



3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Umweltbericht i.d.F. vom 18.03.2019

Bearbeiter Manfred Hupfer
Projekt-Nr. L18-39
Datum 18. März 2019



WGF Landschaft
Landschaftsarchitekten GmbH

Vordere Cramergasse 11
90478 Nürnberg

T +49 (0)911 94603 0
F +49 (0)911 94603 10
E info@wgf-nuernberg.de

www.wgf-nuernberg.de

Geschäftsführer
Landschaftsarchitekten ByAK·BDLA
Hubert Hintermeier
Hauke Schrader
Michael Voit
Sigrid Ziesel

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
2	Relevante Fachgesetze und Fachpläne	1
2.1	Inhalt des Umweltberichts / Methode	1
3	Bewertung der Umweltauswirkungen einschliesslich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	3
3.1	Pauschale Bewertung der Umweltauswirkungen 3
3.2	Einzelfallbezogene Bewertung der Umweltauswirkungen 4
3.2.1	Biengarten.....	4
3.2.2	Gottersdorf	5
3.2.3	Hildbrandsgrün	6
3.2.4	Laubersreuth.....	7
3.2.5	Mechlenreuth	8
3.2.6	Meierhof	9
3.2.7	Münchberg.....	10
3.2.8	Schödlas	11
3.2.9	Straas	12
3.2.10	Unfriedsdorf.....	13
3.2.11	Untersauerhof.....	14
3.2.12	Autobahnmeisterei	15
3.3	Kumulation 15
3.4	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planungen	15
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	16
4.1	Flächenstatistik / Ausgleichsbedarf gegenüber dem Planstand 2014	16
5	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	17
6	Fortschreibung	17
7	Zusammenfassung	17

1 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.

2 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)

2.1 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 Folgen 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 verbal-argumentativ dargelegt.

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

Der Umweltbericht wird während des Beteiligungsverfahrens fortgeschrieben.

3 BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

3.1 PAUSCHALE BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

3.1.1 Europäische Schutzgebiete

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

3.1.2 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.

3.1.3 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.

3.1.4 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.

3.1.5 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.

3.1.6 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 Mechlenthuth und das Mischgebiet in Hildbrandsgrün sein, da dieses an wassersensible Bereiche des Musenbachs und des Enziusbachs grenzen bzw. in solchen liegen und somit bei extremen Hochwassern Schaden nehmen könnten.

3.2 EINZELFALLBEZOGENE BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

(Reihenfolge der Ortsteile alphabetisch mit der Autobahnmeisterei am Ende)

3.2.1 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.

3.2.2 Gottersdorf

Neuausweisung 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.

Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung
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.

3.2.3 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.

3.2.4 Laubersreuth

Neuweisung 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.

3.2.5 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.

3.2.6 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.

3.2.7 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.

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, 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.

3.2.8 Schödlas

Neuweisung 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.

3.2.9 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.

3.2.10 Unfriedsdorf

Neuweisung von einem Mischgebieten 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 Dorfgangers, Vermeidung durch Festsetzung der Bauflächen entlang der Straße
Mensch	Stufe 3	Einschränkung der Erholungsfunktion und der Ortsidentität durch Verkleidung des Dorfgangers 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.

3.2.11 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 Oberflächengewässer 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.

3.2.12 Autobahnmeisterei

Neuweisung 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.

3.3 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.

3.4 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.

4 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.

4.1 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	Kompensationsbedarf Minimum	Kompensationsbedarf 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

5 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

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

6 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.

7 ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Münchberg beabsichtigt zur Generierung von Wohnbauflächen bzw. Gewerbeflächen den rechtskräftigen Flächennutzungsplan 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 18.03.2019