



BEBAUUNGSPLAN Nr. 48 „Revitalisierung ehemaliges Sägewerk“

Gemarkung Münchberg / Mechlenreuth

Stadt Münchberg
Regierungsbezirk Oberfranken

Begründung
Fassung vom 02.11.2022

Planungsbüro

Bayerische Wohnbau GmbH & Co. KG
Dreitannenriegelstr. 26
94469 Deggendorf
Tel.: 0991 – 405 980 81
Mail: info@bay-wb.de
Web: www.bay-wb.de



Projektmanagement

Nagl Projektmanagement
Eichenstr. 11
94560 Offenberg
Tel.: 0991 – 999 001
Mail: g.nagl@gmx.de





<u>Teil A, Begründung</u>	4
1. Planungsanlass und Planungserfordernis	4
2. Begründung des Bedarfs / Alternativenprüfung	4
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	6
4.1 Lage und Abgrenzung	6
4.2 Topographie / Nutzung	7
4.3 Bodenverhältnisse	8
4.3.1 Baugrund	8
4.3.2 Altlasten	8
4.3.3 Grund- und Schichtenwasser	8
5. Bodenordnende Maßnahmen	8
6. Städtebauliches Konzept	9
7. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
7.1 Art der baulichen Nutzung	9
7.2 Maß der baulichen Nutzung	9
7.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl, Grundstücksgrößen	10
7.2.2 Anzahl der Vollgeschosse	10
7.2.3 Begrenzung von Wandhöhen	10
7.2.4 Begrenzung der Wohneinheiten	13
8. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen	13
8.1 Bauweise	13
9. Stellplätze, Garagen und Carports	13
10. Grünordnung	14
10.1 öffentliche Grünflächen	14
10.2 private Grünflächen	14
10.3 Naturschutzrechtliche Belange	15
11. Solarenergetische Nutzung	15



12.	Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung	15
12.1	Dachgestaltung	15
12.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	16
13.	Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen	17
14.	Erschließung	17
14.1	Verkehrerschließung	17
14.2	Versorgung und Entsorgung	18
14.2.1	Wasser- und Energieversorgung	18
14.2.2	Abwasserbeseitigung	18
14.2.3	Abfallbeseitigung	19
14.2.4	Fernmeldeanlagen	19
15.	Immissionsschutz	19
15.1	Schallschutz allgemein	19
15.2	Schallschutz im Bereich des Bebauungsplanes	19
15.3	Geruchsimmissionen	19
16.	Kinderspielplatz	20
17.	Denkmalschutz	20
18.	Abfallrecht/Bodenschutz	20
19.	Örtliche Bauvorschriften	21

Teil B, Umweltbericht **22**

20.	Einleitung	22
20.1	Beschreibung der Inhalte, der wichtigsten Ziele und Festsetzungen des Bauleitplans	22
20.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	22
21.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung	23
21.1	Natürliche Grundlagen, landschaftliche Situation, bestehende Nutzungen	23



21.2	Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile	23
21.3	Schutzgüter	24
21.3.1	Schutzgut Mensch	24
21.3.2	Schutzgut Flora / Fauna / biologische Vielfalt	25
21.3.3	Schutzgut Boden / Fläche	28
21.3.4	Schutzgut Wasser	29
21.3.5	Schutzgut Klima / Luft	30
21.3.6	Schutzgut Landschaft	31
21.3.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	31
21.3.8	Wechselwirkungen	32
22.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	32
23.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der Naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	32
23.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter	32
23.2	Ermittlung des Eingriffs sowie des Ausgleichsbedarfs	34
23.3	Ausgleichsflächen und -maßnahmen	36
23.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	38
24.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	39
25.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	40
26.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	40
<u>Teil C, Anhang</u>		42
27.	Bestandsplan	42
28.	Bewertungsplan	42
29.	Eingriffs- und Ausgleichsplan	42



Teil A, Begründung

1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Um die Versorgungs- und Betreuungssituation pflegebedürftiger Bürger zu sichern, hat die Stadt Münchberg mögliche Standorte zur Errichtung einer Pflegeeinrichtung, sowie eines Dienstleistungszentrum untersucht. Zur Verwirklichung dieses Vorhabens stellt die Stadt Münchberg einen Bebauungsplan per Satzungsbeschluss auf.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Geltungsbereich von insgesamt 2,2 ha festgelegt.

2. Begründung des Bedarfs / Alternativenprüfung

Die Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis Hof und die Stadt Münchberg prognostiziert insgesamt einen leichten Bevölkerungsrückgang, aber gleichzeitig eine Überalterung. Laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik steigt die Zahl der pflegebedürftigen Personen bis 2035 deutlich an.

Das bestehende städtische Pflegeheim ist aus Altersgründen des Gebäudes zu ersetzen. Eine Sanierung ist nicht zielführend. Der gesetzliche Rahmen für das bestehende Heim kann nicht mehr erbracht werden. Die Seniorenwohnanlage der Diakonie wurde zudem 2021 geschlossen.

Um diesem Defizit entgegenzuwirken und auch in Zukunft die Versorgung der pflegebedürftigen Bürger in Münchberg sicherstellen zu können ist an dieser Stelle Handlungsbedarf geboten.

Aufgrund der erforderlichen Bettenzahl wurde der Flächenbedarf für eine Pflegeeinrichtung und ein Dienstleistungszentrum ermittelt. Um zu prüfen wo sich im Stadtgebiet ein geeigneter Standort befindet wurden seitens der Stadt Münchberg mehrere Grundstücke ermittelt und daraufhin untersucht.

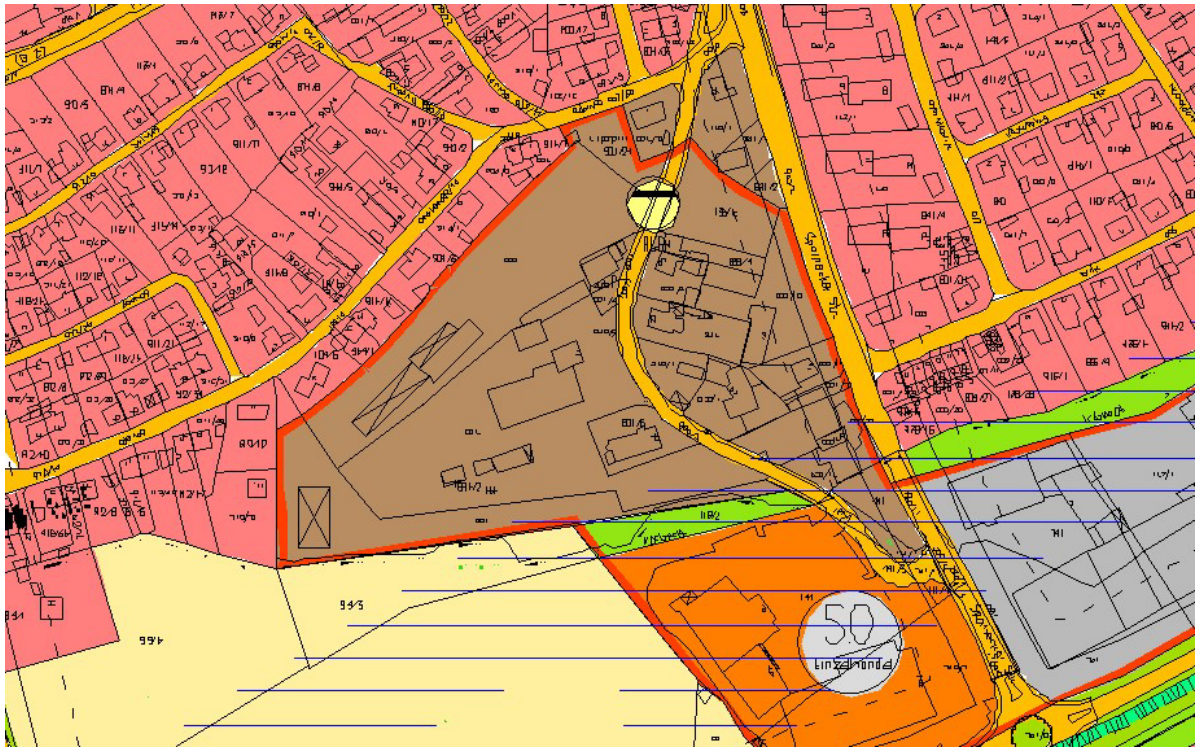
Von den fünf geprüften Standorten stehen Teilgrundstücke an der „alten“ Sparnecker Straße zur Verfügung. In diesem Bereich befindet sich Leerstand zwischen dem Wohngebiet am Oderweg im Norden und dem Einzelhandel im Süden. Dennoch sind hier eine Pflegeeinrichtung sowie ein Dienstleistungszentrum am Rande der Innenstadt realisierbar. Für die nördlichen Flächen des Gebietes ist eine Wohnbebauung geplant.



3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert am 10. September 2021 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)

Für das Plangebiet wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Das dargestellte Mischgebiet im Flächennutzungsplan wird im Süden erweitert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 2,2 ha.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Stadt Münchberg

4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

4.1 Lage und Abgrenzung

Das Planungsgebiet liegt im Süden des Stadtgebietes. Das Planungsgebiet umfasst mittig gelegene Flurstücke und wird im Osten von der „alten“ Sparnecker Straße begrenzt, im Norden und Westen durch die Wohnbebauung am Oderweg. Im Süden grenzen das Sondergebiet für den Einzelhandel und Wiesenflächen an.

Der Geltungsbereich befindet sich am Rand des Innenstadtbereichs von Münchberg. Das Gebiet wird über eine neue Straße mit Anbindung an die „alte“ Sparnecker Straße erschlossen.





4.3 Bodenverhältnisse

4.3.1 Baugrund

Über den Baugrund bzw. die Bodenverhältnisse liegen keine gesicherten Erkenntnisse vor.

4.3.2 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet betreffend der jetzigen Bebauung nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten auffällige Bodenveränderungen oder -verunreinigungen hervorkommen ist das Landratsamt Hof zu informieren.

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 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.

4.3.3 Grund- und Schichtenwasser

Aufgrund der Lage am Käsbach ist das Auftreten von Schichtenwasser im Untergrund oder hoch anstehendes Grundwasser nicht auszuschließen. In diesem wassersensiblen Bereich sind bei der Planung dementsprechend geeignete Maßnahmen vorzusehen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Es ist beabsichtigt die Grundstücksgrenzen nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens an die neue Situation anzupassen. Dabei wird es zu Änderungen der Grenzen kommen.



6. Städtebauliches Konzept

Mit der Revitalisierung der Brachfläche will die Stadt Münchberg ein Angebot für stationäre Pflege schaffen. Zudem soll ein Dienstleistungszentrum für z.B. Tagespflege, Apotheke, Sozialdienst, Arztpraxen oder ähnliches entstehen. Die kleineren Parzellen im nördlichen Bereich werden für Wohneigentum bereitgestellt.

Die Erschließung erfolgt über die „alte“ Sparnecker Straße. Im nördlichen Bereich schließt die neue Wohnbebauung an die bestehende Wohnbebauung an. Nach Westen hin werden die Grundstücke der Wohnbebauung größer. Hier soll eine Bebauung mit moderatem Geschosswohnungsbauten ermöglicht werden. Damit soll die erhöhte Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen bedient werden. Anschließend grenzen im Westen die Pflegeeinrichtung und im Süden das Dienstleistungszentrum inklusive Wohnungen an und runden das Konzept als Übergang zum Einzelhandel ab.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sind festgesetzt als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO. Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten entsprechen nicht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Münchberg für die Weiterentwicklung dieses Stadtteils und sind daher unzulässig.

Um gestalterische Brüche zu vermeiden und eine fließende Linie zwischen den bestehenden Wohnbebauungen zur Pflegeeinrichtung hin zu ermöglichen sind die Parzellen im Mischgebiet 1 für einen mindestens zwei- bis dreigeschossigen Wohnungsbau zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Um den unterschiedlichen Zielsetzungen gerecht zu werden, erfolgt hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eine differenzierte Festsetzung. Als Mindestmaß der Bebauung sind zur städtebaulichen Verträglichkeit mindestens zwei Vollgeschosse zu errichten.

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl definiert. Ebenso werden die maximal zulässige Wandhöhe und Anzahl der Vollgeschosse festgelegt.



7.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl, Grundstücksgrößen

Der gemäß § 17 BauNVO geltende Orientierungswert für die Grundflächenzahl von 0,6 wird im gesamten Plangebiet eingehalten. Die festgesetzte GRZ darf im Mischgebiet gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen wie z.B. Wege und Terrassen um 50% der GRZ überschritten werden.

Die Möglichkeit die Werte auszuschöpfen dient dazu, das Bauland effektiv nutzen zu können. Um im Mischgebiet 2.1 und 2.2 die benötigten Stellplätze etc. nachweisen zu können darf hier die Grundflächenzahl bis zu einem maximalen Wert von 0,8 der Fläche des Baugrundstücks überschritten werden. Diese Überschreitung ist gerechtfertigt, um die nötigen Stellplätze nachweisen zu können. Der Bau einer Tiefgarage ist an dieser Stelle aufgrund des wassersensiblen Bereiches in dem sich die Gebäude befinden und direkter Nähe zum Käsbach nicht geeignet.

7.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Im MI 1 soll ein Geschosswohnungsbau von mindestens zwei bis zu drei Vollgeschossen entstehen. Wohnnutzungen im Dachgeschoss sind zulässig, sofern dadurch kein weiteres Vollgeschoss entsteht. Das dritte Geschoss darf eine maximal zulässige Fläche von 60% der Grundfläche nicht überschreiten.

Für das Mischgebiet 2.1 sind bis zu drei Vollgeschosse und für das Mischgebiet 2.2 bis zu vier Vollgeschosse zulässig.

7.2.3 Begrenzung von Wandhöhen

Insbesondere bei modernen Gebäudeformen mit sehr flachen Dachneigungen können große Fassadenflächen entstehen, die sich nachteilig auswirken können.

Die maximal zulässige Wandhöhe (W_{Ht}) straßenseitig beträgt im Mischgebiet 1 bei:

Gebäuden mit zwei Vollgeschossen bei

- Dächern bis 34° max. 6,50 m
- Dächern von 34° bis 45° max. 4,00 m

Gebäuden mit drei Vollgeschossen bei

- Dächern bis 34° max. 9,50 m;
- Dächern von 34° bis 45° max. 7,00 m
- Bei Pult- und Flachdächern ist straßenseitig das oberste Geschoss um mind. 2,00 m zurückzusetzen.



Die maximal zulässige Wandhöhe (WHt) beträgt im Mischgebiet 2.1 bei:

Gebäuden mit drei Vollgeschossen bei

- Dächern bis 15° max. 11,00 m

Die maximal zulässige Wandhöhe (WHt) beträgt im Mischgebiet 2.2 bei:

Gebäuden mit drei Vollgeschossen bei

- Dächern bis 15° max. 11,50 m

Gebäuden mit vier Vollgeschossen bei

- Dächern bis 15° max. 14,00 m

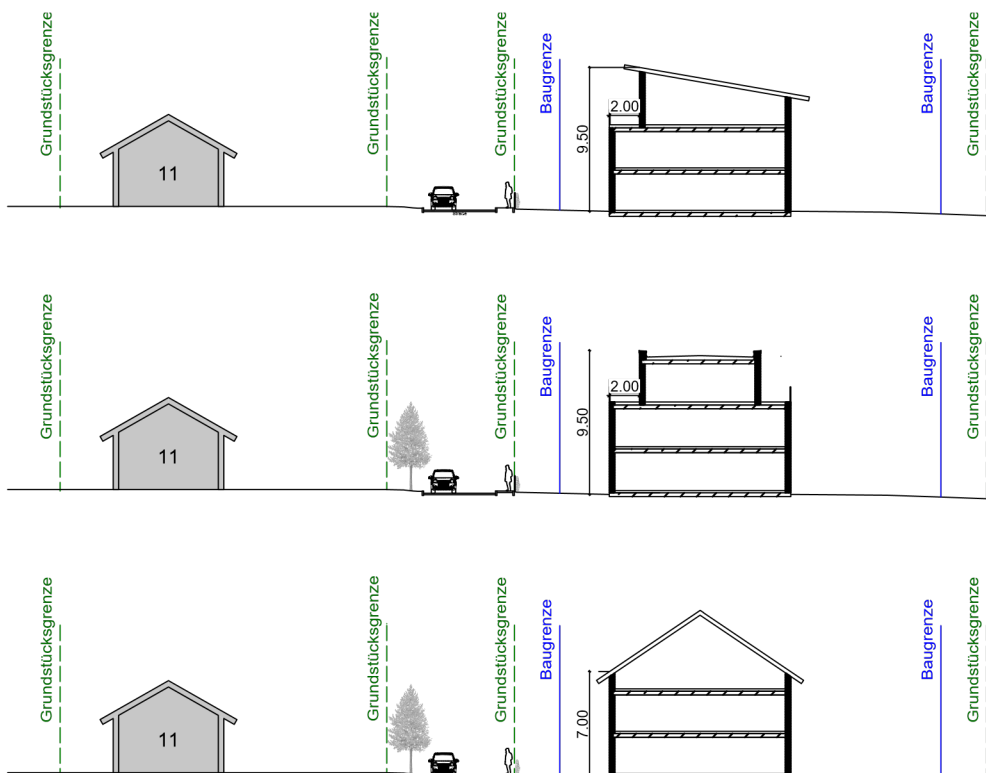
Unterer Bezugspunkt der Messung ist die Oberkante des natürlichen Geländes im Mittel, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Auf Grund von technischen Aspekten und arbeitsschutzrechtlichen Vorschriften wurde eine geringe Erhöhung der maximal zulässigen Wandhöhen von 0,5 m erforderlich.

Schemaschnitt bei zwei Vollgeschossen (Mindestmaß):



Schemaschnitt bei drei Vollgeschossen:





7.2.4 Begrenzung der Wohneinheiten

Gebäude mit zwei Vollgeschossen im Mischgebiet 1 werden auf mindestens 4 bis max. 8 Wohneinheiten begrenzt. Die Anzahl der Wohneinheiten bei drei Vollgeschossen wird auf mindestens 6 bis max. 10 Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt.

Diese Abgrenzung ermöglicht zum einen die gewünschte Verdichtung, trägt jedoch auch der allgemeinen Siedlungsstruktur der Nachbarschaft Rechnung.

8. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen

8.1 Bauweise

Es gilt eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO im Mischgebiet 1. Die Gebäude sind grundsätzlich ortsfest zu errichten. Bauliche Anlagen mit einem temporären Charakter sind nicht zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen ist jedoch eine 3 m breite Zone, entlang der öffentlichen Fuß- und Radwege ist eine mindestens 1 m breite Zone von Bebauung freizuhalten. Zulässig sind dort ausschließlich Anlagen zur Unterbringung von Müll und Reststoffen bis zu einer Höhe von 1,25 m.

Die Baugrenzen beinhalten keine Abstandsflächen. Die Abstandsflächen bemessen sich grundsätzlich gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO), um eine effiziente Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Nebenanlagen, wie z.B. Gartenhütten oder Geräteschuppen, sind gemäß den Festsetzungen der BayBO zu errichten.

9. Stellplätze, Garagen und Carports

Für das Mischgebiet 1 gilt folgendes:

Im Mischgebiet sind je Wohneinheit kleiner 80 m² ein Stellplatz und für Wohneinheiten größer 80 m² zwei Stellplätze nachzuweisen.

Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 5,5 m aufweisen. Dieser Abstand darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden. Für Carports gilt ein Abstand von 3,0 m.

Der Dachraum bei freistehenden Garagen darf nicht für Wohn- oder gewerbliche Zwecke verwendet werden (kein Aufenthaltsraum), sondern nur für untergeordnete Nutzung z.B. Lagerzwecke. Bei Garagen ist außerhalb der Umfassungswände keine Treppenanlage als Zugang zum Dachraum zulässig. Derartige Nutzungen widersprechen dem Charakter einer Nebenanlage und sind somit städtebaulich nicht erwünscht.



Tiefgaragen sind im Mischgebiet 1 zulässig.

Für das Mischgebiet 2 sind generell Stellplätze gemäß Anlage GaStellV zu errichten. Garagen, Carports oder ähnliches sind nicht zulässig.

Alle Stellplatzflächen sind mit durchlässigen Belägen herzustellen.

10. Grünordnung

Das Konzept der Grünordnung sieht eine Eingrünung in Teilen der Randbereiche des Baugebietes vor. Im Norden ist ein Grünstreifen zu der bestehenden Bebauung hin vorgesehen. Dieser Saum soll mit Büschen und Bäumen bepflanzt werden. Im Westen im Teilbereich des Mischgebietes 2 grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bepflanzung sind die erforderlichen Pflanzabstände zur landwirtschaftlichen Nutzung zu beachten.

Zum Käsbach hin ist ein Gehölzsaum vorhanden der teilweise gerodet und durch geeignete Maßnahmen aufgewertet werden soll. Dieser ist im Bebauungsplan als Hinweis dargestellt.

Um eine Ausgleichsfläche zur Bebauung zu schaffen, wird ein Teilbereich auf der südlichen Seite des Käsbaches als Grünfläche festgesetzt.

Der Straßenraum wird entlang der Haupteinschließung mit Bäumen bepflanzt. In den privaten Freiflächen wird durch Pflanzgebote von Bäumen eine Durchgrünung geschaffen. Die Anlage von flächenhaften Stein- / Kies- / Splitt- und Schottergärten oder –schüttungen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist nicht zulässig.

Notwendige Rodungsarbeiten, sowie der Abbruch der Bestandsgebäude ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

10.1 öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sollen als blütenreiche extensive Wiesen angelegt werden und mit standortgerechten, ausreichend hitze- und trockenheitstoleranten und heimischen Laubbaumarten unter Berücksichtigung der Empfehlung des Arbeitskreises der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag und der von der bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau empfohlenen „Stadtbaumarten im Klimawandel“ bepflanzt werden. Dies sichert den mittelfristigen Erfolg der Pflanzungen und stärkt die biologische Vielfalt. In den Grünflächen, Gehweg entlang sollen Bänke zur Erholung aufgestellt werden.

10.2 private Grünflächen

Es werden keine privaten Grünflächen festgesetzt. Um ein Mindestmaß der Durchgrünung und der Biodiversität zu sichern, werden Baumpflanzungen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße festgesetzt. Hier gilt, dass standortgerechte Laubbäume 3. Wuchsordnung oder regionaltypische Obstbäume zu pflanzen sind.



10.3 Naturschutzrechtliche Belange

Für den Eingriff in der Natur und Landschaft wurde gemäß dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, die notwendige Ausgleichsfläche ermittelt.

11. Solarenergetische Nutzung

Die Stadt Münchberg sieht sich dem Klimaschutz verpflichtet. Hierzu sollen die CO₂-Emissionen für die Energieversorgung im Stadtgebiet deutlich reduziert und Energie dezentral und erneuerbar erzeugt werden. Die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen in Neubaugebieten ist eine wesentliche Maßnahme zur Erreichung dieses Ziels. Darüber hinaus dient die Maßnahme der Verbesserung der Luftqualität und Verbesserung der Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherren vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist.

Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Bauherren bei Interesse an einer Solarwärmeanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen.

12. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

Die Bandbreite der gestalterischen Festsetzungen bewegt sich im Spannungsfeld zwischen dem Gestaltungswillen der Bauherren und der regionalen Bautradition. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sollen durch die getroffenen Festsetzungen jedoch vermieden werden.

12.1 Dachgestaltung

Gestalterische Fehlentwicklungen bei Dachformen und Dacheindeckungen wirken sich in besonderem Maße negativ auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Die Vorgaben zur Dachgestaltung stellen hier einen Kompromiss zwischen den regionaltypischen Gestaltungselementen und „modernen“ Bauformen dar.



Zu Mischgebiet 1 :

Die Dächer sind als Sattel-, Zelt- und Walmdächer mit einer Neigung von 25° bis 45° bzw. als Flachdach oder Pultdach mit einer Neigung von 5° bis 15° auszuführen.

Zu Mischgebiet 2.1 und 2.2:

Die Dächer sind als Flachdach oder Pultdach mit einer Neigung von 5° bis 15° auszuführen.

Dächer von Hauptgebäuden bis zu einer Neigung von 10° sind fachgerecht nach den FLL-Richtlinien extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbaustärke der Vegetationsschicht beträgt 10 cm. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind nur Teilflächen der Hauptgebäude für technische Aufbauten, verglaste Flächen oder Flächen zur energetischen Nutzung soweit diese gemäß anderer Festsetzungen zulässig sind.

Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung von mehr als 10° sind mit Eindeckungen aus Dachziegeln, -steinen, Schiefer oder Blech in gedeckten, nicht glänzenden schieferfarbenen Farbtönen (Grau bis Schwarz) auszuführen, die der regionaltypischen Dachfarbe entsprechen. Dächer bis zu einer Neigung von 10° sind zu begrünen.

Für Vordächer, Wintergärten, Terrassenüberdachungen sowie Dächer zwischen Gebäuden sind Eindeckungen aus Sicherheitsglas zulässig.

Dachgauben sind nur bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 30° zulässig. Sie sind als Satteldach- oder Schleppgauben auszuführen. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 1/2 der Trauflänge einer Dachseite aufweisen. Der Abstand vom Ortgang muss mind. 1,80 m betragen. Die Aufbauten dürfen eine max. Einzelbreite von 2,50 m nicht überschreiten. Der Abstand untereinander muss mind. 1,20 m betragen.

Größere Dachaufbauten sind nur als Zwerchgiebel mit Satteldach / Pultdach zulässig. Der Querbau darf max. 2,00 m gegenüber der Fassade vorspringen. Der First des Zwerchgiebels muss mindestens 1,00 m unter dem des Haupthauses liegen. Die Breite des Anbaus ist auf max. 1/3 des Haupthauses begrenzt. Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie einen Mindestabstand zum Ortgang von 1,80 m haben.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig, soweit sie in die Dachhaut integriert sind oder parallel zur Dachhaut ausgeführt werden. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen zulässig, sofern Sie die Oberkante der Attika nicht überschreiten oder zur Außenwand einen Abstand von mind. 1,5 m aufweisen.

Um ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen, sind nebeneinander gebaute Garagen und Carports in einheitlicher Dachneigung und -eindeckung auszuführen.

12.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Aus Rücksicht auf die regionale Bautradition sind Holzblockhäuser in Vollstammoptik oder Fassadenverkleidungen aus Blech oder reflektierenden Materialien unzulässig. Leuchtende und grelle Farbtöne sind als Fassadenfarbe unzulässig, da sie sich störend auf das Ortsbild auswirken.

13. Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen

Um den offenen, dörflichen Charakter zu sichern, werden Festsetzungen zu den Grundstückseinfriedungen getroffen. Diese Regelungen gelten sowohl gegenüber öffentlichen Flächen, als auch zwischen privaten Flächen.

Einfriedungen sind nur als blickoffene (mind. 1/3 offen) Zäune mit senkrechter Teilung oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind darüber hinaus Maschendrahtzäune zulässig. Mauern oder ähnliche geschlossene Einfriedungen sowie Einflechtungen oder Hinterblendungen von Einfriedungen sind unzulässig. Ausgenommen sind, zum Schutz der Privatsphäre, Sichtschutzwände an Terrassen max. 2,0 m Höhe. Eine Ausbildung eines Zaunsockels ist lediglich zur Straße hin zulässig. Der Zaun muss einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden vorweisen.

Holzstapel dürfen an der Grundstücksgrenze eine Höhe von 1,2 m ebenfalls nicht überschreiten. Die Sichtdreiecke im Einmündungs- von Straßen sind von Zäunen, Stapeln und Bepflanzungen freizuhalten.

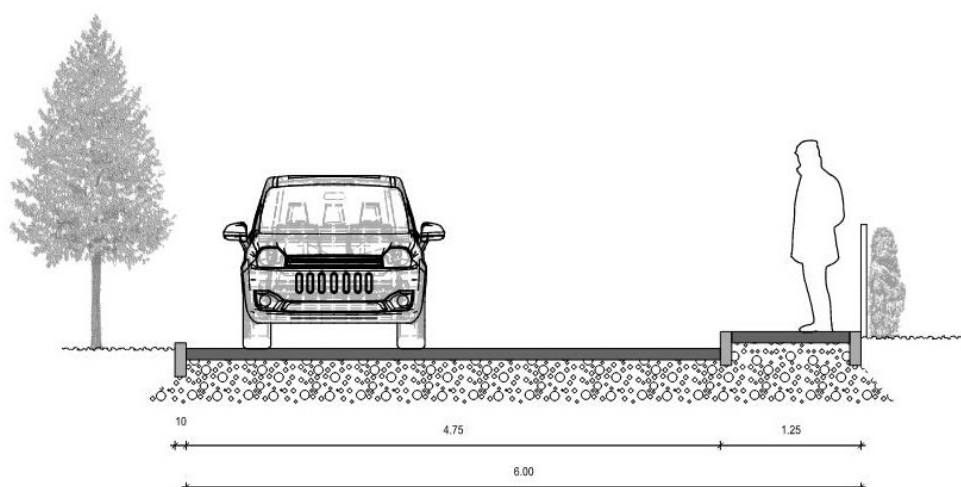
Aufschüttungen und Abgrabungen sind gegenüber dem natürlich vorhandenen Gelände jeweils nur bis zur Hälfte des Niveauunterschieds zulässig. Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1:1,5 auszuführen. Stützmauern sind an der Grundstücksgrenze lediglich bis zu einer Höhe von +/- 150 cm zulässig.

14. Erschließung

Es ist beabsichtigt, das Areal in einem Abschnitt zu erschließen.

14.1 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung erfolgt im Osten über die „alte“ Sparnecker Straße als Ringschließung. Für die Haupteerschließung ist ein Regelquerschnitt von 6,00 m. Die Nebenstraße hat eine Fahrbahnbreite von 4,75 m. Der Gehweg im Baugebiet wird mit einer Breite von 1,25 m ausgeführt.





14.2 Versorgung und Entsorgung

14.2.1 Wasser- und Energieversorgung

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Die Belange des ausreichenden Brandschutzes sind bei der Konzeption des Leitungsnetzes zu beachten.

14.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem vorgesehen. Dabei soll Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation der Stadt Münchenberg eingeleitet werden. Das Abwasser wird über die Kanalisation der Kläranlage des Abwasserverbandes Saale in Hof zugeleitet.

Schmutzwasser

Das gesamte Schmutzwasser des Baugebietes wird voraussichtlich in östliche Richtung in das öffentliche Kanalnetz geleitet.

Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser des Einzugsbereiches aus Straßen, Dach- und befestigten Flächen wird in einem Regenwasserkanal parallel zum Schmutzwasserkanal abgeleitet. Innerhalb der Grünfläche wird ein Regenrückhaltebecken ausgebildet. Das Regenrückhaltebecken ist einzufrieden. Der Drosselauslauf aus dem Regenrückhaltebecken wird in den südlich entlanglaufenden Käsbach eingeleitet. Ein Wasserrechtsverfahren ist durchzuführen. Die notwendigen Antragsunterlagen unter Berücksichtigung des DWA-Arbeitsblattes A102 und 117 sind beim Landratsamt Hof einzureichen.

Regelung von Niederschlagswasser

Der Bauherr hat eigenverantwortlich Maßnahmen zum Schutz vor wildabfließendem Oberflächenwasser zu treffen (z.B. Höhenlage von Lichtschächten, Kellerabgängen etc.) Wird im Plangebiet Grundwasser oder Schichtenwasser vorgefunden, sind vom Bauherren entsprechende Maßnahmen für das Gebäude zu treffen (z.B. Ausbildung einer „weiße Wanne“). Die Einleitung von Grundwasser und Drainagewasser in die öffentliche Kanalisation ist grundsätzlich verboten.

Rückhaltung von Niederschlagswasser

Auf den privaten Grundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser zu bewirtschaften (Rückhaltung oder Speicherung in Zisternen mit 6m³) und einer Nutzung z.B. zur Gartenbewässerung, etc. zuzuführen. Niederschlagswasserbeseitigung hat nach den Regeln und Grundlagen der „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ — Merkblatt der DWA M 153 Stand 2020 — zu erfolgen. Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 — Technische Regeln für Trinkwasserinstallation — zu beachten. Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Münchenberg wird verwiesen.



14.2.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch regionale Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

14.2.4 Fernmeldeanlagen

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird der Anschluss an das vorhandene Telekommunikations- und Datennetz erforderlich. Die Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Hierzu sollte im Zuge der Erschließungsplanung ausreichende Trassen vorgesehen werden.

15. Immissionsschutz

15.1 Schallschutz allgemein

Gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind in der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Der Lärmschutz als wichtiger Teil wird für die Praxis durch die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, konkretisiert. Die DIN 18005 - Beiblatt 1 sieht für ein Mischgebiet (MI) schalltechnische Orientierungswerte von 60 dB tagsüber vor. Nachts sind die Werte abgestuft auf 50 / 45 dB für Verkehrslärm.

15.2 Schallschutz im Bereich des Bebauungsplanes

Im westlichen und nördlichen Bereich befindet sich eine kleinteilige Wohnbebauung in Form einer Siedlung. Im östlichen Bereich befindet sich eine schon seit langem stillgelegte Autowerkstatt. Im südöstlichen Bereich grenzt ein Supermarkt an. Dieser befindet sich in ausreichender Entfernung zum neu geplanten Dienstleistungszentrum. Zudem hat der Supermarkt nur tagsüber Betrieb. Im Inneren des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Milchhalle. Diese wurde bereits vor Jahrzehnten stillgelegt und seitdem als Lagerhalle für Geräte und Fahrzeuge genutzt. Insgesamt ergeben sich aus der umliegenden Bebauung für das Mischgebiet keine immissionstechnischen Probleme bzw. Konflikte mit der Nachbarbebauung.

15.3 Geruchsimmissionen

Die von den westlich des Baugebietes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Immissionen sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend der Ausführungsvorschriften im Sinne einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung und von den Bewohnern, Nutzern bzw. Bauwilligen zu dulden.



16. Kinderspielplatz

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist gemäß der Bayerischen Bauordnung ein ausreichend großer Kinderspielplatz zu errichten. Dieser ist auf dem Baugrundstück vorzusehen.

17. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) wird hingewiesen:

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.

18. Abfallrecht/Bodenschutz

Durch das Bauvorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Oberstes Ziel ist die Vermeidung und Minimierung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Es wird empfohlen, im Zuge der Erschließungsplanung ein Bodenschutz- und Verwertungskonzept zu erstellen und die Arbeiten bodenkundlich zu begleiten. Die Vorgaben der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) sind einzuhalten. Dieses Dokument gibt eine Handlungsanleitung zum baubegleitenden Bodenschutz und zielt in seiner Anwendung auf die Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen von Baumaßnahmen ab, sofern erhebliche Eingriffe damit verbunden sind. In den neu zu bebauenden Bereichen sind der Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV ortsnah innerhalb der gleichen bodenkundlichen und geologischen Einheit zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte, wenn möglich, innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden. Für den Ausbau bedeutet das, dass bei entsprechend tiefen Bodeneingriffen ggf. mindestens drei Bodenschichten (Ober-, Unterboden-, Untergrund-Horizonte) getrennt behandelt und verwertet werden müssen. Die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) sowie der DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sind einzuhalten. Dieses Regelwerk beschreibt die Anforderungen an den Ausbau und die



Zwischenlagerung von Bodenaushub, z.B. die separate Lagerung von Mutterboden, die Vermeidung von Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen.

19. Örtliche Bauvorschriften

Mit Geldbuße kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO).

Aufgestellt, Deggendorf den 16.02.2022

Ergänzt zum 20.07.2022

Ergänzt zum 02.11.2022

Gez. Thomas Wagner M.Eng.²
Bauingenieur



Teil B, Umweltbericht

20. Einleitung

20.1 Beschreibung der Inhalte, der wichtigsten Ziele und Festsetzungen des Bauleitplans.

Um die Versorgungs- und Betreuungssituation pflegebedürftiger Bürger zu sichern, hat die Stadt Münchberg mögliche Standorte zur Errichtung einer Pflegeeinrichtung sowie eines Dienstleistungszentrums untersucht. Eine Sanierung des bestehenden städtischen Pflegeheims wurde zwar in Erwägung gezogen, erschien aufgrund des alten Gebäudebestandes wirtschaftlich jedoch nicht zielführend. Zudem wäre aufgrund der Betroffenheit pflegebedürftiger Bürger eine Sanierung im Bestand während des laufenden Pflegebetriebes nicht realisierbar gewesen.

Im Rahmen einer Standortprüfung wurden durch die Stadt mehrere Grundstücke auf ihre mögliche Eignung für das Vorhaben überprüft. Ergebnis war, dass alternative Standorte aus wirtschaftlichen Gründen, aus Gründen der Flächenverfügbarkeit oder des Platzbedarfs auszuschließen waren. Einziger verbleibender geeigneter Standort war somit der gewählte Bereich des ehemaligen Sägewerks an der „alten“ Sparnecker Straße (vgl. auch Kap. 4.4).

Der Stadtrat der Stadt Münchberg hat daher am 30.09.2021 beschlossen, für die Brachflächen des ehemaligen Sägewerkes den Bebauungsplan Nr. 48 „Revitalisierung ehemaliges Sägewerk“ aufzustellen. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 2,2 ha.

Das Baugebiet wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgesetzt. Im Teilbereich MI 1 sind II - III Vollgeschosse zulässig. Im MI 2.1 werden III und im MI 2.2 IV Vollgeschosse zugelassen. Es werden Einzelhäuser vorgesehen, im MI 1 zusätzlich auch Doppelhäuser.

20.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung.

Die Flächen des geplanten Baugebietes sind im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan bereits überwiegend als gemischte Baufläche ausgewiesen, südliche Teilbereiche sind jedoch bisher als Fläche für die Landwirtschaft und als Grünflächen ausgewiesen, eine kleine nördliche Teilfläche als Wohnbaufläche. Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist somit erforderlich und wurde ebenfalls am 30.09.2021 beschlossen.

Grundlage der Planung sind die einschlägigen Fachgesetze (Baugesetzbuch, Bayerische Bauordnung, Naturschutzgesetze, Boden-, Wasser-, Immissionsschutzgesetze) in ihrer jeweils aktuellen Fassung. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben des Bundes- sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes wird ein Grünordnungsplan aufgestellt, der integrativer Bestandteil des Bebauungsplans ist. Der Umweltbericht bildet einen eigenständigen Teil der Begründung zu diesem Bebauungsplan. Zusätzlich wurden für die vorliegende



Planung die Vorgaben des Regionalplans „Oberfranken-Ost (5)“ beachtet und die Ziele des Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP) des Landkreises Hof (Stand Juli 2005) abgefragt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm gibt für den Bereich des Käsbachs als allgemeine Zielvorgaben hinsichtlich Gewässern und Feuchtgebieten die Schaffung weiterer Gebiete für die Wiederherstellung naturnaher Gewässerlebensräume und für die Wiederherstellung eines feuchtgebietstypischen Arten- und Lebensraumspektrums vor. Dies soll realisiert werden durch die Entwicklung der kleinen Bäche und Bachauen zu funktionsfähigen Lebensräumen und Verbundstrukturen und durch die Reaktivierung des für Bachauen typischen Arten- und Lebensraumspektrums. Diesen Zielvorgaben wird durch die naturnahe Umgestaltung des Uferbereichs am Käsbach entsprochen (vgl. Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen in den Kapiteln 4.1 und 4.3).

21. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

21.1 Natürliche Grundlagen, landschaftliche Situation, bestehende Nutzungen

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Planungsregion „Oberfranken-Ost (5)“, Landkreis Hof, Stadt Münchberg, in den Gemarkungen Mechlenreuth und Münchberg.

Das geplante Baugebiet befindet sich im Süden des Stadtgebietes Münchberg und ist über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Kreisstraße HO 44 (Bayreuther Straße) und die südlich der Vorhabenflächen gelegene Bundesstraße B 289 verkehrstechnisch gut erreichbar. Begrenzt wird das Vorhabengebiet im Osten durch die „alte“ Sparnecker Straße. Im Norden und Westen schließt sich die bestehende Wohnbebauung an, im Süden befinden sich ein Sondergebiet „Einzelhandel“ sowie landwirtschaftliche Nutzflächen. Östlich der „alten“ Sparnecker Straße sowie innerhalb des von der Aufplanung ausgeschlossenen „Mittelbereichs“ existieren gemischte Bauflächen (u.a. ehemalige Autowerksatt, Unterstellhallen).

Bei den Vorhabenflächen des geplanten Baugebietes handelt es sich um eine innerörtliche Brachfläche. Die bestehenden Nutzungen und Grünstrukturen sind in Anlage 1 (Bestandsplan) dargestellt.

21.2 Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile

Gemäß Bayerischer Biotopkartierung sind innerhalb des Geltungsbereiches keine amtlich festgesetzten Biotope eingetragen (Stand Juni 2022). Eine Überprüfung der Vorhabenflächen ergab, dass dort keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG i.V. mit Art. 23 BayNatSchG wie z. B. arten- und strukturreiches Dauergrünland oder Streuobstwiesen existieren.

Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile) gemäß §§ 23, 24, 25, 26, 27, 28 und 29 BNatSchG i. V. m.



Art. 13, 14 und 15 BayNatSchG sind innerhalb der Vorhabenflächen nicht ausgewiesen. Ein Natura 2000-Gebiet ist durch das geplante Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

Das Vorhabengebiet befindet sich gemäß Regionalplan „Oberfranken-Ost (5)“ nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Regionale Grünzüge sowie die Ausweisung von Trenngrün sind dort nicht vorgesehen.

Die Vorhabenfläche liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes und gemäß Umwelt-Atlas Bayern auch nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Allerdings liegen die südlichen Teilflächen entlang des Käsbachs innerhalb von wassersensiblen Bereich.

Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier z.B. durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hoch anstehendes Grundwasser o. Ä. beeinträchtigt werden. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann hier nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas (Stand Juni 2022) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler vor. Schützenswerte Blickachsen oder Sichtbeziehungen werden durch die Bauflächenausweisung nicht beeinträchtigt

21.3 Schutzgüter

Zur Beurteilung von Natur und Landschaft sowie der einzelnen Schutzgüter wurde von der Planungsgruppe Strunz im Juni 2022 eine Bestandsbegehung in Kombination mit einer Luftbilddauswertung sowie eine Analyse vorhandener Fachplanungen durchgeführt. Dabei wurde die aktuelle Nutzung und die Vegetationsbestände erfasst (s. Anlage 1). Anhand der landschaftsökologischen und -gestalterischen Funktionen wird nachfolgend die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt (s. Anlage 2) und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuell nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet. Die entsprechenden Beeinträchtigungsintensitäten (s. Anlage 3) werden in Kapitel 23.2 dargelegt.

21.3.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung: Nachfolgend wird die Bedeutung des Geltungsbereichs als siedlungsnaher Erholungs-, Natur- und Landschaftsraum geprüft. Dieser ist über die östlich gelegene Sparnecker Straße gut erreichbar. Die Vorhabenflächen sind derzeit jedoch im nördlichen Bereich durch eine Schranke und im südlichen Bereich mit einem Bauzaun vor unerlaubtem Zugang gesichert. Besondere Ausstattungselemente für die Erholungsnutzung (Sitz-, Ruhegelegenheiten, Aussichtspunkte und dgl.) oder Spiel- und Sportinfrastrukturen sind nicht vorhanden. Relevant für die Erholungsnutzung ist aufgrund der Ortsrandlage grundsätzlich der bestehende Übergang von Siedlungsflächen zur Landschaft hin.



Die östlich verlaufende Sparnecker Straße wird im Bayern-Atlas PLUS als Wanderweg (Teilstück des Quellwanderweges) und als Fernwanderweg (Abschnitt des Fränkischen Gebirgsweges und des Pilgerweges Via Porta) geführt. Diese bleiben jedoch unverändert und können auch weiterhin von Wanderern oder Radfahrern für die Freizeitgestaltung genutzt werden.

Das Bebauungsplangebiet liegt am südlichen Stadtrand von Münchberg angrenzend an bestehende Wohnbebauung im Norden und Nordwesten. Im östlichen Bereich befindet sich eine stillgelegte Autowerkstatt. Im südöstlichen Bereich grenzt ein Sondergebiet „Einzelhandel“ an. Der dortige Einkaufsmarkt hat nur tagsüber Betrieb und befindet sich in ausreichender Entfernung zum geplanten Dienstleistungszentrum. Im Inneren des Plangebietes befindet sich eine stillgelegte Milchhalle, die derzeit als Lagerhalle für Geräte und Fahrzeuge genutzt wird.

Aus der umliegenden Bebauung ergeben sich demnach für das geplante Mischgebiet keine immissionstechnischen Konflikte. Dass die im künftigen Mischgebiet auftretenden Lärmbelastungen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ überschreiten, ist nicht zu erwarten.

Auch ausgehend vom geplanten Mischgebiet werden sich keine unzulässigen lärmbedingten Auswirkungen auf bestehende, benachbarte Siedlungsflächen ergeben.

Auswirkung: Siedlungsnaher Erholungsflächen gehen nicht verloren, da der derzeitige Zustand (Brachfläche) und die bisherige Ausstattung als wenig attraktiv für Erholungssuchende einzustufen sind. Die künftige Nutzung als Mischgebiet wird zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens innerhalb der benachbarten, bestehenden Siedlungsflächen führen. Es entstehen jedoch keine unzulässigen lärmbedingten Auswirkungen.

Die Erreichbarkeit der offenen Landschaft zu Erholungszwecken ausgehend von den Siedlungsflächen bleibt weiterhin gewährleistet. Die randlich verlaufenden Wanderwege bleiben erhalten und stehen auch weiterhin z.B. für Spaziergänger oder Radfahrer zur Verfügung.

Während der Bauphase ist tagsüber grundsätzlich von einer erhöhten Lärmentwicklung und Beeinträchtigungen durch Stäube und Abgase (besonders bei trockener Witterung) auszugehen.

Ergebnis: Aufgrund seiner Ausstattung ist der Geltungsbereich bezüglich einer freiflächenbezogenen Erholung von untergeordneter Relevanz. Im Hinblick auf das Schutzgut sind baubedingt mittlere, anlage- und betriebsbedingt geringe Auswirkungen zu erwarten

21.3.2 Schutzgut Flora / Fauna / biologische Vielfalt

Beschreibung: Das Vorhabengebiet liegt derzeit brach. Ein Großteil der Flächen ist durch den Gebäudebestand und die existierenden Verkehrsflächen bereits versiegelt.



Auf den noch unversiegelten Bereichen haben sich Ruderalflächen entwickelt. Es wurden dort typische Pionier- und Ruderalarten vorgefunden wie z.B. Goldrute, Rainfarn, Natternkopf, Lupinen, Beifuß, Ackerschachtelhalm und Habichtskraut. Randlich einwandernder Mauerpfeffer und Wolfsmilch verdeutlichen die dort teils trockenen und mageren Standortbedingungen. Außerdem konnte sich aufgrund der derzeit fehlenden Pflege stellenweise viel Altgras entwickeln.

Am Übergangsbereich zu den Privatgärten waren auch einige typische Gartenarten wie z.B. Cotoneaster und Goldnesseln vorzufinden. Zudem dominierten an den randlichen Bereichen stellenweise Nährstoffzeiger wie z.B. Brennesseln, Bärenklau und Ampfer.

Der auf der Brachfläche entstandene Gehölzaufwuchs setzt sich überwiegend aus heimischen Arten zusammen. So waren z.B. Spitz-Ahorn, Feld-Ahorn, Birken, Heckenrose, Weiden, Roter Hartriegel, Weißdorn, Liguster, Hasel und Schwarzer Holunder festzustellen. Am nordwestlichen Geltungsbereichsrand befindet sich ein einzelner Obstbaum.

Teilweise hat sich diese Ruderalvegetation auch auf Schotterflächen entwickelt und selbst über eigentlich bereits versiegelten Flächen (vermutlich auf der durch verrottetes Laub entstandenen Bodenauflage). Eine genaue Abgrenzung von Vegetationsflächen und versiegelten Flächen gestaltet sich daher sehr schwierig. Da auch nicht jeder einzelne Strauchaufwuchs aufgenommen werden konnte, ist die im Bestandsplan (Anlage 1) dargestellte Gehölzsignatur vielmehr symbolisch zu sehen.

Im Südwesten hat sich auf einer Schotter-/Schutt-/Rohbodenfläche eine lichte Wiesenfläche entwickelt, auf denen z.B. Wiesen-Margeriten, Natternkopf, Rainfarn, Ampfer, Beifuß, Spitzwegerich, Goldruten und einige Königskerzen aufgekommen sind. Stellenweise hat sich auch hier bereits Gehölzjungwuchs (z.B. Hartriegel und Weiden) entwickelt.

Ein nördlich dieser Fläche gelegener Wiesenstreifen (nördlich eines befestigten Fußweges) ist deutlich dichter bewachsen. Hier wurden u.a. Wiesen-Labkraut, Altgras, Rainfarn, Goldruten und Moos festgestellt (was auf dort verdichtete Bodenverhältnisse schließen lässt). Auch hier hat sich Gehölzaufwuchs aus Holunder, Birken-Jungwuchs, Weiden- und Brombeergestrüpp gebildet.

Nördlich entlang des Käsbachs besteht eine sehr dichte Ufervegetation, stellenweise von Nährstoffzeigern wie Brennesseln, Brombeeren und Disteln bestimmt. Auch Goldruten, Rainfarn und viel Altgras waren dort wieder vorzufinden. Die Gehölzstrukturen setzen sich dort zusammen aus Birken, Weiden, Pfaffenhütchen, Weißdorn, Rotem Hartriegel und Trauben-Kirschen. Am südlichen Bachufer existiert sehr kleinflächig Feuchvegetation aus z.B. Mädesüß, Seggen, Binsen, Simsen, Sumpf-Schwertlilie, Sumpf-Vergissmeinnicht und Wiesen-Knöterich. Dieser Hochstaudensaum ist bisher jedoch nur sehr schmal ausgeprägt (< 0,5m) oder fehlt streckenweise ganz. Aus Maßstabsgründen wurde auf eine Darstellung dieses punktuellen Hochstaudensaaumes im Bestandsplan (s. Anlage1) verzichtet. Er floss jedoch in die Bewertung mit ein.



Bei den von vom Bauvorhaben betroffenen Gehölzen handelt es sich insgesamt um relativ junge Gehölze, an denen bei der Übersichtsbegehung keine Höhlen, Rindenspalten oder tiefergehenden Astlöcher festgestellt wurden. Allerdings befanden sich an einigen der zum Abriss vorgesehenen Bestandsgebäude Vogelnester.

Die überplanten Flächen spielen unter Berücksichtigung der derzeitigen bzw. der vorangegangenen Nutzung als Lebensraum für Flora und Fauna eine geringe Rolle. Die offenen Bereiche erfüllen vermutlich eine gewisse Funktion als Nahrungsbiotop (z. B. für Greifvögel, Kleinsäuger, Fledermäuse etc.), die Gehölze dienen ggf. auch als Sing- und Jagdwarten sowie als Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Für die Region „Oberfranken-Ost (5)“ liegt ein Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) vor. Bezüglich des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“ werden jedoch aufgrund der Lage der Eingriffsflächen im Siedlungsgebiet keine Aussagen zur aktuelle Lebensraumqualität oder zum Entwicklungspotential getroffen.

Für die südlich angrenzenden Flächen außerhalb des gemäß LEK abgegrenzten Siedlungsbereiches, welche teilweise für den Ausgleich herangezogen werden sollen, wird eine mittlere Lebensraumqualität angenommen. Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume gilt dort als bayernweit potenziell selten und/oder regional bzw. überregional einzigartig.

Hinsichtlich der heutigen großräumigen, potenziellen natürlichen Vegetation liegt das Vorhabengebiet im Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald.

Auswirkung: Baustellenbedingte Flächeninanspruchnahme kann in geringem Umfang zur temporären Schädigung oder Zerstörung von Vegetationsbeständen führen. Durch den Baustellenlärm und Erschütterungen während der Bauphase ist zudem mit einer vorübergehenden Störung von Tierarten zu rechnen, welche die benachbarten Gehölze und Landwirtschaftsflächen als Lebensraum nutzen.

Anlagebedingt führt die Überbauung der städtischen Brachfläche zu einer Verringerung der Lebensraum- und Nahrungsbiotope dort vorkommender Arten. Der Vorhabenbereich bietet derzeit insbesondere ubiquitären Siedlungsarten Lebensraum, so dass es zu keiner nennenswerten Verschiebung der vorkommenden Arten kommen wird. Die möglicherweise betroffenen Vogelarten sind nicht essentiell auf das Planungsgebiet als Nahrungs- und Bruthabitat angewiesen. Es stehen entsprechende Ausweichmöglichkeiten auf Nachbarflächen zur Verfügung. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind zudem Eingrünungen vorgesehen, welche die Auswirkungen der Bebauung reduzieren. Die Qualität bzw. Strukturvielfalt der künftigen Lebensraumtypen innerhalb von Siedlungsflächen werden sich durch die neue Nutzungsform nicht nennenswert verändern.

Ergebnis: Aufgrund der bestehenden, geringen Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensräume und unter Berücksichtigung des vorgesehenen und bereits bestehenden Versiegelungsgrades ist eine geringe bis mittlere Eingriffsschwere anzunehmen. Im Hinblick auf das Schutzgut spielt der Geltungsbereich als Trittsteinbiotop bzw. als Areal für die Biotopvernetzung gegenwärtig keine besondere Rolle. Unter Berücksichtigung der unter Kap. 23 beschriebenen Ver-



meidungsmaßnahmen sind baubedingt mittlere Eingriffe zu erwarten, Anlage- und betriebsbedingt sind geringe Eingriffe zu erwarten.

21.3.3 Schutzgut Boden / Fläche

Beschreibung: Das Planungsgebiet gehört hinsichtlich der naturräumlichen Gliederung zur Untereinheit „Münchberger Hochfläche“ (393) innerhalb der Haupteinheit „Thüringisches-Fränkisches Mittelgebirge (D48)“.

Gemäß der digitalen Geologischen Karte von Bayern (M 1:25.000, Bayern-Atlas) befindet sich der nördliche Teil des Plangebietes innerhalb der geologischen Einheit des Unteren Hornblende-Bändergneis (vorwiegend amphibolitische Bändergneise bzw. helle Gneislagen) aus einer Wechsellagerung von Muskovit-Gneis mit Amphibolit und Hornblende-Gneis im Milli- bis Zehnermeter-Rhythmus.

In der Mitte des Vorhabenbereiches findet sich dann pleistozäne Fließerde oder Wanderschutt aus sandig bis schluffigem Kies (bis hin zu Blöcken) oder tonig bis sandigem, kiesig bis blockigem Schluff. Im Süden des Geltungsbereichs sind dann pleistozäne bis holozäne Bach- oder Flussablagerung aus Sand und Kies anzutreffen (z.T. unter Flusslehm oder Flussmergel).

Gefährdete, besonders seltene, natürliche Böden (z. B. sehr nährstoffarme Böden, Torfe usw.) oder Böden mit besonderer Archivfunktion liegen nicht vor.

Das Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe (insbesondere Schwermetalle) wird für den südlichen Vorhabenbereich gemäß Landschaftsentwicklungskonzept "Oberfranken Ost" (LEK) als überwiegend mittel angegeben, das Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe als überwiegend gering. Für den Nordteil erfolgt hierzu aufgrund der Lage innerhalb von Siedlungsgebiet keine Angabe. Die potenzielle Erosionsgefährdung durch Wasser gilt innerhalb der Vorhabenflächen als überwiegend gering.

Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder belastete Böden sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Auswirkung: Bei den Bauarbeiten möglicherweise zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen usw.) sind gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Sollten bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Das Landratsamt ist umgehend zu verständigen. Die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG ist dann angezeigt.

Baubedingt wird es durch das Befahren mit Baustellenfahrzeugen sowie durch die Nutzung von Freiflächen für die Baustelleneinrichtung, als Lagerflächen oder zum Abstellen von Baumaschinen zu Bodenverdichtungen kommen. Zudem besteht während der Bauphase verstärkt die Gefahr, dass Schmierstoffe und andere



bodenbelastenden Stoffe in den Boden gelangen könnten. Durch das Abschieben und Zwischenlagern von Oberboden werden Flächenanteile verändert. Die Anlage von Gebäuden, Stellplätzen, Zufahrten etc. führt zur dauerhaften Versiegelung von Flächen.

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen partiell reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Ein Ausgleich der beanspruchten Fläche erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis: Flächenversiegelung, Abtrag, Umlagerung und Verdichtung stellen Beeinträchtigungen dar, die zum Verlust der Filter-, Lebensraum- und Nutzungsfunktion des Bodens führen. Unter Berücksichtigung des hohen Anteils an bereits versiegelten Flächen innerhalb des Vorhabengebietes sind im Hinblick auf das Schutzgut Boden bau- und anlagebedingt geringe bis mittlere und betriebsbedingt geringe Auswirkungen zu erwarten.

21.3.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Es besteht keine besondere Bedeutung des Planungsgebietes für die Gewinnung von Trink- und Brauchwasser. Quellen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Der Eingriffsbereich liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes.

Im Süden des Geltungsbereiches verläuft der Käsbach als Gewässer 3. Ordnung. Gemäß Gewässergütekarte Oberfranken (Stand Dezember 2000) wurde seine Gewässergüte in die Güteklasse II eingestuft. Das Gewässer gilt demnach als mäßig belastet. Weitere Fließ- oder Stillgewässer (Bäche, Tümpel, Weiher und dgl.) existieren innerhalb der Vorhabenflächen nicht.

Aufgrund der Lage am Käsbach kann das Auftreten von Schichtenwasser oder hoch anstehendes Grundwasser innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht ausgeschlossen werden. Die südlichen Teilflächen entlang des Käsbachs liegen gemäß Umwelt-Atlas Bayern innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Ortsspezifische Kenntnisse über die Grundwasserfließrichtung liegen nicht vor.

Das LEK attestiert den nördlichen Flächen des Geltungsbereiches eine überwiegend geringe relative Grundwasserneubildungsrate, für den Bereich südlich des Käsbachs gilt sie als überwiegend mittel.

Gemäß Hydrogeologischer Karte (M 1:100.000, Bayern-Atlas) liegen innerhalb der Vorhabenflächen als Hydrogeologische Einheit überwiegend saure bis intermediäre Metamorphite vor. Hinsichtlich der Hydrogeologischen Eigenschaften handelt es sich hierbei um einen Kluft-Grundwasserleiter mit geringen Gebirgsdurchlässigkeiten. Was die Schutzfunktionseigenschaften dieser Gesteinsausbildung betrifft, so hat sie in der Zersatzzoneabhängig vom Lehmanteil - ein geringes bis mäßiges Filtervermögen, tiefere Bereiche ohne Zersatzdecke haben ein sehr geringes Filtervermögen.

Im direkten Umfeld des Käsbachs ist aufgrund der wechselnden Zusammensetzung der Polygenetischen Talfüllungen aus Sand, Lehm, Kies und Gerölle hinsichtlich der Hydrogeologischen Eigenschaften von einem Poren-Grundwasserleiter mit entsprechend wechselnden Durchlässigkeiten auszugehen. Das Filtervermögen ist



als gering bis mäßig zu bewerten, bei höherem Feinkornanteil und/oder Organikanteil ist von einem hohen Filtervermögen auszugehen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Das Oberflächenwasser wird in einen Regenwasserkanal abgeführt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird ein naturnahes Regenrückhaltebecken vorgesehen. Zudem ist eine Speicherung von Regenwasser in Zisternen zulässig, so dass es als Brauchwasser (z. B. zur Pflanzenbewässerung oder im Haus) verwendet werden kann.

Auswirkungen: Aufgrund der Lage im wassersensiblen Bereich entlang des Käsbachs, können grundwasserbedingte Schwierigkeiten oder das Auftreten von Schichtwasser nicht ausgeschlossen werden. Auswirkungen auf das Grundwasser sind aufgrund der geplanten Nutzungsform nicht anzunehmen.

Durch neue Versiegelung auf der überplanten Fläche wird der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher wird die Grundwasserneubildungsrate gegenüber dem Status quo verringert. Verglichen mit der ohnehin bereits vorhandenen Versiegelung sind diesbezüglich geringe Veränderungen zu erwarten.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind anlagebedingt unter Berücksichtigung der Ausgangslage geringe bis mittlere Umweltauswirkungen, bau- und betriebsbedingt geringe Erheblichkeiten zu erwarten.

21.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung: Die Vorhabenflächen gehören zum Klimabezirk „Thüringisch-Fränkisches Mittelgebirge“. Den unterschiedlichen Höhen entsprechend fallen die dortigen Jahresmitteltemperaturen und Jahresniederschlagswerte sehr unterschiedlich aus. Was die Vorhabenflächen betrifft, so sind diese nicht so kontinental geprägt wie z.B. die Höhenlagen der Fichtelgebirge. Es ist von einer durchschnittlichen Jahresmitteltemperatur von ca. 6 bis 7°C auszugehen. Die mittleren Jahresniederschlagssummen erreichen mehr als 750 mm.

Der Geltungsbereich befindet sich laut LEK nicht im Bereich von Frisch- oder Kaltlufttransportwegen. Er liegt auch nicht innerhalb von Kaltluftstau- oder Sammelgebieten. Eine besondere Kaltluftgefährdung oder erhöhte Inversionsgefährdung sind vor Ort nicht gegeben. Gemäß LEK befindet sich der südliche noch unbebaute Bereich des Vorhabengebiets in einem Bereich mit hoher Kaltluftproduktionsfunktion, übernimmt also eine gewisse Funktion als klimatischer Ausgleichsraum für benachbarte Siedlungsflächen.

Auswirkungen: Der untersuchte Bereich spielt gegenwärtig als Frischluft-/Kaltlufttransportweg keine besondere Rolle, erfüllt jedoch eine gewisse Funktion für den Wärmeausgleich. Auswirkungen des künftigen Baugebietes durch mögliche Barriereeffekte neu errichteter Baukörper sind als gering zu bezeichnen. Da die Vorhabenflächen derzeit ohnehin bereits überwiegend versiegelt sind, ist durch die Aufplanung nicht mit relevanten Temperaturerhöhungen innerhalb der betrachteten



Flächen aufgrund größerer Aufheizung und Rückstrahlung zu rechnen. Lokale Auswirkungen auf das Kleinklima sind nicht zu erwarten. Das Vorhaben wird das Kraftfahrzeugaufkommen und damit die Abgas- und Feinstaubbelastung am Ort voraussichtlich geringfügig erhöhen.

Ergebnis: Aufgrund des notwendigen Baumaschineneinsatzes ist insbesondere bei trockenen Witterungsverhältnissen baubedingt temporär mit mittleren Erheblichkeiten zu rechnen (Staubbelastung). Die vom künftigen Baugebiet ausgehenden anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind gering.

21.3.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Eine Zuordnung zu bestehender Bebauung ist gewährleistet. Es entsteht kein neuer Siedlungsansatz. Natürliche, landschaftsbildprägende Oberflächenformen oder Elemente (z. B. markante Kuppen, Aussichtspunkte) liegen im Geltungsbereich nicht vor. Die ästhetische Funktion (Vielfalt, Eigenart, Schönheit) des Areals und die damit verbundene Bedeutung für das Landschaftserleben und die Erholung ist aufgrund der Ausstattung und der bisherigen Nutzung als vergleichsweise gering einzustufen.

Historische Kulturlandschaften, Landnutzungsformen bzw. kulturhistorisch bedeutsame Siedlungs- und Bauformen sind nicht vorhanden. Erwähnenswerte Blickbeziehungen und Sichtachsen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen: Die bestehende, ohnehin vergleichsweise geringe Struktur- und Ausstattungsvielfalt im Gelände wird durch die Ausweisung des Mischgebietes nicht wesentlich verringert. Aufgrund der überwiegenden Lage der Vorhabenflächen innerhalb von bestehendem Siedlungsbereich ist der Untersuchungsraum als vergleichsweise unempfindlicher Bereich gegenüber visuellen Beeinträchtigungen zu bezeichnen.

Ergebnis: Baubedingt sind mittlere Eingriffe in das Landschaftsbild zu erwarten, anlage- und betriebsbedingt geringe. Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen. Grünordnerische Maßnahmen (z. B. Randeingrünung und Durchgrünung des Baugebietes) können die optischen Auswirkungen reduzieren.

21.3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Juni 2022) sind im Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler ausgewiesen. Wichtige Blickbeziehungen zu landschaftsprägenden Denkmälern sind nicht betroffen. Auch die Betroffenheit sonstiger Sachgüter ist nicht anzunehmen.

Auswirkungen: Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht mit Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter zu rechnen. Sollten im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten archäologisch relevante Beobachtungen oder Funde (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen usw.) gemacht werden, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG grundsätzlich dem



Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Auswirkungen auf das Schutzgut können dann nicht ausgeschlossen werden und es muss mit Bauzeitenverlängerung, Sondierungsgrabungen usw. gerechnet werden.

Ergebnis: Bezüglich des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine bau-, anlage- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen anzunehmen.

21.3.8 Wechselwirkungen

Vor allem die Schutzgüter Boden und Wasser stehen in engem Zusammenhang miteinander hinsichtlich Versickerung, Verdunstung, Grundwasserneubildung etc. Gleiches gilt z. B. für die Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch (Einfluss Landschaftsbild auf Erholungswert) oder Flora / Fauna und Landschaftsbild bzw. Mensch (Einfluss Vegetation auf Landschaftserleben). Die entsprechenden Auswirkungen wurden bereits unter den einzelnen Schutzgütern behandelt. Unter Berücksichtigung der Maßnahmenart ist eine nachhaltige Verschlechterung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nicht zu erwarten.

22. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Maßnahme würde das ehemalige Sägewerk vermutlich unverändert bestehen bleiben und die Vorhabenflächen würden weiterhin brachliegen. Die Ruderalflächen würden der natürlichen Sukzession unterliegen und zunehmend verbuschen.

Naturschutzfachlich würden die Flächen durch die fortschreitende Sukzession zwar etwas an Bedeutung für den Naturhaushalt gewinnen, aufgrund der Lage, Grundvoraussetzung und Ausstattung würde es jedoch voraussichtlich bei einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Wertigkeit der Flächen bleiben. Der Umweltzustand würde sich in der Gesamtzusammenschau nur nach vorheriger Entsiegelung bzw. Rückbau und anschließender naturnaher Umgestaltung wesentlich verbessern.

Landschafts- und Ortsbild blieben bei Unterlassung des Vorhabens zwar unverändert, doch auch die positiv zu wertende Randeingrünung und die weiteren Aufwertungsmaßnahmen am Käsbach würden dann unterbleiben.

23. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der Naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

23.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

SCHUTZGUT MENSCH: Gegen die Ausweisung des Baugebietes bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken. Haustechnische Anlagen dürfen die Grenzwerte der TA-Lärm am nächstgelegenen Immissionsort nicht überschreiten. Die Neuplanung führt zu keiner unzulässigen Belastung der bestehenden, benachbarten



Bebauung. Die ungehinderte Erreichbarkeit der offenen Landschaft als Freizeit- und Erholungsareal bleibt weiterhin gewährleistet. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung hinsichtlich des Schutzgutes Mensch werden nicht erforderlich.

SCHUTZGUT FAUNA / FLORA: Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes sind standortgerechte Gehölzpflanzungen festgesetzt. Baumgruben werden vor Befahren und Verdichtung geschützt. Durch die Neupflanzungen werden in gewissem Umfang neue Lebensräume für in passt bzw. unter Gehölzen brütende Vogelarten geschaffen. Zur Durchgrünung des Baugebietes werden standortgerechte, ausreichend hitze- und trockenheitsresistente Pflanzenarten verwendet. Die Verwendung von Koniferen und fremdländischen Gehölzen wird vermieden. Bei Pflanzungen auf den Ausgleichsflächen wird auf autochthones Pflanzenmaterial (Vorkommensgebiet „3 Südost- deutsches Hügel- und Bergland“) zurückgegriffen. Wo mit der Planung vereinbar, werden bestehende Gehölze erhalten. Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze werden vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (z. B. Absperrung mit Bauzaun, Stammschutz) vor jeglichem Baubetrieb geschützt.

Zaunsockel als tiergruppenschädigende Barrieren werden (außer zur Straße hin) nicht zugelassen, um eine Durchlässigkeit der Siedlungsränder für die Fauna (insbesondere Klein- und Mittelsäuger) zu gewährleisten. Dem gleichen Zweck dient auch die Festlegung eines Zaunabstandes vom Boden von mindestens 15 cm. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde festgelegt, dass Rodungen ebenso wie der Gebäudeabriss außerhalb der Vogelbrutzeit und somit im Zeitraum von Oktober bis Februar stattfindet. Um die Tötung von Insekten durch Anlockungseffekte normaler Leuchtmittel zu vermeiden, werden zur Beleuchtung im öffentlichen Raum insektenschonende und energiesparende Beleuchtungsmittel (LED-Beleuchtungen) ohne UV-Anteil im Lichtspektrum eingesetzt.

SCHUTZGUT BODEN: Stellplätze werden wasserdurchlässig ausgebildet (z.B. Rasengitter- steine, Rasenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster, Schotterrassen oder wassergebundene Decke.). Asphaltbeläge sind nicht zulässig. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind nicht gestattet. Die Bau-, Lager-, Fahr- und Erschließungsflächen werden auf das notwendige Minimum begrenzt. Durch die beschriebenen Maßnahmen soll der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung sowie einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate entgegengewirkt werden. Entsprechend dem Bodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen, die bekannt oder verursacht werden, der zuständigen Behörde (Landratsamt) mitzuteilen. Zum Schutz der Ressource Boden ist festgelegt, dass anfallender Oberboden vor Baubeginn abzutragen und sachgerecht zwischenzulagern ist. Er wird bevorzugt (z.B. im Bereich von Gehölzpflanzflächen) innerhalb des Geltungsbereiches wieder eingebracht oder extern als Oberboden wiederverwendet. Bei den Bauarbeiten möglicherweise zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen usw.) werden gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet.

SCHUTZGUT WASSER: Zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind Maßnahmen festgesetzt, die einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate entgegenwirken (Verwendung offenerporiger,



wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, Ausschluss von Schottergärten o. Ä.). Mit dem Eintrag grundwassergefährdender Stoffe in den Untergrund ist durch das Fehlen entsprechender Nutzungsformen nicht zu rechnen. Mit Ausnahme von Teilflächen der Hauptgebäude für technische Aufbauten, verglasten Flächen oder Flächen zur energetischen Nutzung wird für Dächer bis zu einer Neigung von 10° eine extensive Dachbegrünung (z.B. Sedum-Gras-Kraut-Mischung) nach den FLL-Richtlinien festgesetzt. Die Mindestaufbaustärke der Vegetationsschicht beträgt 10 cm. Die vorgesehene Dachbegrünung verbessert die Wasserrückhaltung in der Fläche, kompensiert so zumindest teilweise die notwendigen Flächenversiegelungen und reduziert die Flächenabflusswerte. Fassadenbegrünung ist ebenfalls zulässig und wünschenswert. Das anfallende Regenwasser darf in Zisternen gefasst und als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung, Pflanzenbewässerung) verwendet werden. Der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist Vorrang vor der Einleitung in das Kanalsystem zu geben.

SCHUTZGUT KLIMA: Durch die Festsetzung von Gehölzpflanzungen, Ansaatflächen und Maßnahmen zur Dachbegrünung sowie durch die Reduzierung vollständig versiegelter Flächen soll die Rückstrahlung und damit verbunden eine Temperaturerhöhung innerhalb des Gebietes vermieden werden. Gleichzeitig dienen diese Maßnahmen in gewissem Umfang als Luftfilter zur Bindung von Staubpartikeln und Feinstäuben. Um die kleinklimatischen Verhältnisse im Planungsgebiet zu verbessern werden flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen nicht gestattet. Die nicht überbauten Grundstücksflächen werden, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen angelegt. Zur Erzeugung regenerativer Energie und einer damit verbundenen Reduzierung des CO₂-Ausstoßes ist festgelegt, dass die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen auszustatten sind. Durch nachhaltiges, zukunftsorientiertes Bauen bzw. Wohnen soll dem Klimawandel entgegengewirkt werden.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS-/ SIEDLUNGSBILD: Zur Verringerung negativer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind entsprechende Bauhöhen und -formen vorgegeben. Darüber hinaus werden passende, ortsübliche Materialien verwendet, welche sich gestalterisch an der bereits bestehenden, benachbarten Bebauung orientieren. Leuchtende und grelle Farbtöne oder reflektierende Materialien, die aus der Farbgebung der Umgebung hervorstechen, sind unzulässig. Für Grundstückseinfriedungen ist festgelegt, dass sie nur als blickoffene Zäune mit senkrechter Teilung oder als geschnittene Hecken aus Laubgehölzen zulässig sind. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune zulässig. Zur besseren landschaftlichen Einbindung ist eine Durchgrünung des Baugebietes vorgesehen, bestehende Gehölze im Süden entlang des Käsbachs bleiben so weit wie möglich erhalten und werden durch die angrenzenden Ausgleichsmaßnahmen noch ergänzt.

23.2 Ermittlung des Eingriffs sowie des Ausgleichsbedarfs

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt nicht die Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Vorgehens (entsprechend der Checkliste des Bayerischen



Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“). Ein Ausgleich ist erforderlich. Die Schwere des Eingriffs und in Abhängigkeit davon die Dimension des Ausgleiches wird gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003) nach dem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad eingestuft. Aufgrund der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ist den überplanten Bereichen ein mittlerer bis hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad zugeordnet und sie fallen damit unter den Typ A. Gemäß Einschätzung vor Ort sowie in Abgleich mit dem Leitfaden sind die Flächen überwiegend als vergleichsweise geringwertige, anthropogen beeinflusste Lebensraumbereiche / Biototypen zu bezeichnen, welche größtenteils der untersten Wertkategorie I zuzuordnen sind. Gemäß Leitfaden handelt es sich bei Flächen der Kategorie I um Gebiete mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild. Aufgrund der anthropogenen Überprägung.

Hinweis: Im Dezember 2021 wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) der aktualisierte Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung eingeführt. Der aktualisierte Leitfaden ist jedoch gemäß Schreiben des StMB vom 15.12.2021 nicht verbindlich und es steht den Gemeinden frei, andere sachgerechte und nachvollziehbare Methoden wie beispielsweise auch den Leitfaden aus dem Jahr 2003 anzuwenden. An der Anwendung des Leitfadens aus 2003 wird daher festgehalten.

Unter Berücksichtigung des Ausgangszustands (als Brachfläche und überwiegend bereits versiegelter Fläche) erfolgte eine gewisse Herabstufung der angesetzten Ausgleichsfaktoren. In Kombination mit den festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden folgende Ausgleichsfaktoren herangezogen:

Für Schotterflächen: Faktor 0,1 (Kategorie I)

Für Ruderalflächen inklusiv des dort stellenweise aufgekommenen ruderalen Gehölzaufwuchs: Faktor 0,3 (Kategorie I)

Für die auf Schotter-/Schutt-/Rohbodenflächen entstandenen Wiesenflächen: Faktor 0,4 (Kategorie I)

Für das entlang des Käsbachs vorhandene Siedlungsgehölz: Faktor 0,7 (Kategorie II)

Für das in naturnaher Bauweise vorgesehene Regenrückhaltebecken und die öffentlichen Grünflächen ergibt sich unter Berücksichtigung der dort im Zuge der Bebauung vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen verglichen mit dem Istzustand als Brachfläche keine naturschutzfachliche Verschlechterung. Diese Flächen fließen daher als „Nichteingriffsflächen“ in die Ausgleichsbilanzierung ein.

Wo die Vorhabenflächen bereits durch bisher bestehende Gebäude und Verkehrsflächen versiegelt waren, entsteht durch die Errichtung neuer Gebäude oder Zufahrten keine Verschlechterung bzw. Mehrversiegelung. Für diese Flächen besteht kein Ausgleichserfordernis.

Überlagert man die Bedeutung des Plangebietes vor dem Eingriff mit der Eingriffsschwere, so ergeben sich die Beeinträchtigungsintensitäten (s. Anlage 3). Diesen Beeinträchtigungsintensitäten lassen sich Kompensationsfaktoren zuordnen, welche die Höhe des erforderlichen Ausgleichsbedarfs bestimmen. Die folgende Tabelle macht die Zuordnung nachvollziehbar



Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

Eingriffsschwere	Kompensationsfaktor	Eingriffsfläche in m ²	Ausgleichsbedarf in m ²
Kategorie A I	0,1	166	17
Kategorie A I	0,3	5.282	1.585
Kategorie A I	0,4	2.287	915
Kategorie A II	0,7	623	436
Summe		8.358	<u>2.953</u>

Der Gesamtausgleichsbedarf für die Maßnahme beläuft sich somit auf 2.953 m². Die Gesamteingriffsfläche beträgt 8.358 m²). Die Kompensation des Eingriffs ist in nachfolgendem Punkt 23.3 beschrieben.

23.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Durch die baulichen Eingriffe werden Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von 2.953 m² erforderlich. Als interne Ausgleichsfläche wird eine südlich an das Vorhabengebiet angrenzende Teilfläche der Fl.-Nr. 519/5, Gemarkung Mechlenreuth, in Höhe von 3.154 m² herangezogen, so dass eine geringfügige Überkompensation von 201 m² entsteht. Dort erfolgt die Umwandlung von bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche (Ackerfläche, Intensivwiesenstreifen, beide Kategorie I) in uferbegleitenden Hochstaudensaum, artenreiche Wiesenfläche und Gehölzstrukturen.

Zur Aufwertung der Fläche wird am südlichen Uferbereich des Bachlaufs alle 15 - 20 m die Pflanzung von Kopfweiden (z.B. aus Silber- und Korbweiden) vorgesehen. Die Rückschnitte der Kopfweiden werden von einer erfahrenen Fachkraft in der Zeit von Oktober bis Ende Februar (nicht bei starkem Frost) vorgenommen. Empfohlen wird eine abschnittsweise Pflege alle zwei bis fünf Jahre.

Zwischen den einzelnen Kopfweiden werden naturnahe Heckenstrukturen und einzelne standortgerechte Laubbäume angepflanzt. Vereinzelt und kleinflächig können (z.B. mittels Weidenstecklingen) auch Initialpflanzungen zur Entwicklung von standortgerechtem Auengebüsch erfolgen.

Für alle Pflanzungen wird gebietseigenes Pflanzmaterial des Vorkommensgebiets „3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ verwendet. Die Hecken- und Baumpflanzungen werden mit Pflanzenarten der folgenden Artenlisten ausgeführt (Mindestpflanzqualitäten: H., 3xv, mDb., StU 12 – 14, vStr., 3 - 4 Tr., 60 – 100):

Pflanzenliste 1: Bäume

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Frühe Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>



Vogelbeere

Sorbus aucuparia

Pflanzenliste 2: Sträucher

Gemeiner Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gemeiner Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Zweigriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>

Alle Pflanzungen werden mit geeigneten Mitteln ausreichend gegen Wildverbiss (z. B. durch Drahtseile, Wildverbissmittel, Einzäunung o. ä.) geschützt. Erfolgt zum Verbissschutz eine Einzäunung, wird diese nach ca. 5 Jahren wieder abgebaut. Während der Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege werden die Pflanzflächen zur Unterdrückung von Unkrautwuchs und zur Reduzierung der Verdunstung mit Strohmulch (Dicke ca. 10 cm) abgedeckt. Pflege und Unterhalt werden so lange gewährleistet, bis die Pflanzung auch ohne Unterstützung dauerhaft überlebensfähig und somit in ihrem Bestand gesichert ist. Der Ausfall einer festgesetzten Bepflanzung wird mit gleichartigen Gehölzen in den vorgeschriebenen Pflanzgrößen ersetzt.

Am 5m-Gewässerrandstreifen entlang des Käsbachs erfolgt unter Verwendung von gebietseigenem Regiosaatgut die Ansaat eines artenreichen Ufersaumes (z.B. Saatgutmischung „07 Ufersaum“, Rieger Hofmann, Kräuteranteil 50%). Die Ansaat des Uferstreifens darf auch mit einer Feuchtwiesenmischung (z.B. „06 Feuchtwiese“, Rieger Hofmann, Kräuteranteil mind. 30%) kombiniert werden. Auch die Verpflanzung von Soden bestehender Hochstaudenfluren von geeigneten Spenderflächen ist zulässig und wird empfohlen.

Zur Verhinderung einer Verbuschung wird am Gewässerrandstreifen alle 2 Jahre eine Mahd zwischen Mitte September und Februar vorgenommen. Dabei darf etwa ein Drittel der Fläche nicht bearbeitet werden (abschnittsweises Mähen). Das Mähgut wird abtransportiert. Die Mäharbeiten werden mit hoch eingestelltem Mähbalken (mind. 12 cm) durchgeführt. Die Verwendung von Schlegelmähwerken ist nicht zulässig.

Die restliche Ausgleichsfläche wird als artenreiche Extensivwiese angesät (z.B. Saatgutmischung „02 Frischwiese/Fettwiese“, Rieger Hofmann, Kräuteranteil mind. 30%).

Auf der künftigen Extensivwiese wird eine 2-malige Mahd / Jahr durchgeführt (erster Schnitt nicht vor Mitte Juni, zweiter Schnitt ab Mitte September). Das Mähgut wird abtransportiert.

Alle Ansaaten erfolgen mit gebietseigenem Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 15 „Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland“. Ansaatstärke und Füllstoffzuschlag



richten sich nach den Empfehlungen des Anbieters.

Sofern das festgesetzte Regiosaatgut nicht mit vollem Artenspektrum verfügbar ist, kann zunächst eine „Rumpfmischung“ mit den verfügbaren Arten eingesät und fehlende Arten in Form einer Nachsaat eingebracht werden. Alternativ ist eine Mahdgutübertragung von artenreichen Spenderflächen möglich.

Auf der Ausgleichsfläche wird auf jegliche Form von Nährstoffeintrag, Düngung, Pflanzenschutzmittel usw. verzichtet. Die Gehölzpflanzungen und Ansaaten werden unmittelbar in der an das Bauende folgenden Pflanzperiode umgesetzt. Die Ausgleichsfläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt.

Die zugeordnete Ausgleichsfläche ist im Eigentum der Stadt. Eine Verfügbarkeit der Fläche ist damit sichergestellt. Eine rechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt über Grundbucheintrag.

23.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Seniorenwohnanlage der Diakonie Hochfranken in Münchberg wurde vergangenes Jahr geschlossen. Das so entstandene Defizit in der Versorgungs- und Betreuungssituation pflegebedürftiger Bürger muss kompensiert werden. Zudem ist gemäß Bayerischem Landesamt für Statistik für den Landkreis Hof und die Stadt Münchberg zwar mit einem leichten Bevölkerungsrückgang, allerdings mit einem deutlichen Anstieg pflegebedürftiger Personen bis 2023 zu rechnen. Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung scheidet somit aus.

Eine Sanierung des bestehenden städtischen Pflegeheims in Münchberg war aufgrund des Gebäudealters wirtschaftlich nicht zielführend. Aufgrund der Betroffenheit pflegebedürftiger Bürger ist eine Sanierung im Bestand während des laufenden Pflegebetriebes zudem nicht realisierbar.

An das bisherige Pflegeheim angrenzende Nachbargrundstücke schieden als Erweiterungsflächen (bzw. Ausweichflächen während der Sanierung des Bestandsgebäudes) zum einen aus wirtschaftlichen Gründen aus, zum anderen hätte diese Alternative zu einer nicht unerheblichen Reduzierung der Stadtparkflächen geführt.

Vor dem Hintergrund des für eine Pflegeeinrichtung und ein Dienstleistungszentrum ermittelten Flächenbedarfs wurden von der Stadt Münchberg daher weitere alternative Grundstücke auf ihre Eignung hin überprüft.

Ein Privatgrundstück schied aufgrund erfolgloser Grundstücksverhandlungen mit dem Flächeneigentümer sowie schwieriger räumlicher Gegebenheiten aus. Ebenfalls aufgrund der beengten Platzverhältnisse musste eine Fläche in der Innenstadt ausgeschlossen werden. Die sich aus dem notwendigen Platzbedarf des geplanten Pflegeheims ergebende Geschossigkeit, war für Senioren als ungeeignet einzustufen. So verblieb die nun gewählte Brachfläche am ehemaligen Sägewerk als einzig mögliche Fläche zur Aufplanung des Bauvorhabens.



24. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden üblicherweise drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB beschränken sich die obigen Ausführungen ausschließlich auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen.

Zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung sowie für die Beurteilung der Eingriffsregelung und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurden der Bayerische Leitfaden (2003) sowie die Vorgaben und Handlungsempfehlungen der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren und des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz verwendet.

Als Grundlage der Argumentationskette und des Bewertungsprozesses sowie als Datenquellen wurden Angaben anderer Fachplanungen (Flächennutzungsplan, Regionalplan, Biotopkartierung, Landschaftsentwicklungskonzept usw.) sowie eine Luftbildauswertung und die örtliche Bestandserfassung herangezogen.

Die Bewertung der Schutzgüter Boden und Wasser erfolgte auf der Grundlage der Geologischen bzw. Hydrogeologischen Karte (Bayern-Atlas), mit Hilfe des Umwelt-Atlas Bayern, des LEK „Oberfranken-Ost“ sowie auf Grundlage örtlicher Erhebungen. Darüber hinaus gehende Einschätzung zum Schutzgut „Boden“ und dessen Versickerungsfähigkeit basieren auf allgemein gültigen Annahmen und Erfahrungswerten. Zudem lag eine Beprobung und abfallrechtliche Deklaration von Schwarzdeckenmaterial (heka technik GmbH, Pegnitz) vor.

Im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima / Luft wurden das LEK „Oberfranken-Ost“, örtliche Einschätzungen sowie der Klima-Atlas Bayern herangezogen.

Der Betrachtung des Schutzgutes Mensch / Lärm bzw. Mensch / Erholung liegt die örtliche Bestandsaufnahme zugrunde. Das Landschaftsbild wurde mit Hilfe des Flächennutzungsplans und des Regionalplans in Kombination mit der örtlichen Bestandsaufnahme und einer Luftbildauswertung bewertet und beurteilt.

Die Ausführungen zu den Schutzgütern Flora / Fauna basieren insbesondere auf der örtlichen Bestandsaufnahme in Kombination mit einer Luftbildauswertung, dem LEK, der „Karte der Potenziellen Natürlichen Vegetation Deutschlands“ des Bundesamts für Naturschutz und dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur-Online). Vorhandene Informationen bzw. Grundlegendaten aus dem Regionalplan wurden berücksichtigt.

Das Schutzgut Kultur wurde nach einer örtlichen Bestandsaufnahme sowie nach Prüfung vorhandener Datengrundlagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Bayerischer Denkmal-Atlas) beurteilt.



25. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach Abschluss der Arbeiten zur Errichtung des Baugebiets ist die Sicherung und Pflege der festgelegten Pflanz- und Grünflächen zu gewährleisten. Ausfälle von Gehölzen sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Pflege ist so lange zu gewährleisten, bis die Pflanz- oder Grünflächen eigenständig überlebensfähig sind.

Die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen sind gemäß den formulierten Aufwertungszielen und -maßnahmen auszuführen. Ihre Entwicklung ist regelmäßig zu überprüfen. Für die Extensivwiese und die Ufersaumstrukturen wird (in Anlehnung an die Arbeitshilfe „Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des LfU) nach ca. 3 Jahren eine Kontrolle der Artendeckung empfohlen, welche dann alle 5 - 10 Jahre wiederholt werden sollte. Für Hecken- und Streuobstpflanzungen sollten eine Durchführungskontrolle und in den ersten 5 Jahren mehrere Sichtkontrollen erfolgen. Weitere Sichtkontrollen zwischen dem 5. und 10. Jahr sind zu empfehlen.

26. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan dient der Schaffung eines Mischgebietes u.a. zur Realisierung einer Pflegeeinrichtung sowie eines Dienstleistungszentrums. Damit soll die Versorgungs- und Betreuungssituation pflegebedürftiger Bürger vor Ort gesichert und dem durch die Schließung der Seniorenwohnanlage entstandenen Versorgungsdefizits entgegengewirkt werden.

Für den Bau des Mischgebietes sind bezogen auf die Schutzgüter insgesamt überwiegend mittlere Auswirkungen zu erwarten. Dem stehen geringe betriebsbedingte Auswirkungen gegenüber. Anlagenbedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt das Baugebiet eine geringe bis mittlere Veränderung von Boden, Wasserhaushalt, Natur, Landschaft etc. dar. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden unter Berücksichtigung des Ausgangszustandes einer geringen Stufe zugeordnet.

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist in der Gesamtzusammenschau von geringer Erheblichkeit, für den Menschen ergeben sich hinsichtlich Lärm und Erholung ebenfalls geringe Auswirkungen. Im Hinblick auf das Schutzgut Boden verbleibt durch die geplante Überbauung unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen letztlich eine geringe bis mittlere Erheblichkeit.

Für das Schutzgut Wasser sind nach Umsetzung der internen Minimierungsmaßnahmen ebenso wie für das Schutzgut Klima /Luft geringe Auswirkungen zu erwarten.

Wie dargestellt werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation vorgesehen. Der Eingriff ist im Wesentlichen durch Flächenversiegelung bestimmt. Die Kompensation des Gesamteingriffs entsprechend dem Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt durch eine interne, südlich angrenzende Ausgleichsfläche.



Die Tabelle auf der folgenden Seite fasst die beschriebenen Untersuchungsergebnisse noch einmal zusammen:

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtergebnis
Mensch	mittel	gering	gering	geringe Auswirkungen
Flora / Fauna / biologische Vielfalt	mittel	gering	gering	geringe Auswirkungen
Boden / Fläche	gering bis mittel	gering bis mittel	gering	geringe bis mittlere Auswirkungen
Wasser	gering	gering bis mittel	gering	geringe Auswirkungen
Klima / Luft	mittel	gering	gering	geringe Auswirkungen
Landschaft	mittel	gering	gering	geringe Auswirkungen
Kultur-Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Aufgestellt:
 Bamberg, den 20.07.2022
 Eb-22.038.6
 Bamberg
 ☎ 0951 / 9 80 03 – 0

Planungsgruppe S t r u n z
 Ingenieurgesellschaft mbH
 Kirschäckerstr. 39, 96052

Ebner

i. A. Ebner

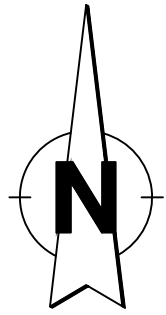
Schönfelder

Schönfelder



Teil C, Anhang

- 27. Bestandsplan**
- 28. Bewertungsplan**
- 29. Eingriffs- und Ausgleichsplan**



0 10 20 30 40 50 m

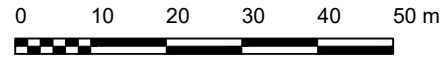
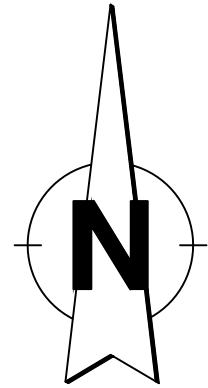
Bestehende Nutzungen und Grünstruktur

- Schotterfläche
- Versiegelte Fläche (Gebäude, Verkehrsflächen)
- Ruderalfläche
- Lichte Wiesenfläche auf Schotter / Schutt / Rohboden
- Artenarme Wiese
- Ablagerung (v. a. Aushub)
- Ackerfläche
- Einzelbaum
- Ruderaler Gehölzaufwuchs
- Gewässerbegleitgehölz / Siedlungsgehölz
- Käsbach (Gewässer mittlerer Gewässergüte)
- Geltungsbereich

Stadt Münchberg
Gemarkung Münchberg
Landkreis Hof

Stadt Münchberg
Gemarkung Mechlenreuth
Landkreis Hof

Projekt-Nr. 22.038.6	bearbeitet Eb/Ba	Bearbeitungsstand 13.07.2022	Planstand
Stadt Münchberg BBP Nr. 48 „Revitalisierung ehemaliges Sägewerk“			
Bestandsplan			Anlage 1
ohne Maßstab			
 PLANUNGSGRUPPE STRUNZ www.planungsgruppe-strunz.de			



Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft

-  Kategorie I
-  Kategorie II
-  Geltungsbereich

Stadt Münchberg
Gemarkung Münchberg
Landkreis Hof

Stadt Münchberg
Gemarkung Mechlenreuth
Landkreis Hof

W:\22038 Münchberg, BBP Nr. 48-Umweltbericht\Anlagen\Anlage 2-Bewertungsplan.dwg

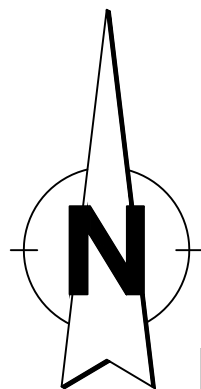
19/6

Projekt-Nr. 22.038.6	bearbeitet Eb/Ba	Bearbeitungsstand 13.07.2022	Datum
Stadt Münchberg BBP Nr. 48 „Revitalisierung ehemaliges Sägewerk“			
Bewertungsplan			
ohne Maßstab			Anlage 2
 PLANUNGSGRUPPE STRUNZ www.planungsgruppe-strunz.de			

166 m² auszugleichen mit Faktor 0,1 = 17 m²
5.282 m² auszugleichen mit Faktor 0,3 = 1.585 m²
2.287 m² auszugleichen mit Faktor 0,4 = 915 m²
623 m² auszugleichen mit Faktor 0,7 = 436 m²
benötigter Ausgleich 2.953 m²

interne Ausgleichsfläche: 3.154 m²
Überkompensation: 201 m²

0 10 20 30 40 50 m



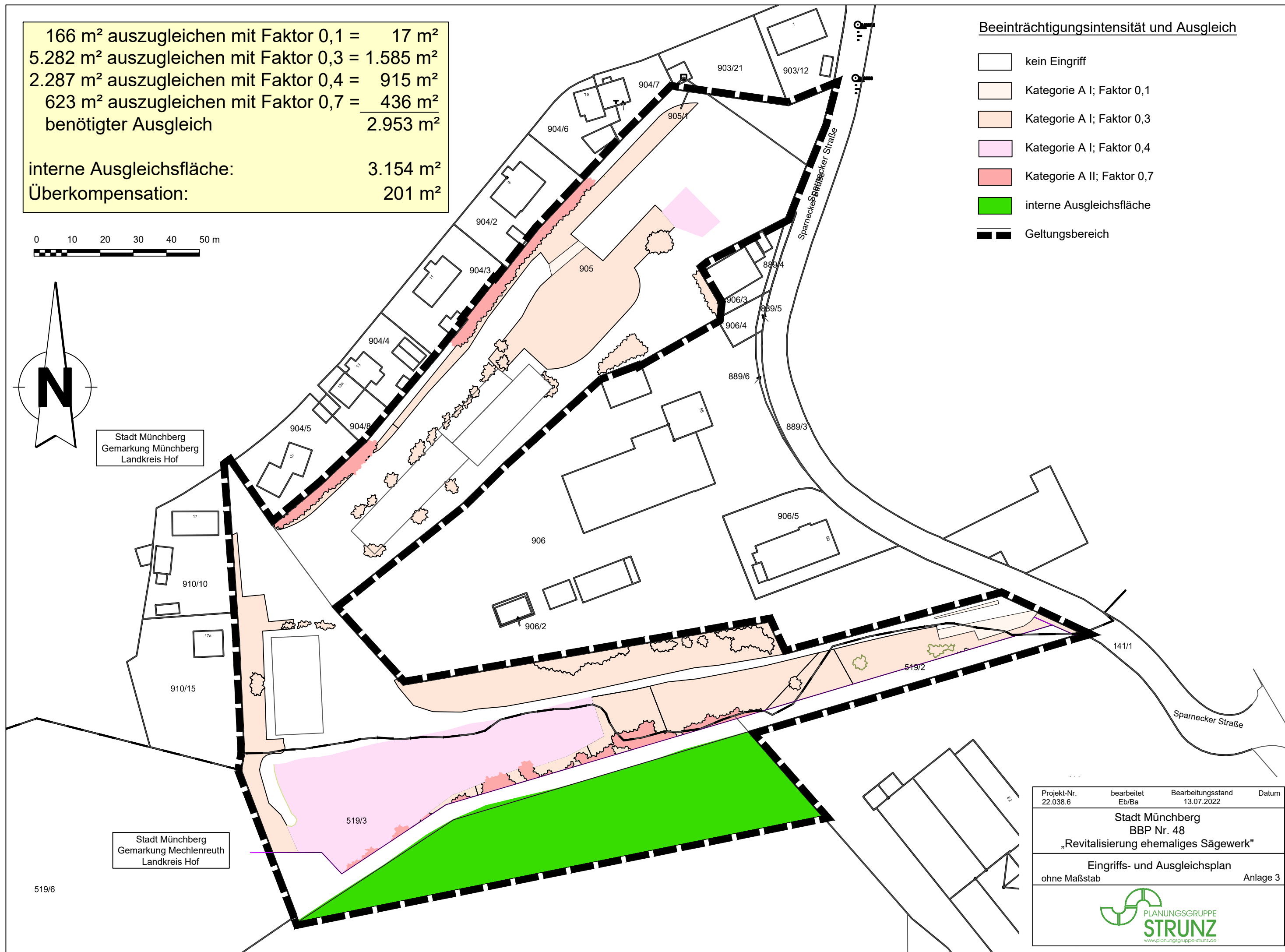
Stadt Münchberg
Gemarkung Münchberg
Landkreis Hof

Stadt Münchberg
Gemarkung Mechlenreuth
Landkreis Hof

519/6

Beeinträchtigungsintensität und Ausgleich

- kein Eingriff
- Kategorie A I; Faktor 0,1
- Kategorie A I; Faktor 0,3
- Kategorie A I; Faktor 0,4
- Kategorie A II; Faktor 0,7
- interne Ausgleichsfläche
- Geltungsbereich



Projekt-Nr. 22.038.6	bearbeitet Eb/Ba	Bearbeitungsstand 13.07.2022	Datum
Stadt Münchberg BBP Nr. 48 „Revitalisierung ehemaliges Sägewerk“			
Eingriffs- und Ausgleichsplan ohne Maßstab			
Anlage 3			
			