Das Grundstück ist im Osten von bestehender Bebauung umgeben, im Süden von Sportgelände, und wird sich sehr gut in die städtebauliche Situation einfügen. Die Erschließung kann mit vergleichsweise geringem Aufwand sichergestellt werden, und durch die Umgebungssituation eigenen sich die geplanten Ausweisungsflächen sehr gut für die geplante Nutzung. Dementsprechend ist die geplante Ausweisung des Mischgebiets für den konkreten Bedarf auch städtebaulich besonders sinnvoll. Die landesplanerisch vorgegebenen Ziele "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" und "Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot" werden durch die vorliegende Ausweisung vollumfänglich beachtet.

Bedarfsnachweis:

Das geplante Mischgebiet liegt in unmittelbarem Zusammenhang mit dem bestehenden Ortsbereich von Kohlberg, so dass das Anbindegebot im Sinne des LEP 3.3 in jedem Fall gegeben ist. Mit den 6 geplanten Parzellen (davon 1 Parzelle zur Erweiterung des

bereits ansässigen Handwerksbetriebs an der Ostseite) werden in sehr angepasstem Umfang bauliche Möglichkeiten für Wohn-und gewerbliche Nutzungen geschaffen. Der Markt Kohlberg wird bei der Auswahl der Bauwerber darauf achten, dass eine gesetzeskonforme Mischung aus Wohn- und nicht störenden gewerblichen Nutzungen realisiert wird.

Mit der weiteren Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen wird zur Stabilisierung und Verbesserung der Attraktivität als Wohnstandort, der Wirtschaftskraft und des Arbeitsplatzangebots beigetragen. Es wurde bewusst ein vergleichsweise kleiner Ausweisungsbedarf gewählt (Bauparzellen ca. 6.450 m²), der dem konkreten örtlichen Bedarf entspricht. Bereits für den mittelfristigen weiteren Bedarf wird der Markt Kohlberg, wiederum in angepasstem Umfang, neue Gebiete erschließen müssen, wobei schwerpunktmäßig die Innenentwicklung vorangetrieben werden soll. Allerdings befinden sich alle freien Parzellen im Ortsbereich in Privateigentum. Dennoch wird der Markt Kohlberg weiter, wie bereits bisher, versuchen, dass benachbarte Parzellen des Innenbereichs, die sich in Privateigentum befinden, zukünftig bei Bedarf bebaut werden können. Ausgewiesene Gewerbeflächen (GE), die zukünftig genutzt werden könnten, gibt es im Flächennutzungsplan des Marktes Kohlberg nicht.

Freie Mischgebietsparzellen im Zentralort (Widmung MI) gibt es in drei Bereichen, in einem Umfang von ca. 5.400 m² (alle privat, nicht erwerbbar).

In ausgewiesenen Wohngebieten des Flächennutzungsplans sind in Kohlberg ca. 35 Parzellen unbebaut. Alle Parzellen befinden sich in Privateigentum. Eine Verkaufsbereitschaft besteht nicht.

Im Jahre 2019 wurden 32 Eigentümer (praktisch alle freien, unbebauten Parzellen im Innenbereich) vom Markt Kohlberg angeschrieben, um die Verkaufsbereitschaft zu erfragen, und ein Bewusstsein dafür zu schaffen, dass unbebaute Parzellen im Innenbereich vorrangig bebaut werden sollen.

Es kam lediglich eine positive Rückmeldung, die schließlich dazu führte, dass die Parzelle auch bebaut wurde. Der Markt Kohlberg wird in naher Zukunft eine derartige Aktion regelmäßig wiederholen, und strebt an, auf der Homepage der Gemeinde eine Bauplatzbörse einzurichten.

Ansonsten konnten im Innenbereich in letzter Zeit abgesehen von einer Reaktivierung von 2 Gebäuden für einen Nutzer im Bereich des Marktplatzes, keine weiteren Parzellen im Innenbereich für eine bauliche Nutzung aktiviert werden, obwohl der Markt Kohlberg sich ständig darum bemüht, und stets bereit ist, private Eigentümer bei der Reaktivierung von möglichen Bauparzellen im Innenbereich zu unterstützen.

Das Anbindegebot kann als erfüllt gelten. Mit der geplanten Ausweisung wird eine sinnvolle Ortsabrundung in sehr angepasstem Umfang erreicht. Die westliche Begrenzung des Mischgebiets schließt mit dem südlich angrenzenden Sportgelände ab.

Hinweise zum Bedarfsnachweis:

Gemäß der sog. Auslegungshilfe "Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung", Stand 01/2020, ist für Gebietsausweisungen ein sog. Bedarfsnachweis zu führen, um den LEP-Zielen 3.1 (Flächensparen) und bedingt 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) gerecht zu werden.

Der Bedarfsnachweis stellt sich wie folgt dar:

Die östlichste Parzelle 6 wird konkret für die Erweiterung des angrenzenden Zimmereibetriebs benötigt. Darüber hinaus gibt es folgende konkrete Anfragen:

- Parzelle 1: Praxis für Physiotherapie und Wohnnutzung
- Parzelle 2: Angebotsfläche
- Parzellen 3 und 4: Online-Versandhandel und Wohnnutzung
- Parzelle 5: voraussichtlich für Markt Kohlberg (Bauhof)

Damit sind die überwiegenden Parzellen bereits konkret belegt, ohne dass das Gebiet bisher wegen des ergebnisoffenen Bauleitplanverfahrens aktiv beworben worden wäre.

In den Kommunen der VG Weiherhammer (Weiherhammer, Kohlberg, Etzenricht) gehen viele Anfragen für Grundstücke in einem Mischgebiet ein, die derzeit jedoch nicht bedient werden können und abgewiesen werden müssen.

5.2 Immissionsschutz

Im Hinblick auf die Belange des Schallschutzes wurde zum rechtskräftigen Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung (BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 04.07.2022) erstellt, in der u.a. Emissionskontingente, aber auch weitere, hinsichtlich des Schallschutzes notwendige Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan erarbeitet wurden.

Die Schalltechnische Untersuchung wird Bestandteil der Unterlagen zum parallel aufgestellten Bebauungsplan.

Geruchsimmissionen spielen im Gebiet derzeit keine relevante Rolle. Durch die geplante Ausweisung werden keine relevanten zusätzlichen Geruchsemissionen hervorgerufen. Betriebe mit Tierhaltung sind im Einflussbereich der Gebietsausweisung nicht vorhanden.

Auch Lichtemissionen relevanten Ausmaßes spielen derzeit und nach Realisierung der geplanten Bebauung keine relevante Rolle. Bei der Bebauung des Mischgebiets ist auf eine insektenfreundliche Beleuchtung zu achten.

5.3 Verkehrsanbindung

Die Verkehrserschließung des Mischgebiets erfolgt ausschließlich über die Straße bzw. den Flurweg zum Sportplatz, die an den Ahornweg im Osten anbindet.

Innerhalb des Mischgebiets sind die erforderlichen Stellplätze gemäß der GaStellV auf den privaten Parzellen nachzuweisen.

Die Verkehrserschließung des Mischgebiets ist gesichert. Der derzeitige Schotterweg wird zur Straße ausgebaut, und eine Wendeanlage errichtet.

The first of the f

5.4 Ver- und Entsorgung, Wasserrückhalt, Hochwasserschutz

Wasserversorgung, Hochwasserschutz

Die Versorgung mit Wasser erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgung. Die Kapazitäten sind ausreichend. In der Umgebung verläuft die gemeindliche Wasserleitung, die entsprechend verlängert und genutzt werden kann.

Der Brandschutz für die geplante Nutzung wird im Zuge der Erschließung und im Rahmen des jeweiligen Bauantrags geprüft. Hierzu erforderliche Anlagen und Einrichtungen werden im Zuge der Erschließung errichtet. Die Fachempfehlungen zur Löschwasserversorgung, insbesondere die Richtwerte für den Löschwasserbedarf und die erforderlichen brandschutztechnischen Anlagen, sind zu beachten und entsprechend umzusetzen.

Das Planungsgebiet liegt vollständig außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Das Wasserschutzgebiet Kohlberg, Brunnen I, grenzt unmittelbar an der Westseite an das Mischgebiet an (Zone II), nach dem die geänderte Schutzgebietsverordnung vom 12.12.2022 in Kraft getreten ist.

Schmutzwasser

Das im Bereich des geplanten Mischgebiets anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Ein Schmutzwasserkanal ist im Umfeld vorhanden, an den ein entsprechender Anschluss bzw. eine Verlängerung möglich ist.

Oberflächenwasser

Zur Behandlung des Oberflächenwassers werden Festsetzungen in Nr. 5 getroffen. Primär zu prüfen ist, inwieweit eine Versickerung auf dem Baugrundstück möglich ist. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit und die Art der Versickerung ist im Bauantrag darzustellen. Nachzuweisen ist auch der Fall, dass keine Versickerung möglich ist. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist das Oberflächenwasser über die zu errichtende Sammelleitung, mit den Oberflächenwassern aus dem Straßenraum, der Regenrückhaltung zuzuführen. Die Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Im vorliegenden Fall ist in besonderem Maße Vorsorge gegen wild abfließendes Wasser aus den oberhalb liegenden Ackerflächen zu treffen. Diese werden durch einen kombinierten Graben/Wall gesammelt und entsprechend dem Gefälle abgeleitet. Der Gefällewechsel und die Ableitungen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt. Der westliche Teil wird über eine Leitung und einen offenen Bereich (mit Tosbecken zur Energievernichtung aufgrund des Gefälles) einem Wasserrückhalt geleitet, der östliche Teil vollständig über eine Rohrleitung. Die Dimensionierung der Entwässerungsanlagen ist im Zuge der Erschließungsplanung zu ermitteln und, soweit erforderlich, wasserrechtlich zu beantragen.

4. The Anderding des Marktes komberg im bereich bebaudingsplan Mischigebiet "Am Sportplatz

5.5 Grünplanung, Eingriffsregelung

Grünordnerische und naturschutzrechtliche sowie -fachliche Belange werden im Detail in dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan berücksichtigt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird auf der Grundlage des bayerischen Leitfadens (Fassung vom Dezember 2021) abgehandelt. Dabei ermittelt sich für den vorliegenden Änderungsbereich (Mischgebiet) ein Ausgleichsbedarf von 12.177 WP. Größtenteils wird Acker, darüber hinaus Intensivgrünland, artenarme Säume und Staudenfluren und Gehölzbestände überprägt. Die Kompensation wird durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Änderungsbereichs sowie auf Flur-Nr. 467 der Gemarkung Kohlberg erbracht (insgesamt 12.192 WP).

Die Eingriffe werden damit ausreichend kompensiert.

Schutzgebiete sind im Änderungsbereich nicht ausgewiesen. Biotope wurden im Änderungsbereich nicht kartiert. Ein kurzer betroffener Schlehenheckenabschnitt ist als Bestimmter Landschaftsbestandteil nach Art. 16 BayNatSchG anzusehen. Umliegende Lebensraumstrukturen werden nicht erheblich nachteilig beeinflusst.

Es werden Pflanzbindungen und Pflanzpflichten im Bebauungsplan festgesetzt, die die Eingrünung und Durchgrünung des Mischgebiets gewährleisten.

6. <u>Umweltbericht</u>

6.1 Einleitung, Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan

Nach § 2a BauGB ist auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zu erstellen. Die inhaltliche Ausarbeitung orientiert sich an dem relativ geringen Konkretisierungsgrad des Flächennutzungsplans. Zum parallel aufgestellten Bebauungsplan wurde ebenfalls ein Umweltbericht erstellt, der aufgrund des höheren Konkretisierungsgrades detailliertere Angaben enthält.

Das Vorhaben weist folgende, für die Umweltprüfung relevante Kennwerte (Größen) auf:

- Gesamtgröße Änderungsbereich: ca. 1,0 ha, wobei die privaten Bauparzellen des Änderungsbereichs nur ca. 0,65 ha umfassen (die übrigen Flächen werden als Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich, als Verkehrsfläche und für den Wasserrückhalt gewidmet).

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für die Bauleitplanung sind: Grundsätzlich sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft so gering wie möglich zu halten, insbesondere

- sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissionsschutzes (u.a. auch Lichtimmissionen) sowie der Erholungsfunktion und die Kulturund sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen The Prince and act markets nombers in bereion bedatangsplan misengebiet "Prin sportplatz

- sind nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren soweit wie möglich zu begrenzen, d.h. Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind, soweit betroffen, zu vermeiden
- sind für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Strukturen, soweit betroffen, zu erhalten bzw. diesbezüglich wertvolle Bereiche möglichst aus der baulichen Nutzung auszunehmen; durch Festsetzungen ist sicherzustellen, dass die baulichen Anlagen gut in das Landschaftsbild eingebunden werden, soweit im Umfeld nicht bereits abschirmende Strukturen vorhanden sind
- ist die Versiegelung von Boden möglichst zu begrenzen (soweit projektspezifisch möglich) sowie sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts zu vermeiden;
- sind auch nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) bzw. der spezifischen örtlichen Situation so gering wie möglich zu halten (Randlage zum Wasserschutzgebiet, Berücksichtigung wild abfließenden Wassers)
- sind Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflussbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen

6.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme:

- gewisse Vorbelastungen im Hinblick auf Lärm; Immissionsorte in der Umgebung; Erstellung eines Gutachtens zum Schallschutz (Anlage zum Bebauungsplan)
- Betroffenheiten landwirtschaftlicher Nutzflächen
- keine Wasserschutzgebiete im Änderungsbereich nach erfolgter Änderung des Schutzgebiets (jedoch unmittelbar angrenzend), keine besonderen Erholungsfunktionen, Bau- und Bodendenkmäler im Gebiet nicht betroffen bzw. vorhanden

Prognose der Auswirkungen:

- im Hinblick auf den Schallschutz wurde zum Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, die nachweist, dass es unter Zugrundelegung der Festsetzungen zum Schallschutz, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, zu keinen Überschreitungen von Grenz- und Orientierungswerten der TA Lärm im geplanten Mischgebiet kommt
- Gerüche und sonstige weitere Immissionen sind von geringer Bedeutung
- relativ geringer Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen mit mittleren bis relativ guten Böden

4. TWI 7 Mideraling des ividirices nominaring in Dereien Desaduringsplain Wilselingesier "7 mil sportplatz

- keine relevanten Auswirkungen durch das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen
- keine wesentliche Beeinträchtigung der Erholungsnutzungen (Bereiche derzeit für Erholungssuchende faktisch nicht zugänglich, keine durchgehenden Wegeverbindungen), Wegebeziehungen bleiben erhalten
- insgesamt relativ geringe Auswirkungen

Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie deren Lebensräume

Bestandsaufnahme:

- größtenteils Acker, geringflächig Intensivgrünland, artenarme Säume und Staudenfluren, kurzer Heckenabschnitt, Einzelbäume und Teil einer Baumgruppe innerhalb des Änderungsbereichs
- im Umfeld Bebauung, Sportanlagen und landwirtschaftliche Nutzflächen
- keine artenschutzrechtlichen Betroffenheiten einschlägig

Prognose der Auswirkungen:

- unmittelbare Betroffenheit von Ackerflächen u.a. geringmächtigen, untergeordnet betroffenen Strukturen, dazu in geringem Maße betroffene Gehölzstrukturen, die jedoch aufgrund der Lage an der Straße bzw. am Siedlungsrand sowie ihrer Ausprägung allenfalls eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung aufweisen
- geringe, nicht relevante indirekte Auswirkungen in die Umgebung
- keine relevanten Beeinträchtigungen von Austausch- und Wanderungsbeziehungen
- keine Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten; Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nicht erforderlich
- insgesamt geringe bis mittlere schutzgutbezogene Auswirkungen

Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

 einerseits landschaftliche Prägung, in geringem Umfang mit den Gehölzen bereichernde Strukturen; andererseits anthropogene Strukturen prägend; insgesamt mittlere Qualitäten auf der Fläche selbst

Prognose der Auswirkungen:

- zwangsläufig und unvermeidbar wird das derzeit durchschnittlich ausgeprägte Landschaftsbild grundlegend verändert; die landschaftliche Prägung, auch auf der Fläche selbst, tritt zurück
- eine Fernwirksamkeit wird nicht entstehen, die Einsehbarkeit ist an allen Seiten nicht gegeben bzw. wird durch die geplanten Gehölzbepflanzungen an der Westseite verhindert

- mit den geplanten Pflanzmaßnahmen im Mischgebiet werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild insgesamt gemindert und eine gute Ein- und Durchgrünung erreicht
- insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts gering bis mittel

Schutzgut Boden, Fläche

Bestandsaufnahme:

- weitgehend natürliche Bodenprofile, keine Altlasten o.ä. bekannt; Bodenfunktionen werden derzeit weitgehend erfüllt

Prognose der Auswirkungen:

- insgesamt starke Überprägung des Bodens zu erwarten, GRZ 0,6, jedoch geringe auch auf den sonstigen Flächen der Bauparzellen Abgrabungen zu erwarten
- relativ hohe Auswirkungen, die zwangsläufig mit der Ausweisung des Mischgebiets einhergehen
- geringe Betroffenheiten des Schutzguts Fläche

Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

- keine Betroffenheit von Oberflächengewässern
- Entwässerung nach Süden direkt zum Eichelbach
- Empfindlichkeiten durch Lage am Wasserschutzgebiet und durch wild abfließendes Wasser, das dem geplanten Mischgebiet von oberhalb zufließt

Prognose der Auswirkungen:

- durch die zu erwartende Versiegelung Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung
- keine unmittelbare Betroffenheit von Oberflächengewässern
- gewisse Empfindlichkeiten bezüglich der Lage am Wasserschutzgebiet; Maßnahmen zur Vermeidung von Überflutungen durch Oberflächenwasser aus den oberhalb liegenden Ackerflächen

Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme:

- durchschnittliche Klimaverhältnisse; hangabwärts abfließende Kaltluft nach Süden entsprechend der Geländeausprägung
- keine besondere lufthygienische Belastungssituation

Prognose der Auswirkungen:

 durch die Versiegelung und Bebauung Ausprägung der Merkmale des Stadtklimas; Auswirkungen nur unmittelbar vor Ort spürbar; aufgrund der ländlich geprägten Umgebung mit der klimaausgleichenden Wirkung von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie des geringen Umfangs der baulich genutzten Flächen insgesamt geringe Auswirkungen

- keine besonderen Belastungen der lufthygienischen Situation zu erwarten
- insgesamt geringe schutzgutbezogene Auswirkungen

Wechselwirkungen

Grundsätzlich stehen alle Schutzgüter untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge, so dass eine isolierte Betrachtung der einzelnen Schutzgüter zwar aus analytischer Sicht sinnvoll ist, jedoch den komplexen Beziehungen der biotischen und abiotischen Schutzgüter untereinander nicht gerecht wird.

Dementsprechend wurden bei der Analyse der Auswirkungsprognose bereits Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern herausgearbeitet. Beispielsweise wirkt sich die Versiegelung (Betroffenheit des Schutzguts Boden) auch auf das Schutzgut Wasser aus (Reduzierung der Grundwasserneubildung). Soweit also Wechselwirkungen bestehen, wurden diese bereits dargestellt.

6.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des bestandskräftigen Flächennutzungsplans würden die Flächen weiterhin überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt sein, die Gehölzbestände würden voraussichtlich erhalten werden.

6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Es werden umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen zum Bodenschutz festgesetzt, die im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzt werden. Darüber hinaus wird mit den flächenbezogenen Pflanzpflichten auf den privaten Bauparzellen und den sonstigen Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Flächen zur Eingriffsminderung beigetragen.

6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Markt Kohlberg möchte mit der geplanten vorliegenden Ausweisung eines Mischgebiets in flächenmäßig sehr begrenztem, angepasstem Umfang die Voraussetzungen für eine gebietstypische Nutzung schaffen.

Im Innenbereich (ausgewiesene Gewerbe, -Mischgebiete) stehen dem Markt Kohlberg keine Flächen zur Verfügung (zu den Bemühungen zur Innenentwicklung siehe Kap. 1 1)

Alternative Standorte wurden geprüft. Sie stehen im Ortsbereich Kohlberg nicht zur Verfügung. Der gewählte Standort, auch wenn das Gelände für eine sinnvolle bauliche Nutzung angeglichen werden muss, und die Thematik des von oberhalb zufließenden

Oberflächenwassers bewältigt werden muss, ist der Standort aus der Sicht der Marktgemeinde optimal geeignet.

Der im Osten angrenzende Zimmereibetrieb möchte seinen Betrieb zeitnah erweitern. Eine Erweiterung ist nur an dem bestehenden Standort sinnvoll möglich. Es bietet sich darüber hinaus auch deshalb in besonderem Maße an, den Standort als Mischgebiet auszuweisen, da das Anbindegebot gewahrt wird, und die Erschließung sehr günstig hergestellt werden kann, sowohl die verkehrliche Erschließung als auch die Ver- und Entsorgung. Es handelt sich an dem gewählten Standort um eine sinnvolle Ortsabrundung. Mit der Gebietsausweisung wird in diesem Bereich voraussichtlich der endgültige Ortsrand entstehen. Mit der geplanten Pflanzung eines mesophilen Gebüsches und der anschließenden Streuobstwiese (Kompensationsmaßnahme für die Radwegeverlängerung Kohlberg) wird eine optimale Einbindung des Ortsrandes erreicht.

Weitere, grundsätzlich mögliche Standorte erwiesen sich als deutlich weniger geeignet, insbesondere auch im Hinblick auf die Erschließung und die Grundstücksverfügbarkeit. Außerdem könnte an anderen Standorten die Betriebserweiterung des Zimmereibetriebes nicht realisiert werden.

6.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zum Monitoring werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgezeigt.

6.7 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ. Zur Gesamteinschätzung bezüglich der einzelnen Schutzgüter wurde eine geringe, mittlere und hohe Eingriffserheblichkeit unterschieden.

Zur Bewertung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere wurden Bestandserhebungen vor Ort durchgeführt und vorhandene Unterlagen und Daten ausgewertet.

Spezifische Fachgutachten sind aufgrund der geringen Eingriffserheblichkeit nicht erforderlich. Zur Bearbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden zugrunde gelegt.

Lediglich eine Schalltechnische Untersuchung wurde erstellt, um zu überprüfen, inwieweit mit den geplanten Nutzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im geplanten Gebiet und an den relevanten Immissionsorten der Umgebung gewährleistet werden können.

7. <u>Allgemein verständliche Zusammenfassung</u>

Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Rahmen des Umweltberichts analysiert und bewertet. Es ergaben sich bei den Änderungsbereichen überwiegend geringe, z.T. gering bis mittlere Eingriffserheblichkeiten.

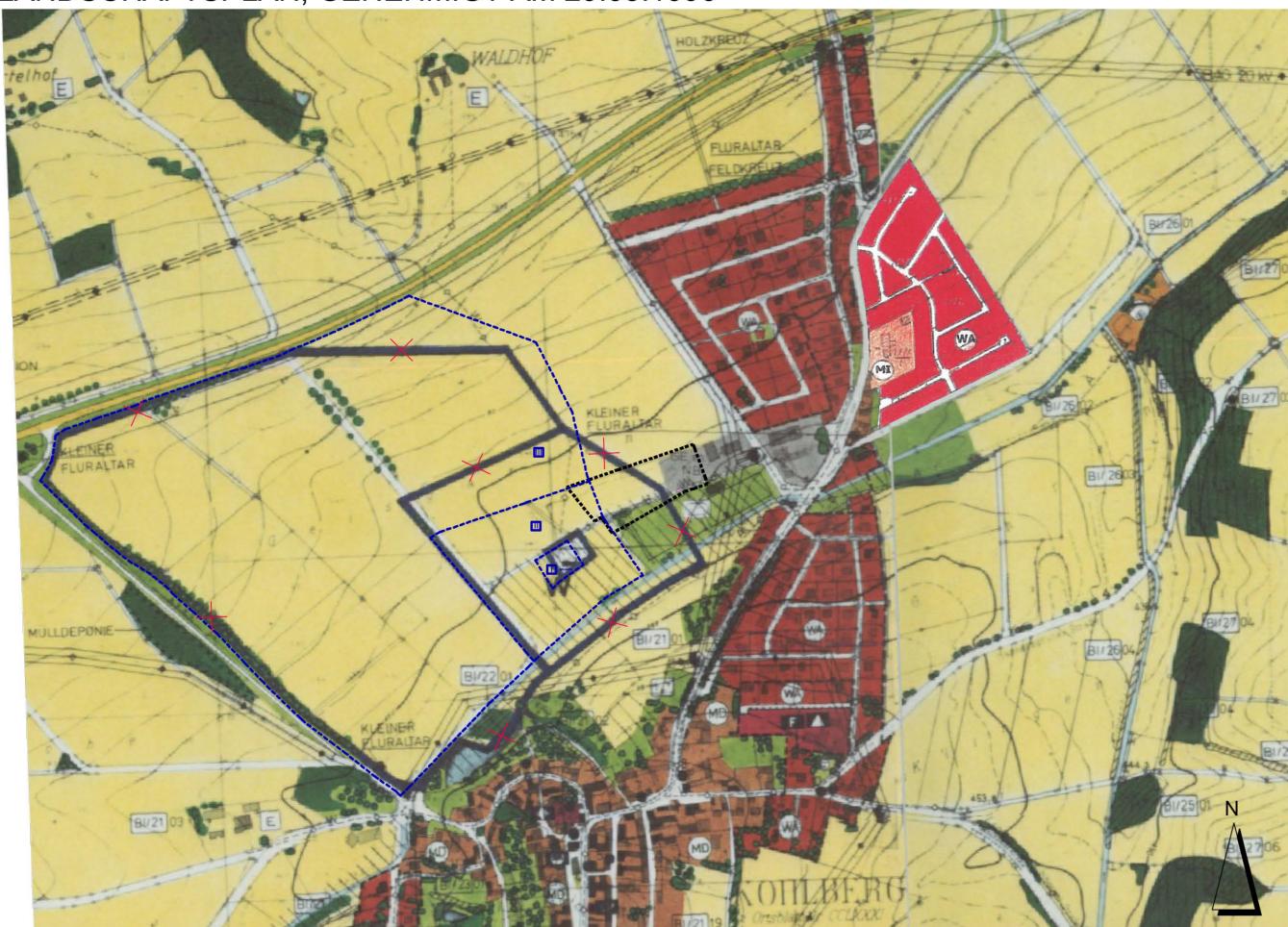
Die nicht vermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden durch Kompensationsmaßnahmen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang und auf einer externen Ausgleichsfläche ausgeglichen, die im Bebauungsplan im Einzelnen nachgewiesen und festgesetzt werden. Darüber hinaus wurden artenschutzrechtliche Belange geprüft. Es sind abgesehen von den zwingend einzuhaltenden Rodungszeiträumen der Gehölze ansonsten keine weiteren Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen erforderlich, um die Auslösung von Verbotstatbeständen zu vermeiden.

Aufgestellt Pfreimd, 15.03.2023

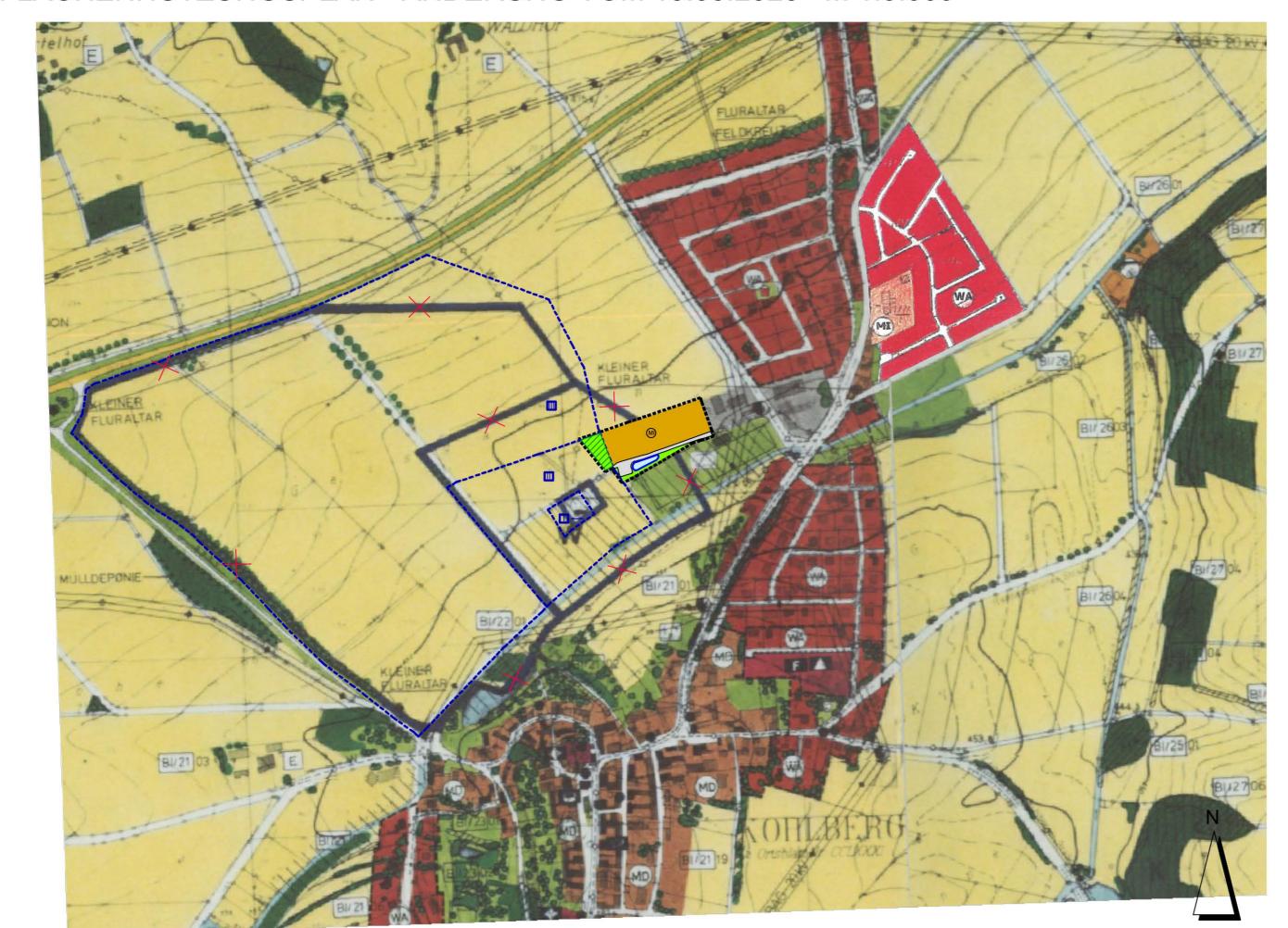
Cottfried Blank
Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten

2023_03_15__472__TEXT 2_END_FNP-Änderung Kohlberg.docx

BESTANDSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN, GENEHMIGT AM 29.05.1996



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ÄNDERUNG VOM 15.03.2023 M 1:5.000



LEGENDE:



ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN:

Abgrenzung der Flächennutzungsplan - Änderung

Fläche für Regenwasserrückhaltung

interne Ausgleichs- und Ersatzfläche



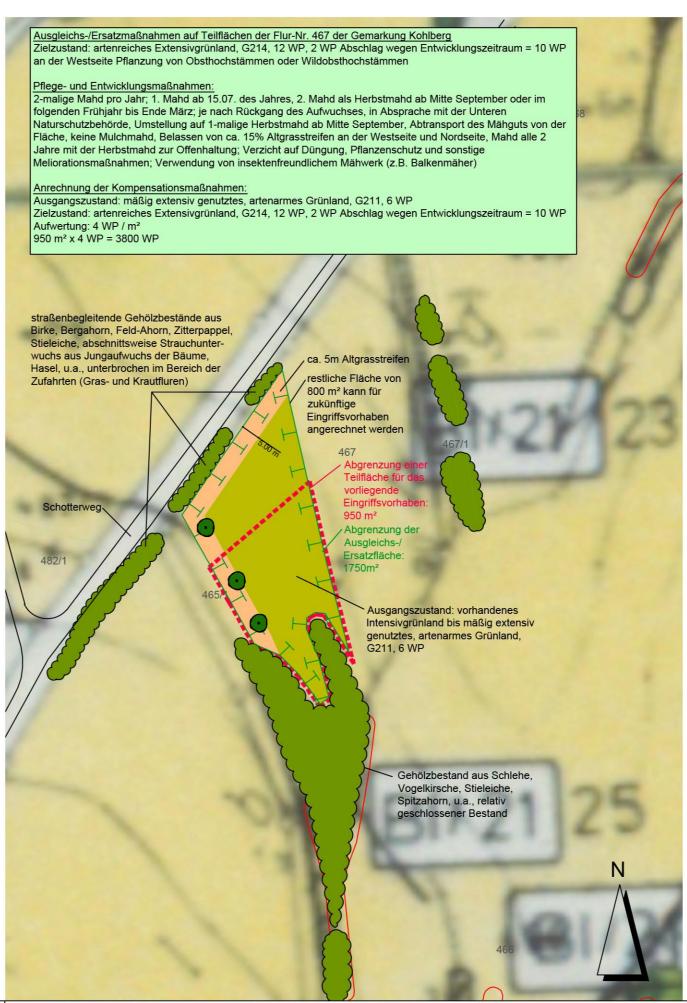
Abgrenzung der externen Ausgleichs- und Ersatzfläche



bisheriges Wasserschutzgebiet (außer Kraft)

Wasserschutzgebiet mit Verordnung vom 12.12.2022

AUSGLEICHS-/ERSATZFLÄCHE M 1:1000



VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Marktrat des Marktes Kohlberg hat in seiner Sitzung vom 19.07.2022 den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 2 BauGB gefasst.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für das Deckblatt des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 19.07.2022 hat in der Zeit vom 08.08.2022 bis 09.09.2022 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 19.07.2022 hat in der Zeit von 08.08.2022 bis 09.09.2022 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 15.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2022 bis 13.01.2023 beteiligt.
- 5. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 15.11.2022 wurde mit Erläuterungsbericht gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2022 bis 13.01.2023 öffentlich
- 6. Die aufgrund der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwände wurden vom Marktrat Kohlberg am 15.03.2023 abgewogen. Der Markt Kohlberg hat mit Beschluss vom 15.03.2023 die Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 15.03.2023 festgestellt.
- 7. Das Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 07.02.2024, AZ 42/6100-02-13 gem. § 6 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.03.2023 genehmigt.

8. Ausgefertigt (Unterschrift, Siegel) Gerhard List, Erster Bürgermeister



Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt wurde gem. § 6 Abs. 5 BauGB am 28.02.2024 ortsüblich bekanntgegeben. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S.1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

Kohlberg, den 28.02.2024 (Unterschrift, Siegel) Gerhard List, Erster Bürgermeister



MARKT KOHLBERG MARKTPLATZ 1 92702 KOHLBERG

4. FNP-ÄNDERUNG IM BEREICH "MISCHGEBIET AM SPORTPLATZ"

Flächennutzungsplan-Änderung PLANINHALT

3 / 514 PLAN-NR.:

1:1.000 / 1:5000 MASSSTAB:

15.03.2023 DATUM:

GEÄNDERT

G. Blank BEARBEITET:

GEZEICHNET: M. Völkel

UNTERSCHRIFT

BLANK & PARTNER MBB LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

MARKTPLATZ 1, 92536 PFREIMD TEL.: 09606 / 91 54 47 FAX.: 09606/ 91 54 48 eMAIL: info@blank-landschaft.de www.blank-landschaft.de



Bekanntmachung der Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Kohlberg

Mit Bescheid vom 07.02.2024, Az. 42/6100-02-13, hat das Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Kohlberg genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit gemäß § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam. Jedermann kann den Flächennutzungsplan und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange die und Ergebnisse der Öffentlichkeits-Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei den nachfolgend genannten Stellen einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen:

<u>Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Weiherhammer, Hauptstraße 3, 92729 Weiherhammer</u>

Wochentag	Vormittag	Nachmittag
Montag	08:00 Uhr bis 12:00 Uhr	13:30 Uhr bis 15:30 Uhr
Dienstag	08:00 Uhr bis 12:00 Uhr	13:30 Uhr bis 15:30 Uhr
Mittwoch	08:00 Uhr bis 12:00 Uhr	./.
Donnerstag	08:00 Uhr bis 12:00 Uhr	14.00 Uhr bis 18:15 Uhr
Freitag	08:00 Uhr bis 12:00 Uhr	

Rathaus Kohlberg, Marktplatz 1, 92702 Kohlberg

Wochentag	Vormittag	Nachmittag
Montag	08:00 Uhr bis 10:00 Uhr	./.
Mittwoch	J.	18:00 Uhr bis 20:00 Uhr
Freitag	./.	14:00 Uhr bis 16:00 Uhr

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

- 1. eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
- 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- 3. nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (Am Sportplatz):



Kohlberg, 28.02.2024

Markt Kohlberg

Gerhard List

Erster Bürgermeister

angeheftet am: 28.02.2024 abgenommen am: 15.03.2024

Nachweis der Bekanntmachung und Auslegung

Es wird hiermit bestätigt, dass die vorstehende Bekanntmachung im angegebenen Zeitraum ortsüblich bekannt gemacht wurde.

Weiherhammer, den 18.03.2024