



### **3. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Begründung i.d.F. vom 25.07.2019



BPB Büro für städtebauliche Planung & Beratung  
Herrngartenstraße 24  
90562 Kalchreuth  
Tel: 0911 / 3682572  
Fax: 0911 / 3682570



## **Inhaltsverzeichnis**

### **Teil A, Begründung**

<b><u>1</u></b>	<b><u>Planungsanlass und Planungserfordernis .....</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>2</u></b>	<b><u>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>3</u></b>	<b><u>Beschreibung der Änderungsbereiche .....</u></b>	<b><u>3</u></b>
3.1	Biengarten .....	3
3.2	Mechlenreuth .....	4
3.3	Meierhof .....	5
3.4	Untersauerhof .....	7
3.5	Schödlas .....	8
3.6	Straas .....	9
3.7	Unfriedsdorf .....	10
3.8	Münchberg, Weißdorfer Weg .....	11
3.9	Laubersreuth .....	12
3.10	Hildbrandsgrün .....	13
3.11	Autobahnmeisterei .....	14
3.12	Gottersdorf .....	15
<b><u>4</u></b>	<b><u>Erschließung .....</u></b>	<b><u>16</u></b>
4.1	Wasserver- und Entsorgung .....	16
4.2	vorbeugender Brandschutz .....	16
<b><u>5</u></b>	<b><u>Altlasten .....</u></b>	<b><u>18</u></b>
<b><u>6</u></b>	<b><u>Denkmalschutz .....</u></b>	<b><u>19</u></b>



## **Teil B, Umweltbericht**

<b><u>7</u></b>	<b><u>Einleitung.....</u></b>	<b><u>20</u></b>
<b><u>8</u></b>	<b><u>Relevante Fachgesetze und Fachpläne .....</u></b>	<b><u>20</u></b>
8.1	Inhalt des Umweltberichts / Methode .....	21
<b><u>1</u></b>	<b><u>BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....</u></b>	<b><u>22</u></b>
1.1	Pauschale Bewertung der Umweltauswirkungen .....	22
1.1.1	Europäische Schutzgebiete .....	22
1.1.2	Fläche .....	22
1.1.3	Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie die Verursachung von Belästigungen .....	22
1.1.4	Abfälle und Abwässer .....	23
1.1.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen .....	23
1.1.6	Anfälligkeit für die Folgen des Klimawandels .....	23
<b>1.2</b>	<b>EINZELFALLBEZOGENE BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>24</b>
1.2.1	Biengarten .....	24
1.2.2	Gottersdorf .....	25
1.2.3	Hildbrandsgrün .....	26
1.2.4	Laubersreuth .....	27
1.2.5	Mechlenreuth.....	28
1.2.6	Meierhof .....	29
1.2.7	Münchberg .....	30
1.2.8	Schödlas .....	31
1.2.9	Straas.....	32
1.2.10	Unfriedsdorf .....	33
1.2.11	Untersauerhof .....	34
<b>1.3</b>	<b>KUMULATION .....</b>	<b>35</b>
<b>1.4</b>	<b>ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNGEN.....</b>	<b>35</b>
<b><u>2</u></b>	<b><u>MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH.</u></b>	<b><u>36</u></b>
<b>2.1</b>	<b>FLÄCHENSTATISTIK / AUSGLEICHSBEDARF GEGENÜBER DEM PLANSTAND 2014 .....</b>	<b>36</b>
<b><u>3</u></b>	<b><u>ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....</u></b>	<b><u>37</u></b>
<b><u>4</u></b>	<b><u>FORTSCHREIBUNG.....</u></b>	<b><u>37</u></b>
<b><u>5</u></b>	<b><u>ZUSAMMENFASSUNG .....</u></b>	<b><u>37</u></b>



## **Teil A, Begründung**

### **1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS**

Angestoßen durch die Sanierung und den Ausbau des Kanalnetzes in den verschiedenen Ortsteilen, sind vermehrt Bauvoranfragen von überwiegend ortsansässigen Bürgern eingegangen, die in den verschiedenen Ortsteilen Wohneigentum bilden möchten. Dies hat die Stadt Münchberg veranlasst, diese Anfragen zu bündeln und durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes die genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der o.g. Vorhaben zu schaffen.

### **2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

Die Stadt Münchberg verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2014, rechtswirksam seit dem 02.04.2015, zuletzt geändert durch die 2. Änderung im April 2018.

Die gesetzliche Grundlage für das Änderungsverfahren liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.11.2014 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a Abs. 2) wird Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

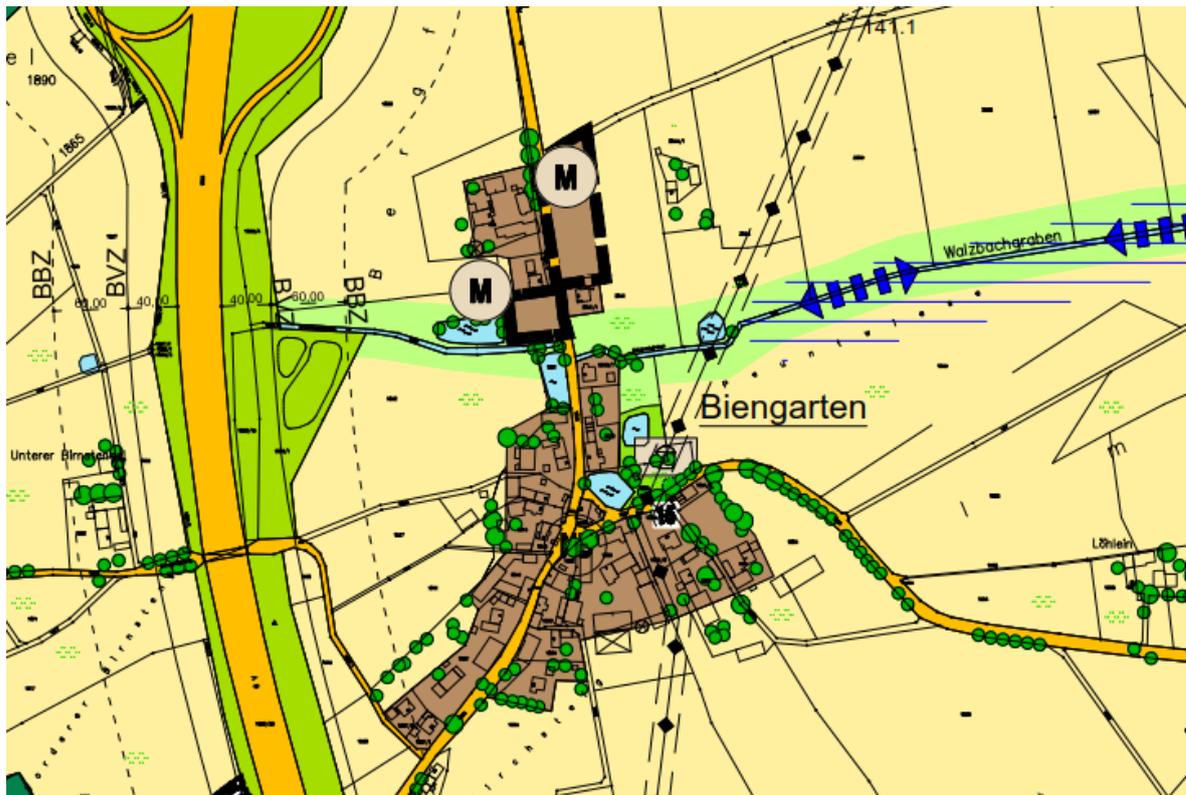
Der Flächennutzungsplan schafft kein Baurecht. Ob in den jeweiligen Fällen das Baurecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder durch Genehmigungen auf Grundlage von § 35 BauGB geschaffen wird ist im Einzelfall zu entscheiden.

### **3 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGSBEREICHE**

#### **3.1 BIENGARTEN**

Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Straas, am nördlichen Ortsrand von Biengarten. Betroffen sind Teilflächen der FINr.2041, nördlich des Walzbachgrabens und östlich der Ortsstraße mit einer Größe von ca. 0,29 ha. Die Fläche ist bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird dementsprechend genutzt. Derzeit erfolgt im OT Biengarten im Zusammenhang mit der Ertüchtigung der Kanalisation eine Dorferneuerung, sodass der gesamte Dorfkern aufgewertet wird. Es sind keine weiteren Bauplätze vorhanden. Die Ausweisung der Mischgebietsfläche bietet die einzige Möglichkeit zur Wohnbauentwicklung im Dorf. Mit der Ausweisung soll der demografischen Entwicklung im Ort entgegengewirkt werden.

Die Erschließung der südlichen Baufläche erfolgt im Rahmen der derzeit laufenden Kanalisationsarbeiten. In diesem Zusammenhang werden auch alle anderen Versorgungsleitungen in das Grundstück gelegt. Die weitere Erschließung könnte im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung in nördlicher Verlängerung der Versorgungsleitungen erfolgen. Die Vorgehensweise ist mit Eigentümer und Stadtbauamt abgestimmt.



Die Immissionsschutzrechtlich erforderlichen Abstände zu der gegenüberliegenden landwirtschaftlichen Hofstelle können eingehalten werden. Östlich des Änderungsbereiches wurde lediglich eine Lagerhalle im Außenbereich genehmigt. Relevante Emissionen sind von dort nicht zu erwarten.

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen — während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten — der Fall sein.

### 3.2 MECHLENREUTH

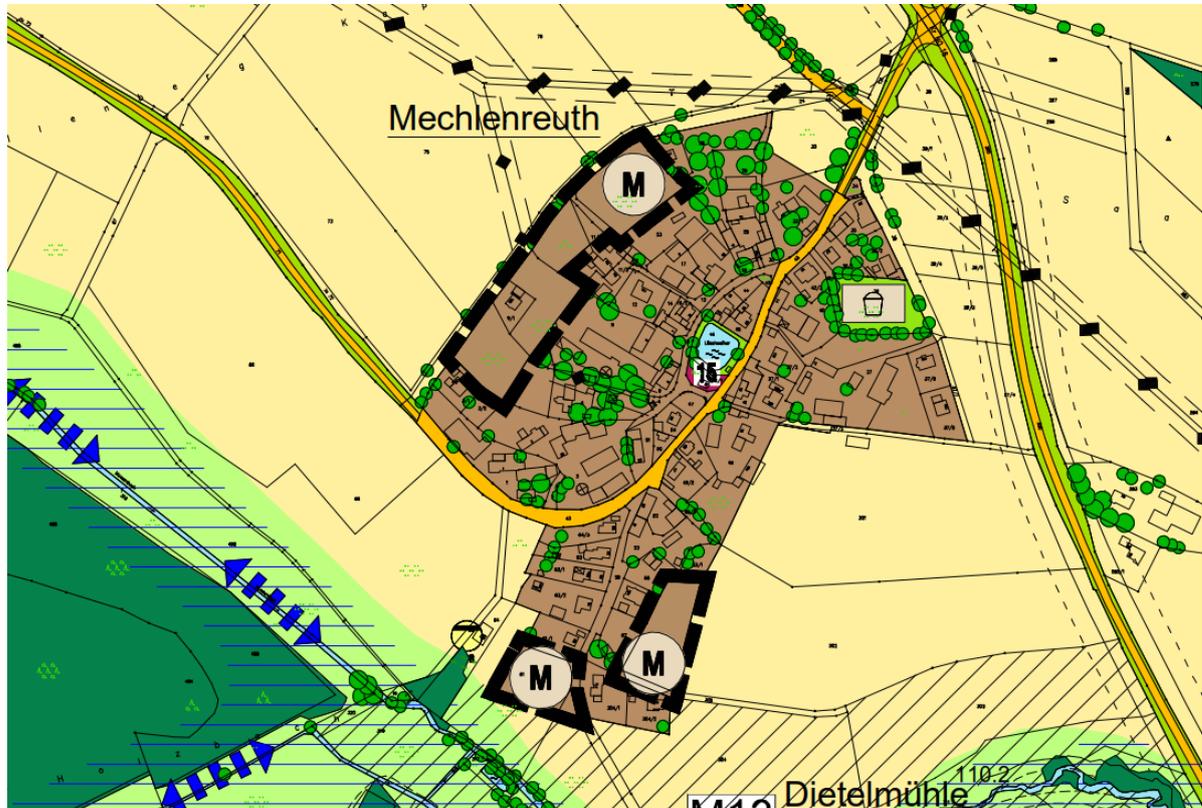
In Mechlenreuth soll der Siedlungskörper an verschiedenen Stellen arrondiert werden. Betroffen sind die Grundstücke, oder deren Teilflächen, mit den FINr, 6; 9; 9/1; 11/3; 11/4; und 23 am nordwestlichen Ortsrand mit einem Umgriff von ca. 1,1 ha, sowie die Grundstücke, oder deren Teilflächen, mit den FINr, 61; 302 und 307 am südlichen Ortsrand mit einem Umgriff von ca. 0,5 ha. Alle Grundstücke sind bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und werden dementsprechend genutzt.

Die Erschließung ist bei sämtlichen Flächen vorhanden bzw. kann sichergestellt werden.

Nachdem innerhalb der Einwohnerschaft vermehrt Anfragen nach Bauplätzen bestehen, wird durch die Mischgebietsausweisung hier eine Möglichkeit angeboten Wohnneigentum zu bilden. Durch die geringe Entfernung zur Kernstadt und die gute Anbindung der Ortschaft mittels neuem Radweg und weiteren Wegen an die Stadt sind weitere Gesichtspunkte, die für Schaffung zusätzlicher Bauplätze sprechen.



Die ursprünglich vom Dorf an den Flurwegen linear in die Landschaft ziehenden Achsen waren wichtige und prägende Strukturen. Im Zuge von sollten diese Achsen wiederhergestellt und betont werden.



Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen — während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten — der Fall sein.

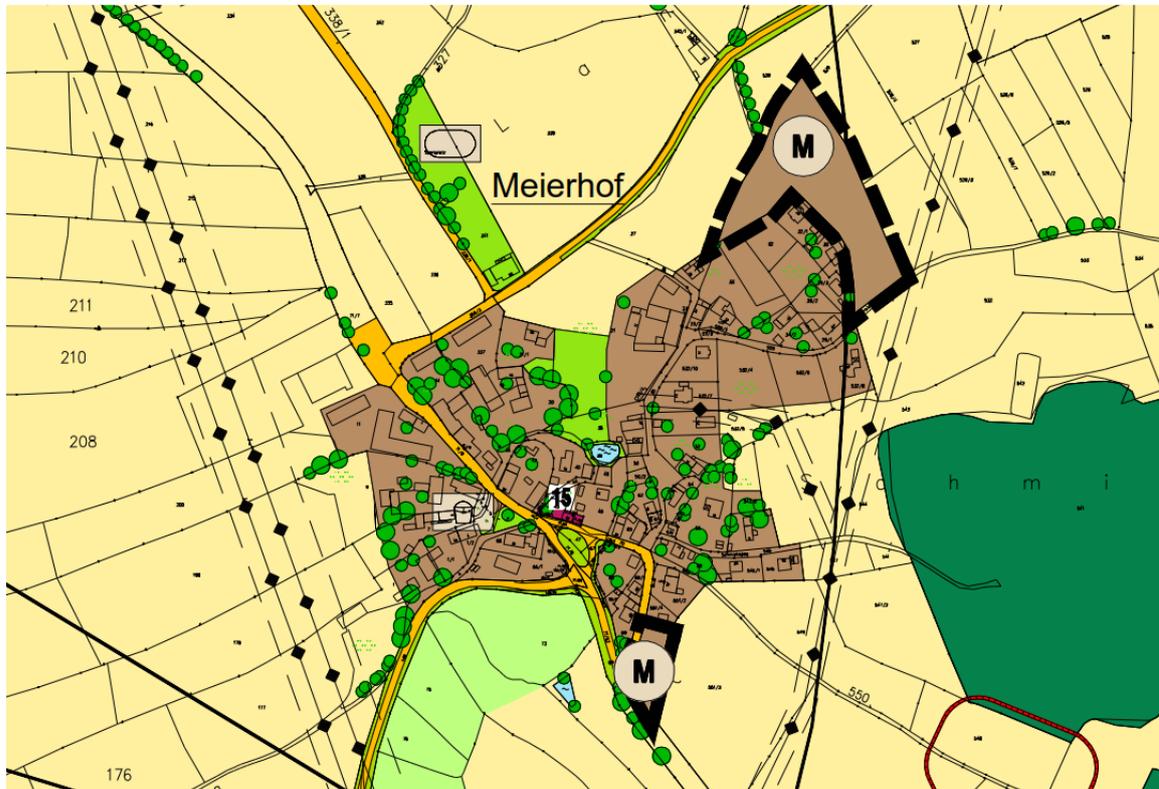
### 3.3 MEIERHOF

Im Ortsteil Meierhof soll der Siedlungskörper am nordöstlichen Ortsrand abgerundet werden. Betroffen sind die Grundstücke, oder deren Teilflächen, mit den FINr. 28; 32; 32/1; 529; 530; 531 sowie Teilflächen der FINr. 551/3. Die Änderungsbereiche haben eine Fläche von ca. 1,0 ha bzw. 0,1 ha. Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Meierhof. Alle Grundstücke sind bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und werden dementsprechend genutzt.

Der Ortsteil Meierhof bietet großes Entwicklungspotential für die Schaffung von attraktiven Bauplätzen, begünstigt durch die aussichtsreiche und verkehrsgünstige Lage zwischen Münchberg und Helmbrechts. Diese wird durch den geplanten Straßenneubau von der St 2194 bis zum bereits fertig gestellten „Kreisel“ nochmals verbessert.



Durch einen ortsansässigen Landwirt erfolgt durch Direktvermarktung eine gewisse Nahversorgung. Ein weiterer Faktor für ein lebenswertes Dorf ist der ansässige Turnverein mit Turnhalle und Gaststätte.



Es besteht ein gewisser Bedarf innerhalb der Einwohnerschaft nach Bauplätzen, der nur zum Teil mit vorhandenen freien Grundstücken gedeckt werden kann. Mittelfristig werden diese Bauplätze nicht ausreichen, zumal die bereits ausgewiesene Fläche auf den Fl.Nr. 32 und 33 schlecht erschließbar ist. Durch die vorgesehene Erweiterung könnten mittels einer Ringstraße neue Bauplätze und die o. g. bereits ausgewiesene Fläche erschlossen werden.

Die Entwässerung innerhalb des OT Meierhofs erfolgt weitgehend im Trennsystem. Dieses könnte in Bezug auf die vorgesehene bauliche Entwicklung im Norden entsprechend ausgebaut werden. Weiterhin ist eine Erdgasversorgung vorhanden. Die Wasserversorgung dürfte durch die Nähe zum Hochbehälter ebenfalls problemlos erweiterbar sein.

Auf den Flächen im Süden könnten ebenfalls noch 1 – 2 Bauplätze erschlossen werden. Der Schmutzwasserkanal könnte entsprechend verlängert werden, der Regenwasserkanal führt direkt daran vorbei. Gas und Wasser liegen in unmittelbarer Nähe und Stromanschluss dürfte kein Problem sein. Straßenerschließung ist vorhanden.

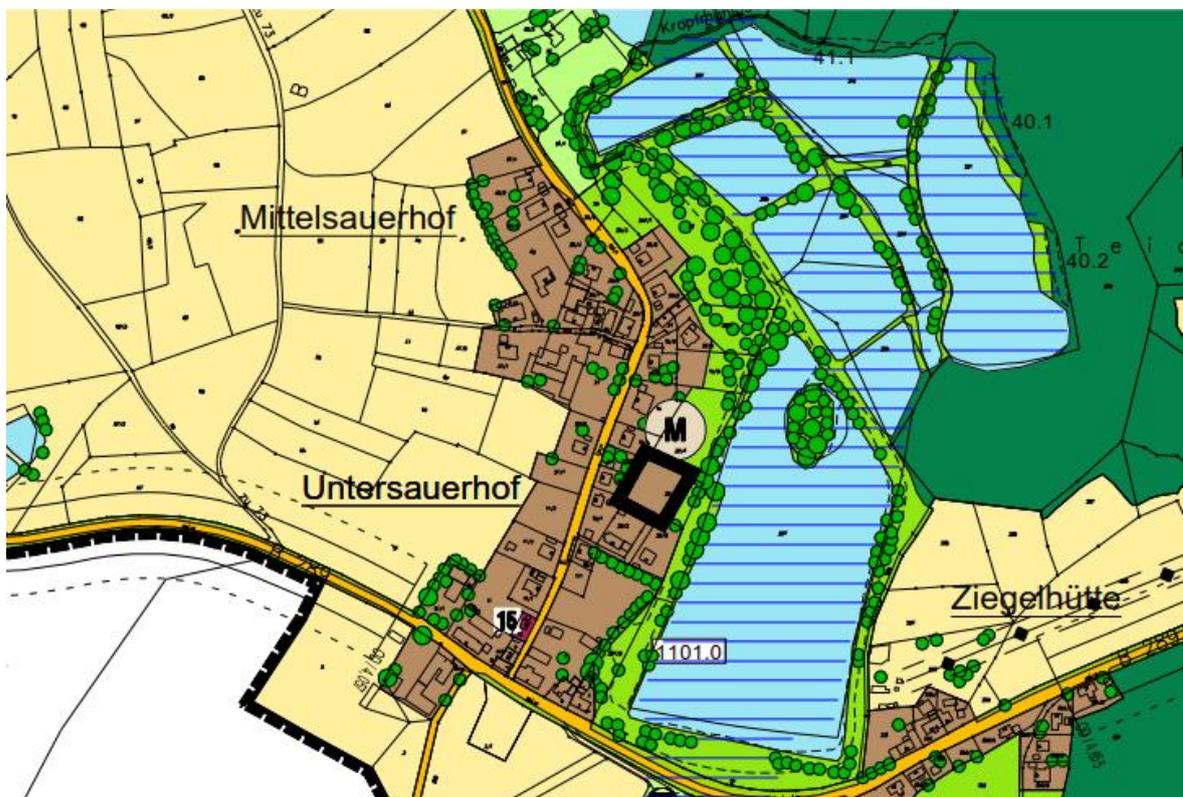
Im Gemeindeteil Meierhof befindet sich ein bergrechtlich genehmigter Diabasabbau. Bei betrieblichen Tätigkeiten sowie widrigen Witterungsverhältnissen können bestimmte temporäre Immissionseinwirkungen (z.B. Sprengerschütterungen, Staub, Lärm) nicht gänzlich ausgeschlossen werden.



Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm -, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen — während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten — der Fall sein.

### 3.4 UNTERS AUERHOF

Für die Fl.Nr. 22/6, Gem. Sauerhof liegt ein Antrag des Eigentümers vor, das Grundstück als Baufläche darzustellen. Mit der Darstellung soll die bereits vorhandene Bebauung auf den Fl.Nr. 22/2 und 22/3, die über die Fl.Nr. 22/6 erschlossen werden, geringfügig ergänzt werden.



Aus naturschutzfachlichen Gründen sollte die zukünftige Bebauung jedoch Abstand zum östlich angrenzenden Teich halten. Daher wird lediglich eine 0,12 ha große Teilfläche in die Bauflächendarstellung einbezogen.

In Untersauerhof befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Planungsbereich eine Teichanlage.

Dort sind vorwiegend die Belange des Gewässerschutzes zu beachten, dass kein Schadstoffeintrag erfolgt. Die östliche Fläche mit ca. 750 qm wird als Grünfläche zu belassen. Der Puffer Richtung Teichanlage wird dadurch ausreichend gewährleistet.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die Verlängerung der bestehenden Privatstraße. Der Kanal ist aktuell ca. 30 Meter vom Beginn des Bauplatzes entfernt und

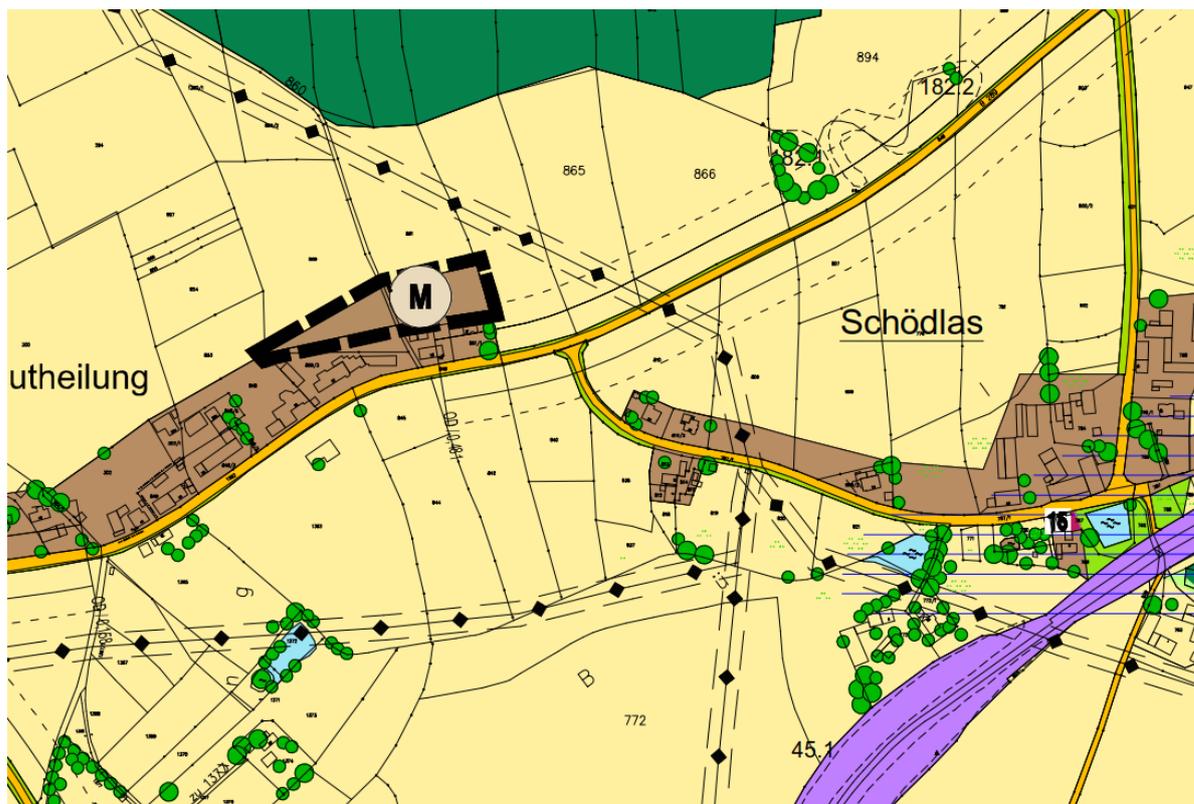


müsste ebenfalls auf private Kosten verlängert werden. Nachdem sowohl Straßen- wie auch Kanaltrasse auf dem Grundstück Fl.Nr. 22/6 liegen, dürfte Erschließung gesichert sein. Eine Versorgung mit Strom, Wasser und Breitband dürfte somit auch gewährleistet sein.

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm -, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen — während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten — der Fall sein.

### 3.5 SCHÖDLAS

In Schödlas, oberes Dorf an der B 289, Gemarkung Straas soll die Bauflächendarstellung am östlichen Ortsrand Richtung Norden geringfügig erweitert werden. Hierdurch soll eine durchgängige Mischgebietsausweisung mit einer durchschnittlichen Tiefe von ca. 70 Meter entstehen. Somit entsteht ein einheitliches rechteckiges Mischgebietsbaufeld und eine rückwärtige Bebauung wäre denkbar. Die Erschließung ist mittels öffentlichem Weg und vorhandener Kanalisation darstellbar. Betroffen sind Teilflächen der Flurnummern 859; 860 und 861 mit einem Umgriff von 0,4 ha.



Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm -, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen — während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten — der Fall sein.



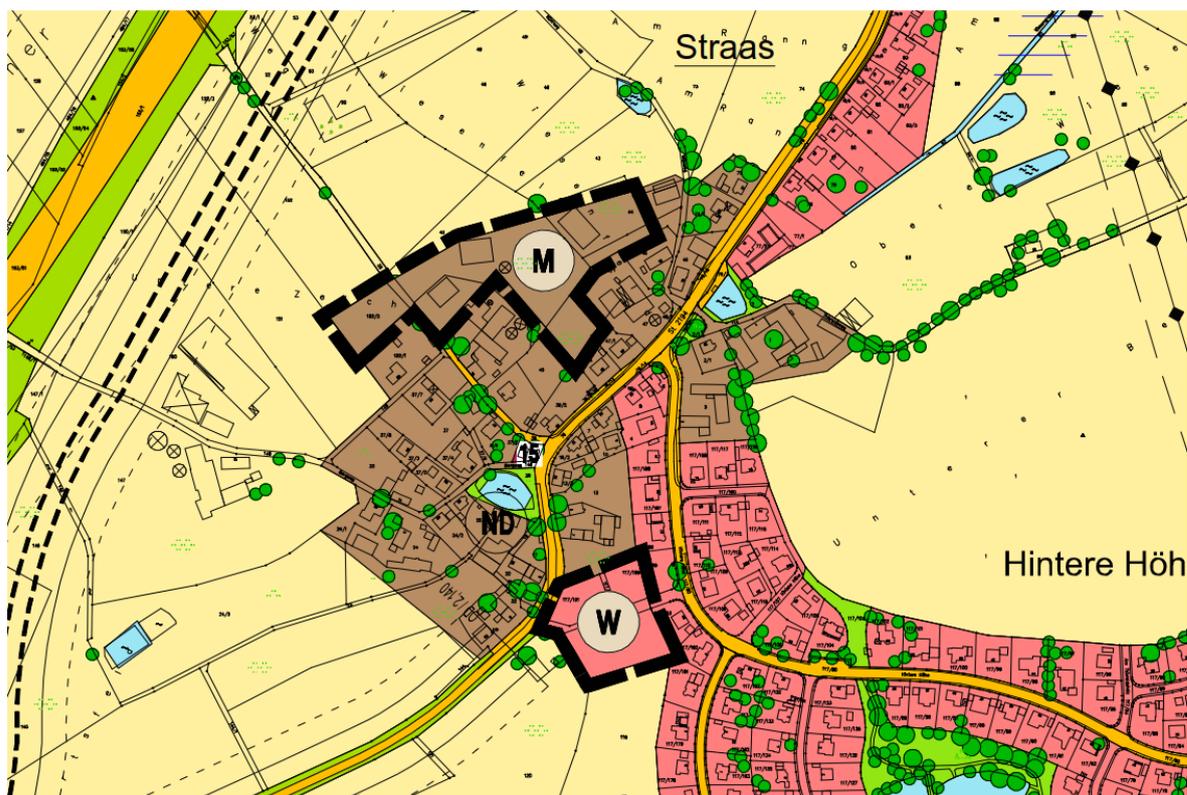
### 3.6 STRAAS

Mit der Bauflächendarstellung am nördlichen Ortsrand von Straas soll eine Umstrukturierung der dortigen landwirtschaftlichen Anwesen ermöglicht werden. Denkbar sind in diesem Bereich ca. 5 Bauplätze. Betroffen sind Teilflächen der FINr. 38; 40; 42; 44 und die Fl.Nr. 152/2, Gem. Straas mit einem Umgriff von ca. 1,4 ha.

Die östlich angrenzende Mischgebietsfläche, ist überwiegend durch landwirtschaftliche Gebäude gebaut und somit bereits der reinen landwirtschaftlichen Flurnutzung entzogen. Bei der Fl.Nr. 40 wäre bereits eine rückwärtige Bebauung denkbar. Nachdem bereits ein Großteil dieser Fl.Nr. als Mischgebiet ausgewiesen ist, ist es sinnvoll das komplette Grundstück als Mischgebiet auszuweisen.

Die vorgesehene Erweiterung im Süden des Ortsteiles Straas (Fl.Nr. 117/184, 117/189, 117/190, 117/191, 119/Tfl.) mit einem Umgriff von ca. 0,6 ha könnte bei Errichtung einer Straße mit Wendehammer noch 4 Bauplätze ergeben. Die Erschließung der Bauflächen soll über die Ortsstraße „Hintere Höhe“ und nicht über die Staatsstraße 2194 erfolgen.

Derzeit erfolgt teilweise noch die Nutzung als Pferdekoppel. Da hier aber Konfliktpotential zur umliegenden Wohnbebauung gesehen wird, sollen die Grundstücke mittelfristig der Wohnnutzung zugeführt werden.

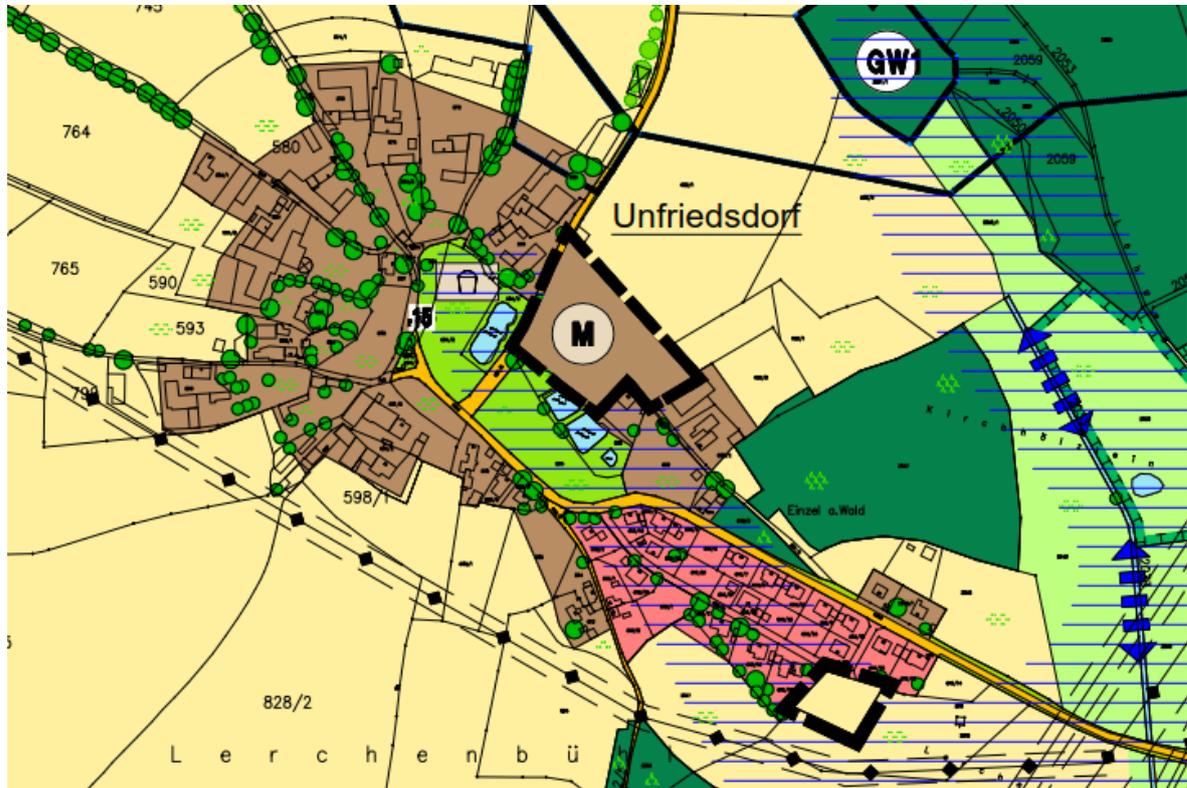


Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm -, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw.



nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen — während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten — der Fall sein.

### 3.7 UNFRIEDSDORF



Auslöser für die angedachte FNP-Änderung ist die konkrete Anfrage zweier Ortsansässiger, die gerne das Grundstück Fl.Nr. 566/1, Gemarkung Meierhof bebauen würden. Dieses Grundstück ist bisher als innerörtliche Grünfläche dargestellt.

Im Zuge der FNP-Neuaufstellung beantragte der Eigentümer bereits 2010 die Ausweisung der Fläche als Mischgebiet. Damals wurde der Antrag vom Bauausschuss abgelehnt, da die Ausweisung nicht dem städtebaulichen Ziel für Unfriedsdorf (Freihaltung innerörtlicher Freiflächen) entsprach.

Aus rückwirkender Sicht hat sich die Stadt Münchberg entschieden, die damalige Entscheidung zu überdenken, da direkt östlich bereits Mischgebietsflächen angrenzen und der Grünzug dadurch bereits unterbrochen ist. Weiterhin stehen nach Ausweisung der Fläche immer noch ca. 1,6 ha innerörtliche Grünfläche im OT Unfriedsdorf zur Verfügung, weit mehr als in jedem anderen Ortsteil von Münchberg.

Das Grundstück hat eine Größe von 2.385 qm, der südwestliche Bereich zum offenen Graben mit 600 qm würde weiterhin Grünfläche bleiben, da sich östlich Teiche anschließen und somit der durchgängige Grünzug gewährleistet ist. In diesem Zusammenhang werden zur Abrundung noch ca. 800 qm aus der Fl.Nr. 620 als Mischgebiet ausgewiesen. Dies wäre auch noch ein Bauplatz gehört aber derzeit zum Gesamtgrundstück des Anwesens Unfriedsdorf 24.



Um in diesem Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung anzustoßen, wird auch die nördlich gegenüberliegende Fläche als Mischgebiet dargestellt. Dies würde aus erschließungstechnischer Sicht Sinn machen und es könnten noch weitere ca. 4 Bauplätze erschlossen werden. Auch hier besteht östlich bereits eine Mischgebietsfläche (ehemaliges Baugeschäft Werner Schödel mit Umgriff), sodass eine dortige Flächenausweisung Richtung Westen eine sinnvolle Ortsabrundung darstellen würde. Insgesamt hat die neue Bauflächendarstellung einen Umgriff von ca. 0,86 ha.

Die Flächen sind derzeit durch einen öffentlichen Feld- und Waldweg erschlossen, der sich unmittelbar an die Ortsstraße (bis Unfriedsdorf 24) anschließt und im Norden wiederum in eine Ortsstraße (im weiteren Verlauf GVStr. nach Meierhof) mündet.

Die Ver- und Entsorgung kann durch Anschluss bzw. Verlängerung des bestehenden Leitungsnetzes sichergestellt werden.

Im Gegenzug wird am südlichen Ortsrand eine ca. 2.000 m<sup>2</sup> große Teilfläche der Flurnummer 2018 aus der Wohnbauflächendarstellung herausgenommen und zukünftig, der beabsichtigten Nutzung entsprechend, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

In Unfriedsdorf grenzt südlich an das Planungsgebiet ein namenloser Bach, der sich u.a. aus dem Ablauf des oberhalb liegenden Teiches speist. Nach den Vorgaben der europäischen Wasserrahmenrichtlinie ist eine naturnahe Entwicklung der Gewässer anzustreben. Für die Eigenentwicklung der Gewässer ist ein beidseitiger Entwicklungskorridor von mehreren Metern (ca. 5 – 10 m) einzuplanen. Gleichzeitig wird dadurch der Gewässerschutz verbessert. Der Planungsbereich liegt in einem wassersensiblen Gebiet. Dort ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen.

Die ursprünglich vom Dorf an den Flurwegen linear in die Landschaft ziehenden Achsen waren wichtige und prägende Strukturen. Im Zuge von sollten diese Achsen erhalten bzw. wiederhergestellt und betont werden.

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm -, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen — während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten — der Fall sein.

### **3.8 MÜNCHBERG, WEIßDORFER WEG**

Die ortsansässige Firma Iprotex beabsichtigt zu expandieren und sucht in der Nähe zum bestehenden Firmengelände an der Kirchenlamitzer Straße geeignete Flächen.

Betroffen sind Grundstücke oder deren Teilflächen mit den Fl.Nr. 797, 799, 811, 812, 813, 1792 und 1843. und die Fl.Nr. 152/2, Gem. Münchberg mit einem Umgriff von ca. 1,9 ha.

Die Flächen befinden sich bereits zum Teil in Städtischem Eigentum. Die Flächen waren im alten Flächennutzungsplan (vor 2014) bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Das Grundstück mit der Fl.Nr. 799 wird zurzeit durch den Kaninchenzüchterverein genutzt, die übrigen Flächen werden landwirtschaftlich überwiegend als intensiv Grünland genutzt.



Das Grundstück Fl.Nr. 797 der Gemarkung Münchberg ist im Altlastenkataster des Landkreises eingetragen. Das Grundstück befindet sich nördlich eines ehemaligen Deponiekörpers und ist durch ein inzwischen inaktives Gleis von der eigentlichen Deponie abgetrennt.



Die Erschließung der Flächen ist durch die Verlängerung des Weißdorfer Weges möglich.

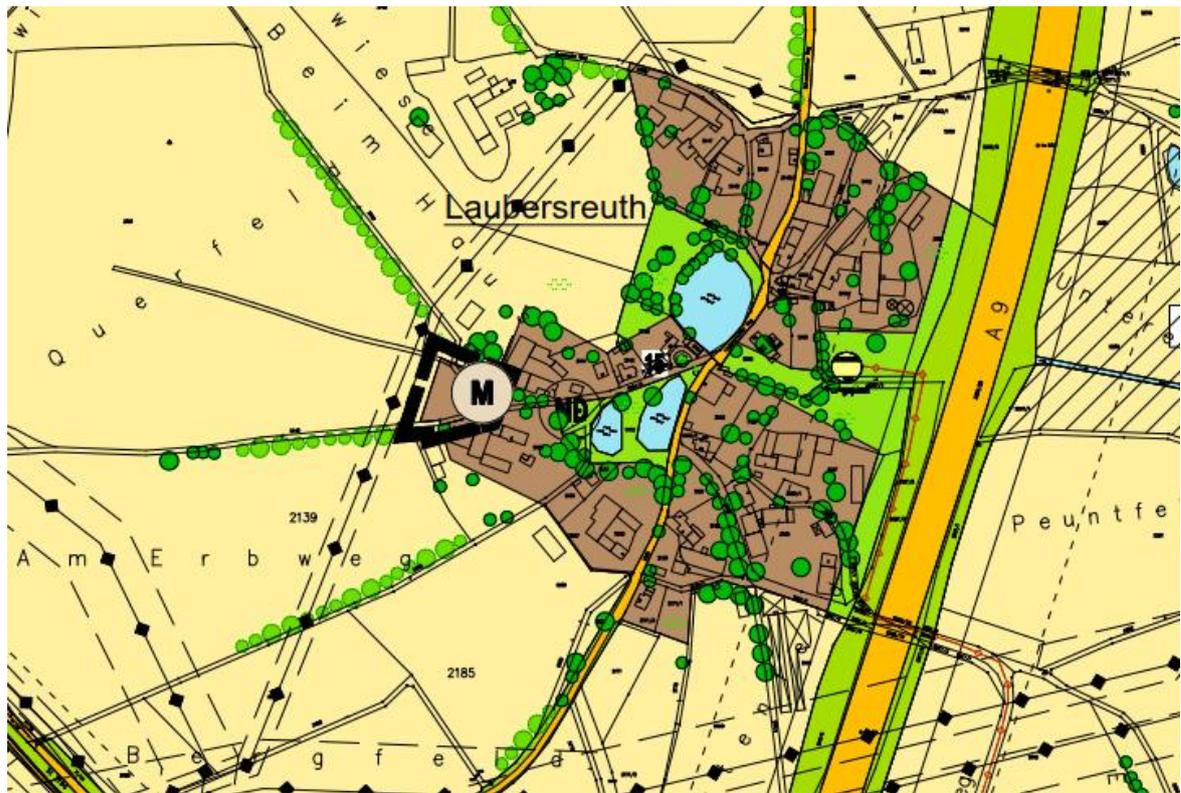
### 3.9 LAUBERSREUTH

In Laubersreuth soll dem Betriebsnachfolger einer ortsansässigen Landwirtschaft die Möglichkeit gegeben werden, in direkter Nähe zum Betrieb ein Wohnhaus zu errichten.

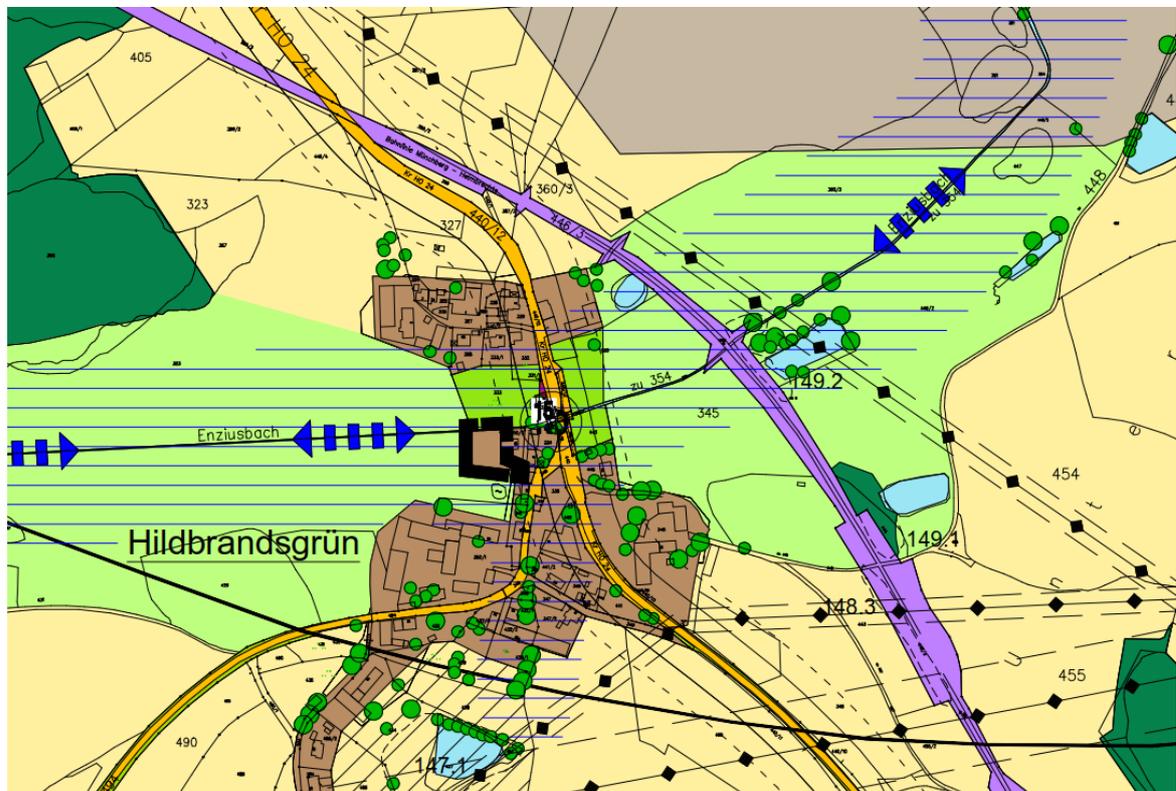
Die Fläche liegt am westlichen Ortsrand und betrifft eine kleinere Teilfläche der Flurnummer 2191. Insgesamt wird die Darstellung der gemischten Bauflächen um ca. 0,26 ha ergänzt. Alle Grundstücke sind bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und werden dementsprechend genutzt.

Alle Flächen im Umfeld gehören einem Eigentümer. Die Kanal-, Wasser- und Straßenerschließung ist gesichert. Die Erschließung mit Strom ist möglich.

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen — während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten — der Fall sein.



### 3.10 HILDBRANDSGRÜN



### 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

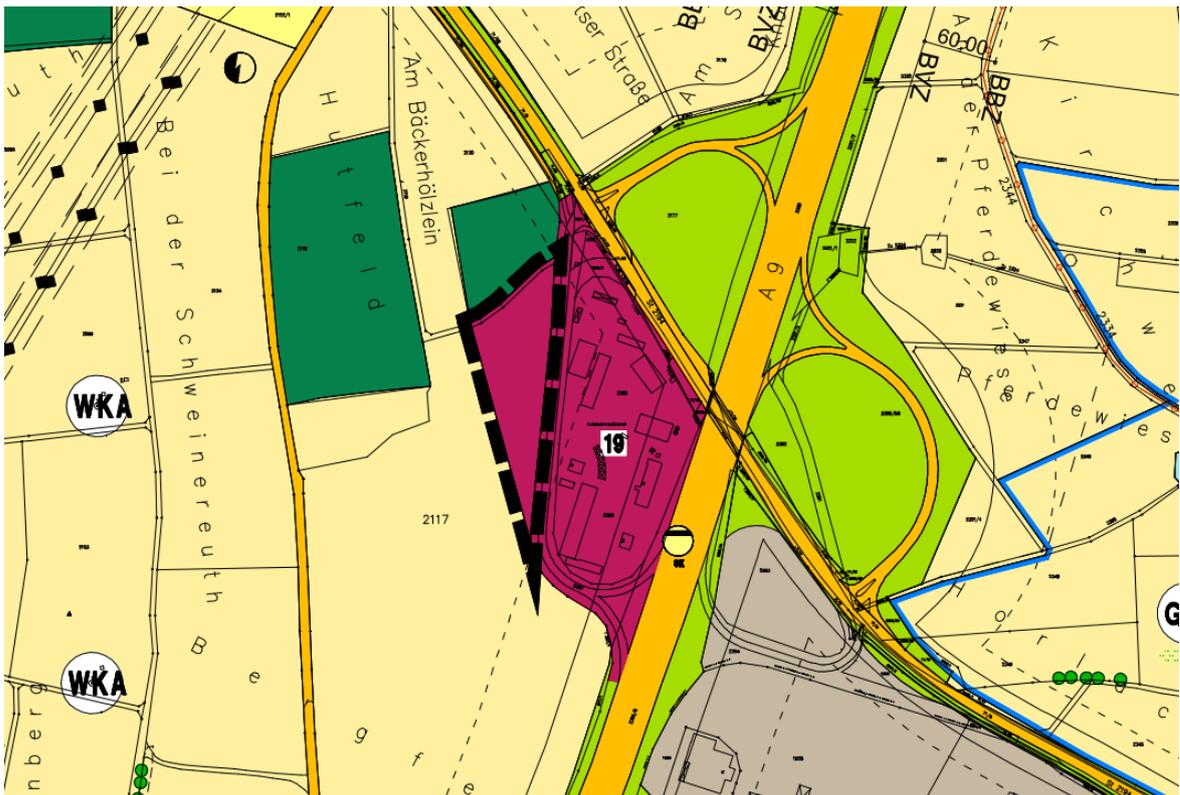
In Hildbrandsgrün soll einem Bauwerber die Möglichkeit gegeben werden, in direkter Nachbarschaft zum elterlichen Anwesen Wohneigentum zu bilden.

Die Fläche mit einem Umgriff von ca. 0,06 ha liegt südlich des Enziusbachs und schließt direkt an den Ortsrand an. Die Erschließung erfolgt von Westen her über das elterliche Anwesen. Da die Fläche im wassersensiblen Bereich des Enziusbaches liegt, ist auf eine Hochwasserangepasste Bauweise zu achten.

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm -, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen — während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten — der Fall sein.

#### 3.11 AUTOBAHNMEISTEREI

Um die dringend benötigten Kapazitäten für die Erweiterung der Autobahnmeisterei zu schaffen, wird eine 0,75 ha große Teilfläche der Flurnummer 2117 als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt werden. Die Fläche liegt westlich der Autobahnauffahrt.



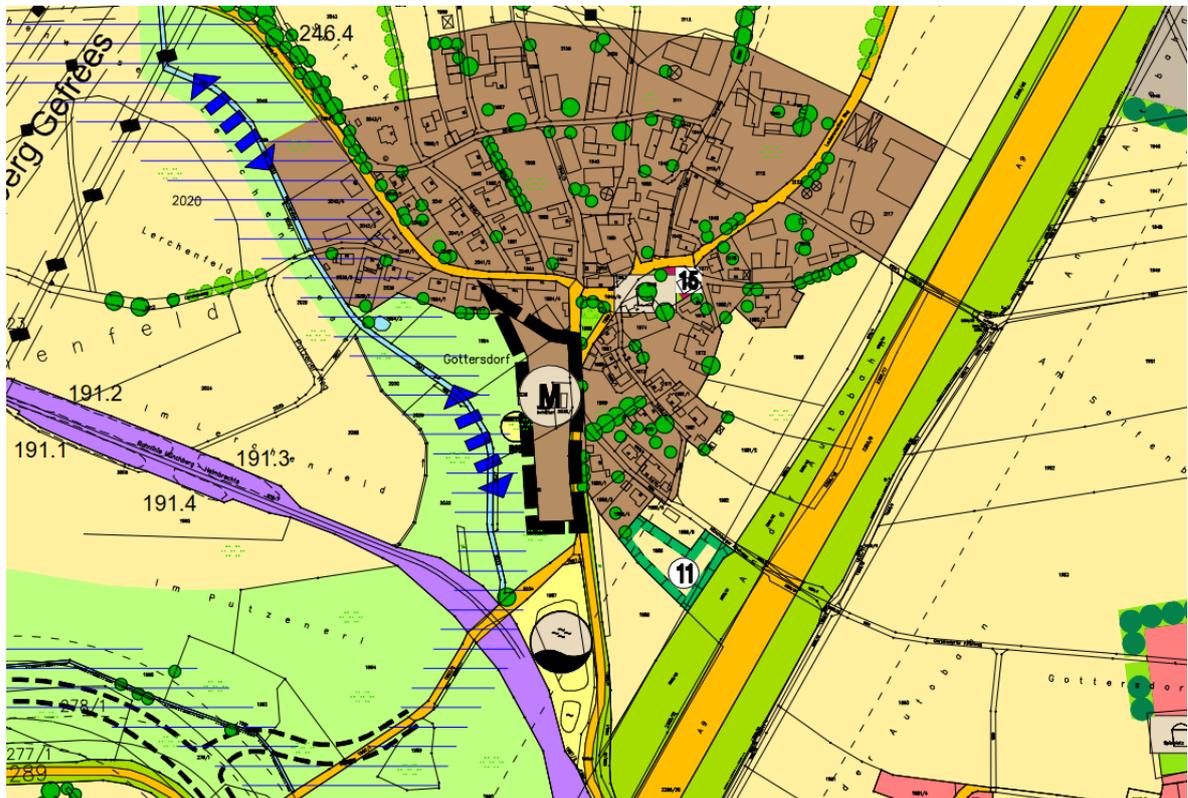


### 3.12 GOTTERSDORF

Am südlichen Ortseingang von Gattersdorf wird die Bauflächendarstellung westlich der Hauptstraße, nördlich und südliche des Wasserbehälters ergänzt. Mit der Darstellung wird ein Beschluss des Stadtrates aus dem Jahr 1994 vollzogen. Die Flächen fallen vom Niveau der Straße um ca. 3-4 m nach Westen ab. Westlich verläuft der Abwassersammler von Gattersdorf nach Süden. Die Bauflächendarstellung hat einen Umgriff von ca. 0,48 ha. Und betrifft Teilflächen der Flurnummern 1964; 2035; 206 sowie das Flurstück 2036/1.

Die Flächen werden bisher landwirtschaftliche als Intensivgrünland genutzt.

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm -, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen — während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten — der Fall sein.





## **4 ERSCHLIEßUNG**

### **4.1 WASSERVER- UND ENTSORGUNG**

Träger der öffentlichen Wasserversorgung im Stadtgebiet sind im Wesentlichen die Stadtwerke Münchberg, Sitz Münchberg. Diese sorgen im Versorgungsgebiet weitgehend für druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgungsverhältnisse. Die Versorgung der Ortsteile erfolgt meist dezentral.

Die hydraulische Aufnahmefähigkeit der Hauptsammler des Abwasserverbandes ist beschränkt. Die Entwässerung der neu zu erschließenden Gebiete ist, wenn technisch möglich, um Trennsystem zu erstellen. Wird im Mischsystem entwässert, ist zum Schutz der Vorfluter zu überprüfen, ob die vorhandenen Mischwasserbehandlungsanlagen (Regenbecken) für die steigenden Schmutzwassermengen ausreichend sind und den Anforderungen des WHG § 7 a entsprechen. Gegebenenfalls muss das Rückhaltevolumen vergrößert werden.

Zur Verminderung des Fremdwasseraufkommens muss sichergestellt werden, dass Oberflächen-, Grund- und Quellwasser von der Kanalisation ferngehalten werden. Die Kapazitätsreserven der Kläranlage des Abwasserverbandes sind beschränkt. Dies ist bei der Ansiedlung und Erweiterung von Gewerbe- und Industriebetrieben, insbesondere abwasser- und/oder schmutzfrachtintensiven zu beachten. Der Verband ist im vorab von derartigen Planungen zu informieren und wird zum Schutz der Kläranlage die Mindestanforderungen an die Einleitung festlegen. Die entsprechenden Unterlagen sind zur abwassertechnischen Prüfung vorzulegen.

Der Ortsteil Biengarten wird derzeit abwassertechnisch erschlossen. Darüber hinaus sind die verschiedenen Ortsteile sowie die Stadt Münchberg an Ortsteilkläranlagen bzw. an die zentrale Kläranlage des Abwasserverbands Saale angeschlossen. Aufgrund der insgesamt geringen Planungsänderungen kann eine geordnete Abwasserbeseitigung sichergestellt werden.

In den Änderungsbereichen kann Hang- und Schichtenwasser anzutreffen sein. Ergänzend wird auf die zerstörerische Wirkung von oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser hingewiesen. Ursache sind klimabedingt zunehmende Starkregenereignisse. Wild abfließendes Hang- und Oberflächenwasser ist im Sinne der Hochwasservorsorge bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

### **4.2 VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ**

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

Die Tragfähigkeit der Verkehrswege muss für Fahrzeuge mit 11,5 t Achslast und einem zulässigen Gesamtgewicht von 18 t ausgelegt sein. Die Verkehrswege müssen mindestens 3,00 m breit sein. Wird eine Zu- oder Durchfahrt auf einer Länge von mehr als 12 m



beidseitig durch Bauteile wie z.B. Wände, Pfeiler o.ä. begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50m betragen\_ Die Kurvenradien müssen eingehalten werden.

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

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

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

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

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass die Gebäude ganz oder in Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Die Vorschriften der DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ sind grundsätzlich zu beachten. Das Hydrantennetz ist nach dem neuesten Stand des DVGW Arbeitsblatt W 405 auszubauen.

Es sind im gesamten Gebiet nur Überflurhydranten nach DIN EN 14384 einzuplanen. In höchstens 120 m Abständen zu den Gebäudezugängen sowie zueinander müssen Hydranten sicher erreicht werden können.

Die Hydranten müssen mind. 3 m von Gebäuden sowie von Zu- und Ausfahrten und mind. 0,65 m von Gehsteigkanten und öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sein. Es ist zweckmäßig, Hydranten möglichst im Bereich neben Gehsteigen und Grünflächen einzubauen.

Die gemeindliche Wasserleitung kann als ausreichende Löschwasserversorgung angesehen werden, wenn bis zu 3.200 l/min Löschwasser (je nach Bebauung, z.b. Gewerbegebieten!) durch Hydranten auf die Dauer von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Bei gleichzeitiger Benutzung von mehreren Hydranten muss mind. ein Förderstrom von 600 l/min bei einem Fließdruck von 1,5 bar je Hydrant vorhanden sein.

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

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



## 5 **ALTLASTEN**

Im Stadtgebiet Münchberg ist auf den Flurstücken 813 und 812 aufgrund der Nähe zum Käsbach mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Zudem befinden sie sich im Grundwasser-Abstrom der ehemaligen Hausmülldeponie Ötzelsteich (Katasternr.47500079 „Ehem. städtischer Müllplatz b.d. Eibenstr.“) jenseits der stillgelegten Gleisanlage. Eine Verfrachtung von Schadstoffen mit dem Grundwasserstrom kann nicht ausgeschlossen werden. Daher empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt in diesem Bereich bei Aushubmaßnahmen mit Bauwasserhaltung vorab geeignete Grundwasseruntersuchung durchzuführen.

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist im Altlastenkataster des Landratsamtes Hof das Grundstück Fl.Nr. 797 der Gemarkung Münchberg eingetragen (Änderungsbereich Münchberg, Weißdorfer Weg). Das Grundstück befindet sich nördlich eines ehemaligen Deponiekörpers und ist durch ein inzwischen inaktives Gleis von der eigentlichen Deponie abgetrennt. In den anderen Änderungsbereichen sind keine Altlasten bekannt.

Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 26.09.2001 wird hingewiesen.

Gemäß Art. 12 des Bay. Bodenschutzgesetzes haben u.a. die Gemeinden ihre Erkenntnisse über die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung sowie Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.

In der Bayerischen Bodenschutz-Verwaltungsverordnung ist geregelt, dass sich die Pflichten des Bodenschutzes zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge nicht unmittelbar an die

Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung richten. Die Vorschriften des Bodenschutzes enthalten jedoch Vorgaben für die Bewertung von Bodenbelastungen, die die Gemeinde bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen hat.

Bei der Erfüllung der boden- und altlastenbezogenen Pflichten zur Gefahrenabwehr ist das konkrete Schutzbedürfnis maßgeblich, das sich aus der jeweils planungsrechtlich zulässigen Nutzung und damit auch aus den Festsetzungen eines Bebauungsplanes ergibt.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Gemeindegebiet von Münchberg alter Bergbau umging, zum Teil ist dieser nicht mehr lokalisierbar auch kann das Vorhandensein hier nicht-risskundiger Grubenbaue nicht ausgeschlossen werden.

Bei den Baugrunduntersuchungen muss ein möglicher alter Bergbau Berücksichtigung finden. Ferner ist beim Baugrubenaushub auf Anzeichen alten Bergbaus (z. B. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) zu achten. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.



## 6 DENKMALSCHUTZ

Bau oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Kalchreuth, den 18.03.2019,  
Ergänzt am 25.07.2019

Eckhard Bökenbrink  
Stadtplaner ByAK/SRL



## **Teil B, Umweltbericht**

### **7 EINLEITUNG**

Die Stadt Münchberg verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2014, zuletzt geändert durch die 2. Änderung im April 2018. Angestoßen durch die Sanierung und den Ausbau des Kanalnetzes in den verschiedenen Ortsteilen sind vermehrt Bauvoranfragen von überwiegend ortsansässigen Bürgern bei der Stadt eingegangen die in den verschiedenen Ortsteilen Wohneigentum bilden möchten. Im Süden von Münchberg möchte sich ein ansässiger Gewerbebetrieb erweitern.

Dies hat die Stadt Münchberg veranlasst, diese Anfragen zu bündeln und durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes die genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen für Bebauung zu schaffen.

Die gesetzliche Grundlage für das Änderungsverfahren liefern das Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a Abs. 2) wird Bestandteil der Begründung.

In den Ortsteilen soll mit der Ausweisung von Bauflächen in erster Linie der örtliche Bedarf für Bauflächen gedeckt werden. Es handelt sich in den meisten Fällen um Ortsabrundungen oder Lückenschlüsse. Dies entspricht dem Leitbild der Siedlungsentwicklung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2014.

Die Ausweisung erfolgt in fast allen Fällen als Mischgebiet. Lediglich je einmal erfolgt eine Ausweisung als Gewerbegebiet, bzw. als Wohngebiet oder als Fläche für den Gemeinbedarf. Insgesamt handelt es sich um die Ausweisung von 9,82 ha Fläche in 16 Teilgebieten.

### **8 RELEVANTE FACHGESETZE UND FACHPLÄNE**

Für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens des Flächennutzungsplanes sind nachfolgend aufgeführten Fachgesetze und Fachpläne maßgeblich von Bedeutung:

Fachgesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung

Fachpläne:

- aktueller Flächennutzungsplan Stadt Münchberg (2. Änderung)



## 8.1 INHALT DES UMWELTBERICHTS / METHODE

Der Umweltbericht behandelt alle sich aus der 3. Änderung ergebenden umweltrelevanten Belange im Vergleich zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2014.

Die Flächen werden einer Voreinschätzung hinsichtlich der Betroffenheit der Schutzgüter gemäß BauGB §1 (6) Ziff. 7 und der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen unterzogen.

Einzelfallbezogen geprüft werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere/Pflanzen, Landschaftsbild, Mensch, Kultur/Sachgüter.

Um die Ergebnisse für die unterschiedlichen Sachverhalte und Standorte vergleichbar und transparent zu machen, erfolgt für die Flächen der Siedlungsentwicklung eine Bewertung der Auswirkungen in tabellarischer Form. Dabei werden die Planungen entsprechend einer fünfteiligen Skala bewertet.

Stufe der Beeinträchtigung	Umweltauswirkungen	Erläuterung
Nicht betroffen	Keine Auswirkungen	Belange des Schutzgutes sind nicht berührt oder werden nicht beeinträchtigt.
Stufe 1	Umweltauswirkungen sehr geringer Erheblichkeit	Sehr geringe Auswirkungen sind vorhanden und/oder das Schutzgut weist eine besonders geringe Empfindlichkeit auf oder vorhandene geringe Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung reduziert werden.
Stufe 2	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit	Geringe Auswirkungen sind vorhanden, und/oder das Schutzgut weist eine geringe Empfindlichkeit auf oder vorhandene mittelschwere Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung vermindert werden.
Stufe 3	Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit	Mittelschwere Auswirkungen sind vorhanden, und/oder Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit werden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung deutlich reduziert.
Stufe 4	Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit	Hohe Auswirkungen sind vorhanden, oder Umweltauswirkungen sehr hoher Erheblichkeit werden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung deutlich reduziert.
Stufe 5	Umweltauswirkungen sehr hoher Erheblichkeit	Sehr hohe Auswirkungen sind vorhanden, oder die Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nicht oder nur unwesentlich reduziert werden.

Die Belange von Natura 2000 Schutzgebieten, die Inanspruchnahme von Fläche, die Art und Menge von Emissionen, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, mögliche Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen, sowie die Anfälligkeit der Vorhaben gegenüber den Fol-



gen des Klimawandels werden für alle Änderungsflächen pauschal betrachtet, da es sich hierbei bei allen Flächen um dieselben Auswirkungen handelt.

Die Neuausweisungen von Bauflächen werden qualitativ und quantitativ betrachtet. Für die Flächen wird entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ eine überschlägige Eingriffs-Ausgleichsbilanz erstellt. Alle anderen zu prüfenden Sachverhalte werden verbalargumentativ dargelegt.

Für den vorliegenden Umweltbericht wurden keine gesonderten Bestandserhebungen durchgeführt. Die Beschreibung der Bestandssituation erfolgt durch Ortskenntnis.

Der Umweltbericht wird während des Beteiligungsverfahrens fortgeschrieben.

## **1 BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

### **1.1 PAUSCHALE BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

#### **1.1.1 Europäische Schutzgebiete**

Durch die Planungen sind weder unmittelbar, noch mittelbar europäische Schutzgebiete (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) betroffen.

#### **1.1.2 Fläche**

Die Neuausweisung betrifft insgesamt 9,82 ha Grundfläche. Die Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen mit teilweise Einzelbäumen, als Fläche für ressourcenangepasste Grünlandnutzung und in drei Fällen als Grünfläche dargestellt. Die Flächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Inanspruchnahme und Nutzungsänderung mit Versiegelung von Flächen. Angesichts des Planungsziels zur Schaffung von Wohnbauflächen für die örtliche Bevölkerung ist dies vertretbar.

#### **1.1.3 Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie die Verursachung von Belästigungen**

In Mischgebieten sind gemäß BauNVO § 6 die Wohnnutzung sowie Gewerbebetriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig. Durch diese Gebietsbeschreibung wird bereits deutlich, dass keine, die Wohnfunktion störenden Belästigungen durch Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung hervorgerufen werden dürfen. Die geplante Gewerbefläche grenzt an bestehende Gewerbeflächen an. Bei der Fläche für den Gemeinbedarf handelt es sich um die Erweiterung der Autobahnmeisterei.

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen entstehen.



#### 1.1.4 Abfälle und Abwässer

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die Stadt Münchberg gewährleistet. Ebenso wird das Abwasser über die städtische Kanalisation entsorgt.

Altlasten oder ähnliche Belastungen, die beim Bebauen der Gebiete auftreten können, sind derzeit nicht bekannt.

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen entstehen.

#### 1.1.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen

Gefahren von Unfällen oder Katastrophen, die durch die Nutzung als Misch-, Wohngebiet oder als Erweiterungsfläche des bestehenden Gewerbebetriebes bzw. der Autobahnmeisterei entstehen können sind auszuschließen.

Auch von Außerhalb sind keine Gefahren durch Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Die Flächen liegen nicht im Einflussbereich von Flughäfen, Schnellstraßen, Kraftwerken, Industrieflächen oder festgesetzten Überschwemmungsflächen.

#### 1.1.6 Anfälligkeit für die Folgen des Klimawandels

Vom Klimawandel betroffen werden die geplanten Flächen nur durch eine allgemeine Zunahme von extremen Wetterereignissen. Hierbei sind die meisten Flächen genauso vulnerabel wie bestehende oder ähnliche Flächen. Einzige Ausnahmen könnten das südliche Mischgebiet in Mechlenreuth und das Mischgebiet in Hildbrandsgrün sein, da dieses an wassersensible Bereiche des Mussenbachs und des Enziusbachs grenzen bzw. in solchen liegen und somit bei extremen Hochwassern Schaden nehmen könnten.



## 1.2 EINZELFALLBEZOGENE BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

(Reihenfolge der Ortsteile alphabetisch mit der Autobahnmeisterei am Ende)

### 1.2.1 Biengarten

Neuausweisung von einem Mischgebiet mit 0,29 ha Fläche.

#### Kurzcharakteristik

Bisherige Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche, aktuelle Nutzung Acker. Keine Schutzgebietsausweisung, keine biotopkartierten Flächen. Gelände fällt nach Süden hin leicht ab.

Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung
Boden	Stufe 3	mittlere Beeinträchtigung durch Versiegelung keine Vermeidungsmaßnahmen möglich
Wasser	Stufe 1	keine Oberflächengewässer Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort als Vermeidungsmaßnahmen in der Baugenehmigung festsetzen
Klima / Luft	Stufe 1	kaltluftbildende Fläche mit Abfluss nach Süden ins Tal, ohne direkten Ortsbezug Eingriffsminimierung durch Festsetzung von Baumpflanzungen in der Baugenehmigung
Tiere und Pflanzen	Stufe 1	Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer Lebensraumqualität
Landschaftsbild	Stufe 2	Bisher nur kleinere Einzelgebäude und landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden, keine zusammenhängende Bebauung Eingriffsminimierung durch Bebauung an der Straße und Eingrünung durch Baumpflanzungen nach Norden und Osten
Mensch	Nicht betroffen	Keine Erholungsfunktion, Immissionswerte durch benachbarte Hofstelle werden eingehalten
Kultur / Sachgüter	Nicht betroffen	Nicht vorhanden

**Fazit:** Aus Umweltgesichtspunkten erscheint das Vorhaben derzeit als durchführbar. Im späteren Baugenehmigungsverfahren sind Minimierungsmaßnahmen festzusetzen.



## 1.2.2 Gottersdorf

Neuweisung von einem Mischgebiet mit 0,48 ha Fläche.

**Kurzcharakteristik**

Bisherige Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche mit dem Ziel einer ressourcenangepassten Grünlandnutzung, aktuelle Nutzung Grünland. Keine Schutzgebietsausweisung, keine biotopkartierten Flächen. Gelände fällt nach Süden und Westen hin leicht ab.

<b>Schutzgüter</b>	<b>Stufe der Beeinträchtigung</b>	<b>Erläuterung</b>
Boden	Stufe 3	mittlere Beeinträchtigung durch Versiegelung keine Vermeidungsmaßnahmen möglich
Wasser	Stufe 2	Unmittelbar keine Oberflächengewässer betroffen, westlich verläuft ein kleiner Graben Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort als Vermeidungsmaßnahmen in der Baugenehmigung festsetzen
Klima / Luft	Stufe 1	kaltluftbildende Fläche mit Abfluss nach Süden ins Tal, ohne direkten Ortsbezug Eingriffsminimierung durch Festsetzung von Baumpflanzungen in der Baugenehmigung
Tiere und Pflanzen	Stufe 2	Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer Lebensraumqualität, im Nordteil der Fläche Baumbestand vorhanden Eingriffsminimierung durch Festsetzung des Erhalts von Bäumen in der Baugenehmigung
Landschaftsbild	Stufe 2	Durch die Baufläche entsteht ein neuer Ortsrand. Eingriffsminimierung durch Festsetzung von Laubbaumpflanzungen am Westrand der Fläche in der Baugenehmigung
Mensch	Nicht betroffen	Keine Erholungsfunktion
Kultur / Sachgüter	Nicht betroffen	Nicht vorhanden

**Fazit:** Aus Umweltgesichtspunkten erscheint das Vorhaben derzeit als durchführbar. Im späteren Baugenehmigungsverfahren sind Minimierungsmaßnahmen festzusetzen.



### 1.2.3 Hildbrandsgrün

Neuausweisung von einem Mischgebiet mit 0,06 ha Fläche.

#### Kurzcharakteristik

Bisherige Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche mit dem Ziel einer ressourcenangepassten Grünlandnutzung, aktuelle Nutzung Grünland. Keine Schutzgebietsausweisung, keine biotopkartierten Flächen. Lage in einem wassersensiblen Bereich. Das Gelände ist eben.

Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung
Boden	Stufe 3	mittlere Beeinträchtigung durch Versiegelung keine Vermeidungsmaßnahmen möglich
Wasser	Stufe 3	Das Vorhaben grenzt unmittelbar an den Enziusbach an. Als Vermeidungsmaßnahme einen Pufferstreifen von mindestens 5m Breite am Gewässer von Versiegelung freihalten
Klima / Luft	Stufe 1	kaltluftbildende Fläche geringer Größe, keine Maßnahme erforderlich
Tiere und Pflanzen	Stufe 2	Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer Lebensraumqualität, im Nordteil der Fläche Fließgewässer vorhanden Eingriffsminimierung durch Festsetzung eines Pufferstreifens zum Gewässer
Landschaftsbild	Stufe 1	Durch die Baufläche entsteht ein neuer Ortsrand. Eingriffsminimierung durch Festsetzung von mindestens zwei Laubbaumpflanzungen am Westrand der Fläche
Mensch	Nicht betroffen	Keine Erholungsfunktion
Kultur / Sachgüter	Nicht betroffen	Nicht vorhanden

**Fazit:** Aus Umweltgesichtspunkten erscheint das Vorhaben derzeit als durchführbar. Im späteren Baugenehmigungsverfahren sind Minimierungsmaßnahmen festzusetzen.



## 1.2.4 Laubersreuth

Neuausweisung von einem Mischgebiet mit 0,26 ha Fläche.

**Kurzcharakteristik**

Bisherige Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche, aktuelle Nutzung Grünland. Keine Schutzgebietsausweisung, keine biotopkartierten Flächen. Das Gelände steigt nach Westen an.

Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung
Boden	Stufe 3	mittlere Beeinträchtigung durch Versiegelung keine Vermeidungsmaßnahmen möglich
Wasser	Stufe 1	keine Oberflächengewässer Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort als Vermeidungsmaßnahmen in der Baugenehmigung festsetzen
Klima / Luft	Stufe 2	kaltluftbildende Flächen mit Bezug zur bestehenden Bebauung Eingriffsminimierung durch Erhalt von Bäumen und durch Festsetzung von Neupflanzungen
Tiere und Pflanzen	Stufe 2	Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer Lebensraumqualität, im Osten Baumbestand, Eingriffsminimierung durch Festsetzung des Erhalts der Bäume in der Baugenehmigung
Landschaftsbild	Stufe 1	Durch die Baufläche entsteht ein neuer Ortsrand. Eingriffsminimierung durch Festsetzung von Laubbaumpflanzungen am Westrand der Fläche
Mensch	Nicht betroffen	Keine Erholungsfunktion
Kultur / Sachgüter	Nicht betroffen	Nicht vorhanden

**Fazit:** Aus Umweltgesichtspunkten erscheint das Vorhaben derzeit als durchführbar. Im späteren Baugenehmigungsverfahren sind Minimierungsmaßnahmen festzusetzen.



## 1.2.5 Mechlenreuth

Neuausweisung von insgesamt drei Mischgebieten mit insgesamt 1,6 ha Fläche.

**Kurzcharakteristik**

Bisherige Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche mit Einzelbäumen, aktuelle Nutzung Grünland. Keine Schutzgebietsausweisung, keine biotopkartierten Flächen. An die Entwicklungsfläche im Süden grenzt die Aue des Mussenbachs an.

Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung
Boden	Stufe 3	mittlere Beeinträchtigung durch Versiegelung keine Vermeidungsmaßnahmen möglich
Wasser	Stufe 1, südliche Teilfläche Stufe 3	keine Oberflächengewässer Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort als Vermeidungsmaßnahmen in der Baugenehmigung festsetzen Bei der Teilfläche im Süden Bebauung mit deutlichem Abstand zur Aue
Klima / Luft	Stufe 2	kaltluftbildende Flächen mit Bezug zur bestehenden Bebauung Eingriffsminimierung durch Erhalt von Bäumen und durch Festsetzung von Neupflanzungen
Tiere und Pflanzen	Stufe 2	Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer Lebensraumqualität Minimierung durch Erhalt der bestehenden Bäume
Landschaftsbild	Stufe 1	Teilweise bereits bebaute Flächen Der lockere, offener Charakter der Bebauung im Norden geht verloren Minimierung durch Erhalt der bestehenden Bäume und Neupflanzung von Bäumen
Mensch	Nicht betroffen	Keine Erholungsfunktion
Kultur / Sachgüter	Nicht betroffen	Nicht vorhanden

**Fazit:** Aus Umweltgesichtspunkten erscheint das Vorhaben derzeit als durchführbar. Im späteren Baugenehmigungsverfahren sind Minimierungsmaßnahmen festzusetzen. Bei der Teilfläche im Süden ist die Bebauung mit deutlichem Abstand zur Aue festzusetzen.



## 1.2.6 Meierhof

Neuausweisung von insgesamt zwei Mischgebieten mit insgesamt 1,1 ha Fläche

**Kurzcharakteristik**

Bisherige Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche, aktuelle Nutzung Acker. Keine Schutzgebietsausweisung, keine biotopkartierten Flächen. Gelände fällt nach Süden hin leicht ab.

Insgesamt fällt das Gelände der nördlichen Fläche von nach Südwesten um bis zu 10 Meter ab. Das Gelände der südlichen Fläche fällt dagegen nur um 2 Meter Richtung Süden ab.

Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung
Boden	Stufe 3	mittlere Beeinträchtigung durch Versiegelung keine Vermeidungsmaßnahmen möglich
Wasser	Stufe 1	keine Oberflächengewässer Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort als Vermeidungsmaßnahmen in der Baugenehmigung festsetzen
Klima / Luft	Stufe 2	kaltluftbildende Fläche mit direkten Ortsbezug Eingriffsminimierung durch Festsetzung von Baumpflanzungen in der Baugenehmigung
Tiere und Pflanzen	Stufe 1	Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer Lebensraumqualität
Landschaftsbild	Stufe 4	Fortführung städtebaulicher Entwicklung in bisher völlig unbebaute offene Landschaft Ortsrandeingrünung im Norden und Osten erforderlich, um Ende der Siedlungsentwicklung deutlich darzustellen
Mensch	Nicht betroffen	Keine Erholungsfunktion
Kultur / Sachgüter	Nicht betroffen	Nicht vorhanden

**Fazit:** Aus Umweltgesichtspunkten erscheint das Vorhaben derzeit als durchführbar. Im späteren Baugenehmigungsverfahren oder ggf. Bebauungsplanverfahren sind Minimierungsmaßnahmen festzusetzen.



## 1.2.7 Münchberg

Neuausweisung von einem Gewerbegebiet mit 1,9 ha Fläche.

**Kurzcharakteristik**

Bisherige Ausweisung als Grünfläche, aktuelle Nutzung Grünland, Parkplatz. Keine Schutzgebietsausweisung, keine biotopkartierten Flächen. Fläche ist weitgehend eben.

<b>Schutzgüter</b>	<b>Stufe der Beeinträchtigung</b>	<b>Erläuterung</b>
Boden	Stufe 3	mittlere Beeinträchtigung durch Versiegelung keine Vermeidungsmaßnahmen möglich
Wasser	Stufe 1	keine Oberflächengewässer Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort als Vermeidungsmaßnahmen in der Baugenehmigung festsetzen
Klima / Luft	Stufe 1	kaltluftbildende Fläche, allseitig Abflusshindernisse, ohne Ortsbezug
Tiere und Pflanzen	Stufe 1	Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer Lebensraumqualität
Landschaftsbild	Stufe 1	Grenzt unmittelbar an bestehend Gewerbeflächen an
Mensch	Stufe 3	Möglicherweise ist hier eine schutzbedürftige Nutzung bezgl. Schall vorhanden. Weiterhin kann ein Altlastenverdacht nicht ausgeschlossen werden. Es sind im Rahmen der Baugenehmigung vertiefende Untersuchungen erforderlich.
Kultur / Sachgüter	Nicht betroffen	Nicht vorhanden

**Fazit:** Aus Umweltgesichtspunkten erscheint das Vorhaben derzeit als durchführbar. Es sind aber vertiefende Untersuchungen zu den Themen Schall und Altlasten erforderlich.



### 1.2.8 Schödlas

Neuausweisung von einem Mischgebiet mit 0,4 ha Fläche.

#### Kurzcharakteristik

Bisherige Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche, aktuelle Nutzung Acker und Grünland. Keine Schutzgebietsausweisung, keine biotopkartierte Flächen. Das Gelände ist weitgehend eben.

Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung
Boden	Stufe 3	mittlere Beeinträchtigung durch Versiegelung keine Vermeidungsmaßnahmen möglich
Wasser	Stufe 1	keine Oberflächengewässer Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort als Vermeidungsmaßnahmen in der Baugenehmigung festsetzen
Klima / Luft	Stufe 1	kaltluftbildende Fläche mit Abfluss nach Süden ohne Wirkung auf den Ort
Tiere und Pflanzen	Stufe 1	Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer Lebensraumqualität
Landschaftsbild	Stufe 1	Minimierung durch Baumpflanzungen
Mensch	Nicht betroffen	Nicht betroffen
Kultur / Sachgüter	Nicht betroffen	Nicht vorhanden

**Fazit:** Aus Umweltgesichtspunkten erscheint das Vorhaben derzeit als durchführbar. Im späteren Baugenehmigungsverfahren sind Minimierungsmaßnahmen festzusetzen.



## 1.2.9 Straas

Neuausweisung von zwei Mischgebieten mit ca. 2 ha Fläche

**Kurzcharakteristik**

Bisherige Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche mit Einzelbäumen, aktuelle Nutzung Bebauung, Grünland. Keine Schutzgebietsausweisung, keine biotopkartierte Flächen. Das Gelände im Süden ist weitgehend eben, im Norden fällt das Gelände nach Nordosten.

Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung
Boden	Stufe 3	mittlere Beeinträchtigung durch Versiegelung keine Vermeidungsmaßnahmen möglich
Wasser	Stufe 1	keine Oberflächengewässer Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort als Vermeidungsmaßnahmen in der Baugenehmigung festsetzen
Klima / Luft	Stufe 1	kaltluftbildende Flächen ohne Wirkung auf die Ortslage Eingriffsminimierung durch Festsetzung von Baumpflanzungen in der Baugenehmigung
Tiere und Pflanzen	Stufe 1	Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer Lebensraumqualität
Landschaftsbild	Stufe 2	Abrundung der Bebauung Minimierung durch Ortsrandeingrünung und Erhalt bestehenden Bäume erforderlich
Mensch	Stufe 3	Keine Erholungsfunktion Emissionen durch die BAB A9, ggf. Lärmschutzmaßnahmen erforderlich
Kultur / Sachgüter	Nicht betroffen	Nicht vorhanden

**Fazit:** Aus Umweltgesichtspunkten erscheint das Vorhaben derzeit als durchführbar. Im späteren Baugenehmigungsverfahren sind Minimierungsmaßnahmen festzusetzen.



## 1.2.10 Unfriedsdorf

Neuausweisung von einem Mischgebiet mit ca. 0,86 ha Fläche

**Kurzcharakteristik**

Bisherige Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche, Grünfläche und wassersensibler Bereich, aktuelle Nutzung Grünland. Keine Schutzgebietsausweisung, keine biotopkartierte Flächen. Das Gelände ist weitgehend eben.

Hinweis: Auf Grund der unterschiedlichen Situation der natürlichen Gegebenheiten nördlich und südlich der Straße werden bei Bedarf zwei Stufen der Beeinträchtigung angegeben (erste Angabe nördlich der Straße / zweite Angabe südlich der Straße).

Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung
Boden	Stufe 3	mittlere Beeinträchtigung durch Versiegelung keine Vermeidungsmaßnahmen möglich
Wasser	Stufe 1 / 4	Nördlich Straße keine Oberflächengewässer Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort als Vermeidungsmaßnahmen in der Baugenehmigung festsetzen Südlich Straße: Oberflächengewässer unmittelbar angrenzend, Teilfläche liegt im wassersensiblen Bereich, Vermeidung durch Festsetzung der Bauflächen entlang der Straße
Klima / Luft	Stufe 2	Kaltluftbildende Flächen und Frischluftschneise, Auf Grund der lockeren Bebauung ohne hohe Bedeutung
Tiere und Pflanzen	Stufe 2	Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer Lebensraumqualität im Norden Im Süden Bäume und Nähe zu Weihern
Landschaftsbild	Stufe 4	Nördlich Straße: Bebauung nördlich des Weges mit Baumplantagen durchsetzen und als Ortsrand abschließen Südlich Straße: Fläche liegt innerhalb des Dorfangers, Vermeidung durch Festsetzung der Bauflächen entlang der Straße
Mensch	Stufe 3	Einschränkung der Erholungsfunktion und der Ortsidentität durch Verkleidung des Dorfangers Vermeidung durch Festsetzung der Bauflächen entlang der Straße
Kultur / Sachgüter	Nicht betroffen	Nicht vorhanden

**Fazit:** Das Vorhaben ist teilweise mit erheblichen Beeinträchtigungen verbunden. Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen und bei Erhalt der restlichen innerörtlichen Grünflächen ist das Vorhaben durchführbar.



### 1.2.11 Untersauerhof

Neuausweisung von einem Mischgebiet mit 0,12 ha Fläche.

#### Kurzcharakteristik

Bisherige Ausweisung als Grünfläche, aktuelle Nutzung Grünland. Keine Schutzgebietsausweisung, keine biotopkartierte Flächen. Das Gelände ist weitgehend eben.

Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung
Boden	Stufe 3	mittlere Beeinträchtigung durch Versiegelung keine Vermeidungsmaßnahmen möglich
Wasser	Stufe 3	grundwasserbeeinflusste Fläche mit Nähe zu Oberflächengewässern und zum wassersensiblen Bereich, Vermeidung durch Festsetzung der Bauflächen an der Westseite
Klima / Luft	Stufe 2	kaltluftbildende Fläche, klimatisch wirksame Fläche, Vermeidung durch Festsetzung der Bauflächen an der Westseite
Tiere und Pflanzen	Stufe 3	Unmittelbare Nähe zu Wasser-, Gehölz- und Biotopflächen Vermeidung durch Festsetzung der Bauflächen an der Westseite
Landschaftsbild	Stufe 3	Fläche greift in die ortsprägende Teichlandschaft ein. Vermeidung durch Festsetzung der Bauflächen an der Westseite
Mensch	Stufe 2	Auswirkung auf das Ortsbild
Kultur / Sachgüter	Nicht betroffen	Nicht vorhanden

**Fazit:** Das Vorhaben ist teilweise mit deutlichen Beeinträchtigungen verbunden. Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen und bei Erhalt der restlichen Grünflächen um die Teiche ist das Vorhaben durchführbar.



Autobahnmeisterei

Neuausweisung von einer Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Größe von 0,75 ha.

### Kurzcharakteristik

Bisherige Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche, aktuelle Nutzung Grünland. Keine Schutzgebietsausweisung, keine biotopkartierten Flächen. Gelände fällt nach Norden hin leicht ab.

Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung
Boden	Stufe 3	mittlere Beeinträchtigung durch Versiegelung keine Vermeidungsmaßnahmen möglich
Wasser	Stufe 1	keine Oberflächengewässer Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort als Vermeidungsmaßnahmen in der Baugenehmigung festsetzen
Klima / Luft	Stufe 1	kaltluftbildende Fläche ohne direkten Ortsbezug Eingriffsminimierung durch Festsetzung von Baumpflanzungen in der Baugenehmigung
Tiere und Pflanzen	Stufe 1	Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer Lebensraumqualität, Störung durch angrenzende Bebauung und Autobahn
Landschaftsbild	Stufe 1	Störung durch vorhandene Autobahnmeisterei Eingriffsminimierung durch Baumpflanzungen im Südwesten in Richtung Gottersdorf
Mensch	Nicht betroffen	Keine Erholungsfunktion
Kultur / Sachgüter	Nicht betroffen	Nicht vorhanden

**Fazit:** Aus Umweltgesichtspunkten erscheint das Vorhaben derzeit als durchführbar. Im späteren Baugenehmigungsverfahren sind Minimierungsmaßnahmen festzusetzen.

### 1.3 KUMULATION

Wechselwirkungen bestehen im Wesentlichen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Landschaftsbild. Versiegelung betrifft immer die Schutzgüter Boden und Wasser. Häufig ist zudem das Schutzgut Landschaftsbild betroffen. Zusätzliche erhebliche Auswirkungen ergeben sich hieraus jedoch nicht. Kumulationen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bestehen nicht.

### 1.4 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNGEN

Falls die Gebiete nicht erschlossen und bebaut werden, wird die aktuelle Nutzung weitergeführt. Dies ist für eine landwirtschaftliche Nutzung als Acker- oder Grünlandfläche. Dies würde bei Beachtung der ordnungsgemäßen Landwirtschaft keine erheblich nachteiligen Auswirkungen erzeugen.



## 2 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH

In den einzelnen Flächenbeschreibungen sind nach Bedarf Maßnahmen benannt, die zur Vermeidung und zur Minimierung der Eingriffsfolgen beitragen.

### 2.1 FLÄCHENSTATISTIK / AUSGLEICHSBEDARF GEGENÜBER DEM PLANSTAND 2014

Gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ beträgt der anzurechnende Ausgleichsfaktor für Grundflächenzahlen über 0,35 je nach Intensität von Minimierungs- und Grünordnungsmaßnahme zwischen 0,3 und 0,6. In der Tabelle sind jeweils die Minimum- und Maximumwerte angeführt.

Der erforderliche Ausgleich sollte jeweils vor Ort durchgeführt werden.

Hinweis:

Das Erfordernis einer förmlichen Eingriffs-Ausgleichsberechnung und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich aus dem späteren Genehmigungsverfahren. Bei Einzelbaugenehmigungen nach §34 BauGB oder bei Bebauungsplanverfahren nach §13a ist keine förmliche Ausgleichsermittlung erforderlich. Über den Ausgleichsbedarf ist dann im Einzelfall zu entscheiden.

Ort	Größe in ha	Kompensationsfaktor min – max	Kompensations- bedarf Minimum	Kompensations- bedarf Maximum
Biengarten	0,29	0,3 – 0,6	0,087	0,174
Gottersdorf	0,48	0,3 – 0,6	0,144	0,288
Hildbrandsgrün	0,06	0,3 – 0,6	0,018	0,036
Laubersreuth	0,26	0,3 – 0,6	0,078	0,156
Mechlenreuth	1,6	0,3 – 0,6	0,48	0,96
Meierhof	1,1	0,3 – 0,6	0,33	0,66
Münchberg	1,9	0,3 – 0,6	0,57	1,14
Schödlas	0,2	0,3 – 0,6	0,06	0,12
Straas	2,0	0,3 – 0,6	0,6	1,2
Unfriedsdorf	0,86	0,3 – 0,6	0,258	0,516
Untersauerhof	0,12	0,3 – 0,6	0,036	0,072
Autobahnmeisterei	0,75	0,3 – 0,6	0,225	0,45
Gesamt	9,82		2,946	5,892



### **3 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Es bestehen zum vorliegenden Entwurf nur kleinräumig Planungsalternativen. Diese sind in den Einzelbeschreibungen angeführt.

### **4 FORTSCHREIBUNG**

In der Zeit vom 12.11.2018 bis 14.12.2018 fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belang gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes statt.

Anregungen oder Einwendungen mit Bezug zu Natur und Landschaft wurden vom Landratsamt Hof zum Thema Schall und Altlasten für den Änderungsbereich in Münchberg vorgebracht. Möglicherweise ist hier eine schutzbedürftige Nutzung bezgl. Schall vorhanden. Weiterhin kann ein Altlastenverdacht nicht ausgeschlossen werden. Es sind im Rahmen der Baugenehmigung vertiefende Untersuchungen erforderlich.

### **5 ZUSAMMENFASSUNG**

Die Stadt Münchberg beabsichtigt zur Generierung von Wohnbauflächen bzw. Gewerbeflächen den rechtskräftigen Flächennutzungsplans in Ortsteilen zu ändern.

Gemäß den Regelungen des § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen in der Begründung zum Flächennutzungsplan ein Umweltbericht aufzunehmen.

Gegenstand des Umweltberichts sind umweltrelevante Änderungen im Vergleich zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2014. Bewertet werden nur Flächen, die eine erhebliche Umweltauswirkung erwarten lassen.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Gebietsausweisungen geringe bis mittlere erhebliche Auswirkungen erwarten lassen. Diese Auswirkungen beziehen sich vor allem auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild.

Aus Umweltgesichtspunkten erscheinen die Vorhaben derzeit als durchführbar. In späteren Baugenehmigungsverfahren sind Minimierungsmaßnahmen festzusetzen.

Aufgestellt am 25.07.2019