



Neuaufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

Nr. 47 – Mechlenreuth Nord II

**Begründung und Umweltbericht
i.d.F. vom 14.12.2021**



Teil A, Begründung

1	Planungsanlass und Planungserfordernis.....	4
2	Begründung des Bedarfs / Alternativenprüfung.....	4
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	6
4	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	6
4.1	Lage und Abgrenzung	6
4.2	Topographie / Nutzung	6
4.3	Baugrund und Bodenverhältnisse	7
4.4	Altlasten	7
5	Bodenordnende Maßnahmen	7
6	Städtebauliches Konzept.....	7
7	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
7.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
7.2.1	Grund- und Geschossflächenzahl, Grundstücksgrößen	10
7.2.2	Anzahl der Vollgeschosse	11
7.2.3	Begrenzung der Wandhöhen	11
7.2.4	Begrenzung der Wohneinheiten	11
8	Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen	12
8.1	Bauweise.....	12
9	Stellplätze, Garagen und Carports.....	12
10	Grünordnung	13
10.1	Öffentliche Grünflächen	13
10.2	Private Grünflächen	13
10.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	13
11	Solarenergetische Nutzung	14
12	Örtliche Bauvorschriften	14
12.1	Dachgestaltung.....	14
12.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	15



13	Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen	15
14	Erschließung	16
14.1	Verkehrerschließung	16
14.1.1	Anbindung an das überörtliche Straßennetz	16
14.1.2	Interne Erschließung	16
14.2	Ver- und Entsorgung	18
14.2.1	Wasser- und Energieversorgung	18
14.2.2	Abwasserbeseitigung	18
14.2.3	Abfallbeseitigung	20
14.2.4	Fernmeldeanlagen (Telefon- und Datenleitungen)	20
15	Anbauverbotszone Bundesstraße B289:	20
16	Immissionsschutz	20
16.1	Schallschutz	20
16.1.1	Ergebnisse der Straßenverkehrslärm-Berechnungen	20
16.1.2	Ergebnisse der Gewerbelärm-Berechnungen	21
16.2	Erforderliche Schallschutzmaßnahmen	21
16.2.1	Aktive Schallschutzmaßnahmen	21
16.2.2	Passive Schallschutzmaßnahmen	22
16.2.3	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	22
16.3	Geruchsimmissionen	23
17	Denkmalschutz	23
18	Bodenschutz	24
19	örtliche Bauvorschriften	24



Teil B, Umweltbericht

20	Einleitung.....	25
21	Mensch / menschliche Gesundheit	25
21.1	Mensch / Erholung.....	25
21.2	Mensch / Immissionsschutz (Lärm).....	26
21.3	Mensch / Erschütterung.....	26
22	Tiere / biologische Vielfalt.....	26
23	Pflanzen / biologische Vielfalt	27
24	Fläche	28
25	Boden.....	28
26	Wasser	29
27	Klima / Luft	29
28	Orts-/Landschaftsbild.....	29
29	Kultur- und Sachgüter.....	30
30	Ausgleichsbedarf	30
31	Ausgleichsmaßnahmen	31
32	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	34
33	Fortschreibung auf Grund eingegangener Stellungnahmen.....	34
34	Scoping	34

Teil C, Anhang

35	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	36
36	Schallgutachten.....	36
37	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.....	36
38	verkehrstechnische Untersuchung.....	36



Teil A, Begründung

1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2002, welcher für das Plangebiet bereits eine Wohnbebauung vorsieht. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der fehlenden Abgabebereitschaft der Grundstückseigentümer konnte dieser jedoch nicht in der geplanten Form vollzogen werden. Zwischenzeitlich ist es der Stadt jedoch gelungen, einen wesentlichen Teil der Grundstücke zu erwerben, um zumindest in Teilbereichen eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich von ehemals ca. 14,7 ha auf ca. 10,6 ha reduziert. Aufgrund der Änderung des Geltungsbereichs ist eine Neukonzeption der Erschließung erforderlich, die die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich macht. Mit der Neuaufstellung tritt der rechtskräftige Bebauungsplan „Mechlenreuth Nord“ außer Kraft.

2 BEGRÜNDUNG DES BEDARFS / ALTERNATIVENPRÜFUNG

Die Bevölkerungsvorausberechnung für den Landkreis Hof und die Stadt Münchberg prognostiziert für die nächsten 15 Jahre einen leichten Bevölkerungsrückgang bei gleichzeitiger Überalterung der Bevölkerung. Bereits in den letzten Jahren musste die Stadt Münchberg neben den Verlusten durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung zunehmend Wanderungsverluste, insbesondere im Segment der jungen, bauwilligen Familien hinnehmen, weil sie den Bauwilligen, trotz erheblichen Aufwands bei der Mobilisierung innerörtlicher Potentiale, keine adäquaten Grundstücke in ausreichendem Umfang anbieten konnte. Grundsätzlich ist Münchberg als Mittelzentrum und aufgrund seiner Lage im Raum, der verkehrlichen Anbindung, der Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge und dem Arbeitsplatzangebot für eine weitere Siedlungsentwicklung besonders geeignet.

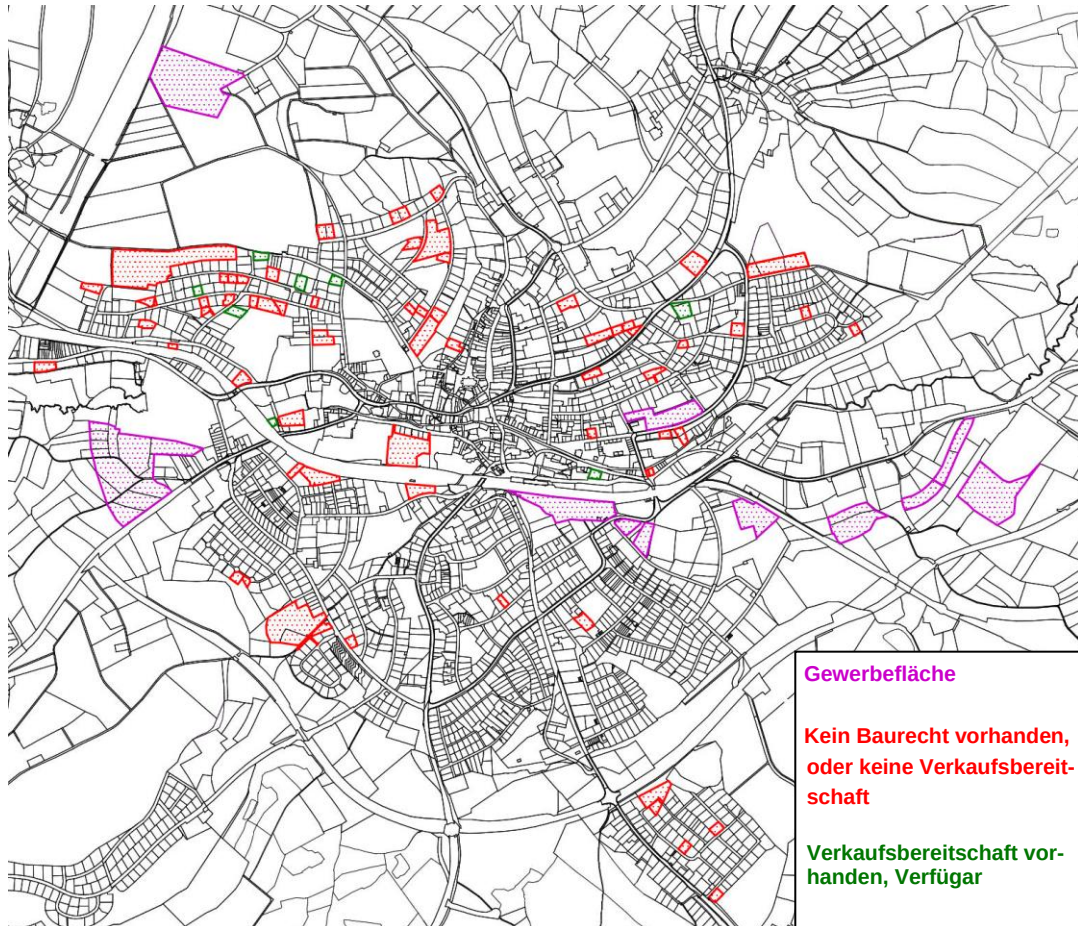
Um der Überalterung der Bevölkerung entgegenzuwirken, sieht sich die Stadt Münchberg verpflichtet, insbesondere jungen Familien ein Angebot zu geben, sich dauerhaft in Münchberg anzusiedeln. Dies ist ein wichtiger Schritt, um das Angebot der Daseinsvorsorge insbesondere im Bereich der Schulen und Kindergärten dauerhaft aufrecht erhalten zu können.

Aktuell liegen der Stadt 97 Anfragen nach Baugrundstücken mit Größen von 500 – 1.000 m² oder mehr vor. Die letzten verfügbaren Bauplätze im Baugebiet „Pilsener Straße“ sind bereits verkauft, das Areal ist bereits weitestgehend bebaut.

Um zu prüfen, ob im Stadtgebiet Alternativen für die Reaktivierung des Bebauungsplanes „Mechlenreuth-Nord“ bestehen, hat die Stadt Münchberg im Zuge der Flächensparoffensive alle Leerstandflächen über ein Geoinformationsportal ermittelt. Anschließend wurden alle Besitzer von in Frage kommenden und leerstehenden Flächen angeschrieben.

Die Eigentümer wurden aufgefordert einen beigelegten Fragebogen auszufüllen. Es wurden zuletzt Anfang März 56 Eigentümer angeschrieben. Da einige Eigentümer mehr als ein Grundstück besitzen, handelt es sich um 59 potenzielle Grundstücke. Von diesen 56 Eigentümern und somit 59 Grundstücken haben 28 mitgeteilt ihr Grundstück nicht verkaufen zu wollen (=29 Grundstücke „Nein“). Dies geschah teilweise unter Angabe von Gründen, diese Angabe war allerdings auf freiwilliger Basis.

Lediglich 9 Grundstücke stehen dem freien Markt grundsätzlich zur Verfügung. Viele dieser Grundstücke waren allerdings schon bekannt und sind in der städtischen Baubroschüre bereits aufgeführt.



Von 20 Eigentümern (=21 Grundstücke) kam bislang keine Rückmeldung. Anfang Mai wurde ein Erinnerungsschreiben verschickt, um den Rücklauf der Fragebögen zu erhöhen. Es liegt bis jetzt ein Rücklauf auf die reine Grundstückszahl gesehen (=59) von 64.4 % vor von denen 23.7 Positiv ausfielen. Die positive Quote auf die gesamten Leerstandflächen beträgt 15,3 Prozent.

Um die Leerstandssituation in Zukunft weiter verbessern zu können, bleibt die Stadt Münchberg mit den Eigentümern in Kontakt und die Anschreiben sollen in bestimmten Abständen wiederholt werden.

Im Bereich der Mietwohnungen ist die Lage in Münchberg sehr angespannt. Sofern Wohnungen überhaupt auf den Markt kommen, sind diese umgehend wieder vergeben.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Mechlenreuth-Nord II“ greift die Gemeinde das Thema der Nutzung bestehender Potentiale auf. Der Bebauungsplan in seiner rechtskräftigen Form konnte seit knapp 20 Jahren nicht umgesetzt werden. Um zu verhindern, dass bei Realisierung des Bebauungsplanes wieder Baugrundstücke zu Spekulationsobjekten werden, oder der privaten Bevorratung dienen, ist die Gemeinde zwischenzeitlich Eigentümer der Grundstücke geworden. Eine Veräußerung an den Bauwerber erfolgt zukünftig nur mit der Rückgabeverpflichtung für



den Fall, dass die Grundstücke nicht binnen 3 Jahren ab Grunderwerb in angemessener Zeit zu Wohnzwecken genutzt werden.

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 27. März 2020 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 besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2002, welcher für das Plangebiet bereits eine Wohnbebauung vorsieht. Dementsprechend ist das Areal im Flächennutzungsplan der Stadt Münchberg auch als Wohnbaufläche dargestellt. Der neue Geltungsbereich wird im Norden um knapp 3,5 ha zurückgenommen. Mit der Neuaufstellung tritt der rechtskräftige Bebauungsplan „Mechlenreuth Nord“ außer Kraft

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird vorerst beibehalten, da anderweitig keine relevanten Potentiale für eine langfristige Wohnbauentwicklung im Stadtgebiet bestehen.

4 LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

4.1 LAGE UND ABGRENZUNG

Das Planungsgebiet liegt im Süden des Stadtgebietes. Im Nordwesten wird das Plangebiet durch die südliche Umgehungsstraße begrenzt, im Westen durch einen kleinen Bachlauf, der nach Norden entwässert und im Süden durch ein kleines Waldstück. Nach Osten grenzen Ackerflächen an.

Jenseits der Umgehungsstraße beginnt der Innenstadtbereich Münchbergs. Durch eine Fußgängerbrücke wird das zukünftige Wohngebiet an die Innenstadt angebunden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke oder deren Teilflächen mit den FINrn. 143; 143/13; 147/2168; 162; 163; 164;168; 169;170; 171;172;173; 174;175; 205; 206; 207 und; 207/2. Alle genannten Grundstücke liegen in der Gemarkung Mechlenreuth

4.2 TOPOGRAPHIE / NUTZUNG

Im Westen des Planungsgebietes befindet sich ein bestehendes Wohngebiet. Die Grenze zwischen diesem Wohngebiet und dem Planungsgebiet bildet ein kleiner Bachlauf, dessen Ufer zum Teil mit Ufergehölzen bewachsen ist. Das unmittelbar an den Bachlauf angrenzende, intensiv genutzte Grünland weist einen hohen Verfeuchtungsgrad auf. Das Plangebiet ist bisher als Acker und Grünland intensiv genutzt.



4.3 BAUGRUND UND BODENVERHÄLTNISSE

Zur bautechnischen Beurteilung des Baugrundes und zur Erkundung möglicher Schadstoffbelastungen wurde vom Ing. Büro Dr. Pedell ein geotechnisches Gutachten erstellt (Siehe Anhang). Oberflächlich stehen laut Bericht humose Oberböden an. Darunter finden sich kleinflächig Auffüllungen und Fließerden. Der weitere Untergrund wird aus Gneiszersatz und darunter aus verwittertem Gneis gebildet. Die Gneise sind natürlicherweise mit Schwermetallen belastet. Seltene oder besonders schützenswert Böden kommen nicht vor.

Das Bergamt weist darauf hin, dass in der Gemarkung Mechlenreuth reger Feldspatbergbau umging. Das Vorhandensein hier nicht risskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Bei der Baugrunduntersuchung muss ein möglicher Altbergbau berücksichtigt werden. Des Weiteren ist bei der Bauausführung auf Anzeichen alten Bergbaus (z. B. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) zu achten. Werden altbergbauliche Relikte angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

4.4 ALTLASTEN

Nach Auskunft des Sachgebietes Bodenschutz/Abfallrecht des Landratsamtes Hof im Rahmen des Scopingverfahrens sind im Altlastenkataster des Landkreises keine Altlasten eingetragen. Schwierigkeiten aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind nicht zu erwarten.

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

Gemäß Art. 12 des Bay. Bodenschutzgesetzes haben u.a. die Gemeinden ihre Erkenntnisse über die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung sowie Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen. In der Bayerischen Bodenschutz-Verwaltungsverordnung ist geregelt, dass sich die Pflichten des Bodenschutzes zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge nicht unmittelbar an die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung richten. Die Vorschriften des Bodenschutzes enthalten jedoch Vorgaben für die Bewertung von Bodenbelastungen, die die Gemeinde bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen hat. Bei der Erfüllung der boden- und altlastenbezogenen Pflichten zur Gefahrenabwehr ist das konkrete Schutzbedürfnis maßgeblich, das sich aus der jeweils planungsrechtlich zulässigen Nutzung und damit auch aus den Festsetzungen eines Bebauungsplanes ergibt.

5 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Es ist beabsichtigt, die Grundstücksgrenzen nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens an die neue Situation anzupassen. Dabei wird es zu Grenzänderungen kommen.

6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Mit dem Baugebiet will die Stadt Münchberg ein breites Angebot für die Schaffung von Wohneigentum bereitstellen. Die Möglichkeit der abschnittsweisen Erschließung schafft die Voraussetzung, dass die Bauflächen nachfrageorientiert mit überschaubarem Erschließungsaufwand realisiert werden können.

Die Haupteerschließung erfolgt von Norden her von der Umgehungsstraße. Das Quartier eröffnet sich mit einer öffentlichen Grünfläche, die sich als baumbestander Grünstreifen entlang der Haupteerschließung fortsetzt. Im Norden, rechter Hand der Hauptzufahrt, soll - in moderater Form- Geschößwohnungsbau entstehen, mit dem sowohl die Nachfrage nach Eigentumswohnungen als auch des Mietwohnungsbaus bedient werden soll.

Der überwiegende Teil der Bauflächen soll die große Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilien- und Doppelhäusern befriedigen. Das Erschließungssystem lässt eine flexible Parzellierung in marktüblichen Größen zu.

In der Mitte des Plangebietes markiert ein Quartiersplatz das Ende eines ersten Bauabschnitts. Die Rad- und Fußwegeverbindung in Richtung des Wohngebietes Mechlenreuth kann temporär als Ringschluss dienen, bis die vollständige Straßenerschließung erstellt ist.

Auf dem Quartiersplatz sollen Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen entstehen. Da auch im benachbarten Wohngebiet keinerlei Angebot an Nahversorgung vorhanden ist, besteht die Möglichkeit hier einen Wochenmarkt abzuhalten oder im Umfeld ggf. eine Bäckerei, ein Café oder auch kleinere Läden / Wirtschaften ansiedeln zu können.

Im Süden des Gebietes sind Grundstücke für Tiny-Häuser vorgesehen, um das Spektrum auch im Bereich kleiner Grundstücke abzurunden.





Nach Nordwesten, zur freien Landschaft, wird das Baugebiet durch eine öffentliche Grünfläche eingegrünt. In der Grünfuge zum bestehenden Wohngebiet lädt eine Wegeverbindung zur „Feierabendrunde“ ein und bindet das Neubaugebiet an das Wohngebiet in Mechlenreuth an. Hier entstehen an verschiedenen Spielstationen Freizeitangebote für Jung & Alt und schaffen Anreize zur Begegnung von Neu- und Altbürgern in Mechlenreuth.

Die fußläufige Anbindung an die Kernstadt erfolgt entlang der Haupteerschließung über die bereits bestehende Fußgängerbrücke, durch die Käsbachauen ins Stadtzentrum. Im Grüngürtel zwischen Neubaugebiet und Bestandsbebauung ist ein Fußweg in wassergebundener Wegedecke geplant. Im Norden schließt dieser an den bestehenden Feldweg an südlich der Bundesstraße an und schafft so eine fußläufige Anbindung zum Einzelhandelsstandort an der Sparnecker Straße.

Mit dem breiten Angebot an verschiedenen Wohnformen vom freistehenden Einfamilienhaus über Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu den Tiny-House Grundstücken, soll der Bedarf unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden. Im Gebiet stehen allen sozialen Schichten und Altersgruppen Möglichkeiten zur Verfügung, adäquaten Wohnraum zu finden.

7 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Areal gliedert sich im Wesentlichen in drei Quartiere: Der Bereich des WA I ist für die Schaffung von Eigentums- und Mietwohnungen konzipiert. Der überwiegende Teil der Flächen, WA II, ist für die Schaffung von Einfamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhäuser vorgesehen, da dies der aktuell großen Nachfrage an Baugrundstücken entspricht.

Um dem aktuellen Trend nach sparsamen Wohnformen Rechnung zu tragen, bietet die Stadt im Geltungsbereich auch Parzellen für „Tiny-Houses“ an. Um diese städtebaulich jedoch verträglich zu gliedern, wird hierfür im Süden ein eigenes Quartier, WA III, geschaffen.

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Bauflächen sind festgesetzt als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO. Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen nicht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Münchberg für die Weiterentwicklung des Ortsteiles und sind daher unzulässig.

Insbesondere im Bereich des Quartiersplatzes sind die, einer Versorgung des Gebietes dienenden kleinen Läden und Wirtschaften, nicht nur zulässig, sondern ausdrücklich erwünscht. Hier soll ein zentraler Anlaufpunkt im Quartier entstehen, der der Begegnung und dem sozialen Austausch und der Vernetzung zum übrigen Ortsteil dient.

Auf die Festsetzung eines Mischgebietes in diesem Teil, wird aus Gründen des Mischungserfordernisses und den daraus drohenden Immissionskonflikten bewusst verzichtet.

Um gestalterische Brüche, etwa zwischen einem Geschosswohnungsbau und einem „Tiny-House“ zu vermeiden, sind „Tiny-Houses“ im WA I und WA II unzulässig. Hierfür werden im WA III spezielle kleinere Parzellen vorgesehen. Mit dieser Festsetzung wird, auf Grundlage des § 9 Abs.1, das Gebiet in einzelne Quartiere gegliedert.



Wohngebäude sind im WA III jedoch nur zulässig, wenn sie ortsfest errichtet werden und dem dauerhaften Wohnen dienen. Hierdurch soll sich das Quartier klar von Campingplätzen oder anderen temporären Wohnformen abgrenzen.

7.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Um der unterschiedlichen Zielsetzung in den Quartieren Rechnung zu tragen, erfolgt hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eine differenzierte Festsetzung.

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl, sowie die Anzahl der Vollgeschosse, die maximale Wandhöhe sowie die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten bestimmt.

7.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl, Grundstücksgrößen

Der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO geltende Orientierungswert für die Grundflächenzahl von 0,4 wird im gesamten Plangebiet eingehalten. Die festgesetzte GRZ darf 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 Obergrenzen auszuschöpfen dient dazu, das ausgewiesene Bauland effektiv zu nutzen. Um insbesondere im WA 1 einen hohen Anteil von begrünten Freiflächen zu erreichen, wird hier der Bau von Tiefgaragen durch den Bebauungsplan begünstigt. In dieser Teilfläche darf die Grundflächenzahl durch begrünte Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,8 (d.h. 80%) der Fläche des Baugrundstücks, überschritten werden. Diese Überschreitung ist gerechtfertigt, weil die Unterbringung der Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche die Wohnumfeldsituation und das Angebot an wohnungsnahen Freiflächen deutlich verbessert.

Um die gewünschte höhere städtebauliche Dichte zu ermöglichen, wird die Geschossflächenzahl, im WA 1 auf 1,0 festgesetzt. Zur Förderung von Tiefgaragen wird bestimmt, dass unterirdische Garagengeschosse bei der Ermittlung der GFZ unberücksichtigt bleiben.

Für die Teilflächen des WA 2 gilt eine GFZ von 0,8. Hierdurch soll auch bei kleineren Grundstücken die Möglichkeit geschaffen werden, die Grundstücke durch die Schaffung von Wohnraum effizient zu nutzen.

Die Mindestgröße für Wohngebäude wird in den Quartieren WA I und WA II auf 60 m² festgesetzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass eine "Tiny-House"-Bebauung nur im WA III erfolgt. Eine Mischung von „Tiny-Houses“, Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäusern würde zu gestalterischen Brüchen führen, die sich negativ auf das Erscheinungsbild des Gebietes auswirken würden.

Um sicherzustellen, dass im Quartier WA III die gewünschten „Tiny-Houses“ entstehen, wird hier die Grundstücksgröße begrenzt und eine maximale Grund- und Geschossfläche als absolute Zahl festgesetzt.

Die max. zulässige Größe der "Tiny-House"-Grundstücke, incl. zugehöriger Garagen, Stellplätzen, und deren Zufahrten, max. 300 m². Hiervon entfallen ca. 260 m² auf das Grundstück und ca. 40 m² auf Garagen und deren Zufahrten in der gemeinsamen Stellplatzanlage.



Die maximale Grundfläche von Wohngebäuden wird im WA 3 auf 50 m² begrenzt. Die max. zulässige Geschossfläche beträgt 75 m², was einer durchschnittlichen Mietwohnung entspricht. Höhere Werte würden dem Gedanken des sparsamen Wohnens zuwiderlaufen und sind daher nicht gewünscht.

7.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Im Teilgebiet WA 1 soll ein Geschosswohnungsbau mit bis zu drei Vollgeschossen entstehen. Wohnnutzungen im Dachgeschoss sind zulässig, sofern dadurch kein weiteres Vollgeschoss entsteht.

Auf den übrigen Bauflächen sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig. Wohnräume im darüber liegenden Dachgeschoss sind zulässig, soweit durch die Nutzung kein Vollgeschoß entsteht.

7.2.3 Begrenzung der Wandhöhen

Insbesondere bei „modernen“ Wohnhausformen mit sehr flachen Dachneigungen können große Fassadenflächen entstehen, die sich nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

Die maximale traufseitige Wandhöhe (W_{Ht}) beträgt bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen bei

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

bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen bei

- Dächern bis 34° max. 9,50 m,
- Dächern von 34° bis 45° max. 7,00 m,

Unterer Bezugspunkt der Messung ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFFEG), oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf bei Gebäuden, die talseits der zugehörigen Erschließungsstraße liegen max. 40 cm über der Straßenachse, gemessen in Gebäudemitte, liegen. Bei Gebäuden, die hangseits des Granit- und Schieferweges liegen, darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens max. 40 cm über der Straßenachse liegen, bei Gebäuden, die hangseits des Gneisweges liegen, darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens max. 100 cm über der Straßenachse, gemessen in Gebäudemitte, liegen.

7.2.4 Begrenzung der Wohneinheiten

Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen werden auf max. 2 Wohneinheiten begrenzt. Im Geschosswohnungsbau (WA 1) wird die Anzahl der Wohneinheiten bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen auf max. 9 Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt.

Diese Begrenzung ermöglicht einerseits die gewünschte Verdichtung, trägt jedoch auch der allgemein eher dörflichen Siedlungsstruktur Rechnung.



8 BAUWEISE, ERSTELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

8.1 BAUWEISE

Es gilt eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m würden sich negativ auf das Ortsbild auswirken.

Die Gebäude im Bereich der „Tiny-House“-Siedlung sind ortsfest zu errichten. Ortsveränderliche Anlagen wie Bauwagen, Wohnwagen, Jurten etc., haben temporären Charakter und sind daher nicht gewünscht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen sind grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen ist jedoch eine 3 m breite Zone, entlang der öffentlichen Fuß- und Radwegen 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 grundsätzlich keine Abstandsflächen. Die Abstandsflächen bemessen sich grundsätzlich gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Abweichend von Art. 6 der BayBO beträgt die Abstandsfläche 1 H. Hierdurch soll eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch ungünstige Licht- und Sichtverhältnisse vermieden werden. Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsflächen 1/2 H, jedoch mind. 3 m (Schmalseitenprinzip), um eine effiziente Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

Die Gesamtfläche von Gartenhäusern und Geräteschuppen darf eine Grundfläche von 25 m² je Baugrundstück nicht überschreiten. Hiermit werden überdimensionierte Nebengebäude oder eine Häufung von Nebenanlagen verhindert.

9 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Für Einliegerwohnungen bis 50 m² ist nur ein weiterer Stellplatz erforderlich.

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.



10 GRÜNORDNUNG

Das Konzept der Grünordnung sieht eine randliche Eingrünung des Baugebietes vor. Im Osten grenzt ein schmaler Gehölzsaum das Plangebiet gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung ab. Bei der Bepflanzung sind die erforderlichen Pflanzabstände zur landwirtschaftlichen Nutzung zu beachten. Zur Umgehungsstraße wird voraussichtlich ein umfangreicher bepflanzter Schallschutzwall erforderlich. Diese ist bereits im Bebauungsplan als Hinweis dargestellt. Im Übergang zur bestehenden Bebauung im Westen werden die tiefsten Teile des vorhandenen Tälchens als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier sind Baumpflanzungen, extensive Grünflächen, ein Spazierweg und Spielmöglichkeiten vorgesehen. Der Straßenraum wird entlang der Haupteerschließung und des Geh- und Radweges mit Bäumen bepflanzte. Im Süden liegen noch Flurstücke die bepflanzte und als Spielflächen genutzt werden. In den privaten Freiflächen wird durch Pflanzgebote von Bäumen eine Durchgrünung geschaffen

10.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Die öffentlichen Grünflächen sollen als blütenreiche extensive Wiesen angelegt und mit standortgerechten, ausreichend hitze- und trockenheitstoleranten und möglichst heimischen Laubbaumarten unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Arbeitskreises der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag und der von der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau empfohlenen „Stadtbaumarten im Klimawandel“ bepflanzte werden Dies sichert den mittelfristigen Erfolg der Pflanzungen und stärkt die biologische Vielfalt. In den Grünflächen sollen mangels vorhandener öffentlicher Spielflächen Angebote zum Spiel und zur Erholung geschaffen werden. Diesem Ziel dient auch der Spazierweg.

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 2. Wuchsordnung oder regionaltypische Obstbäume zu pflanzen sind.

10.3 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Für den Eingriff in Natur und Landschaft wurde gemäß Bayerischem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ein Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von 33.435 m² ermittelt. Zum Ausgleich werden planexterne Flächen im Eigentum der Stadt Münchberg festgesetzt. Die Flächen werden seit mehr als 10 Jahren naturschutzfachlich angepasst entwickelt und gepflegt. Daher kann gemäß der Regelungen Ökokonto (Bay. Landesamt für Umwelt) ein Bonus von 3% pro Jahr angerechnet werden. Somit sind Flurstücke mit einer realen Größe von insgesamt 25.770 m² festgesetzt.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan sind die Methodik und die Ausgleichsflächenberechnung näher dargelegt.



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

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 regional-typischen Gestaltungselementen und „modernen“ Bauformen wie Walmdächern des „Toskana-Typ“ dar.

Die Dächer sind als Sattel-, Zelt- oder Walmdächer mit einer Neigung von 25° bis 45° bzw. als Flachdach oder Pultdach mit einer Neigung von 5° bis 15° auszuführen. Steilere Dächer führen unweigerlich zu übergroßen Wandflächen, die sich störend auf das Ortsbild auswirken.

Dächer 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 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 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 Vollstamm-Optik oder Fassadenverkleidungen aus Blech oder reflektierenden Materialien unzulässig. Leuchtende, grelle oder reine Farbtöne sind als Fassadenfarbe unzulässig, da sie sich störend auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

13 EINFRIEDUNGEN, AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

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

Einfriedungen sind nur als blickoffene (mind.- 1/3 offen) Holz- oder Stabgitterzäune mit senkrechter Teilung oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind darüber hinaus Maschen- drahtzäune zulässig. Gabionen, Mauern oder ähnliche geschlossene Einfriedungen sowie Einflechtungen oder Hinterblendungen von Einfriedungen sind unzulässig. Ausgenommen sind, zum Schutz der Privatsphäre, Sichtschutzwände an Terrassen bis zu einer Gesamtlänge je seitlicher Grundstücksgrenze von 3,0 m und max. 2,0 m Höhe.

Einfriedungen sind ohne Sockel anzulegen. Sie müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 10 cm aufweisen und dürfen eine Gesamthöhe von 1,2 m über Gelände nicht übersteigen.



Holzstapel dürfen an der Grundstücksgrenze eine Höhe von 1,2 m ebenfalls nicht überschreiten. Die Sichtdreiecke im Einmündungs-/Kreuzungsbereich 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 +/- 75 cm zulässig.

14 ERSCHLIEßUNG

Es ist beabsichtigt, das Areal Abschnittsweise zu erschließen. Hierbei kann die zentrale Fußwegeverbindung als temporärer Ringschluß genutzt werden. Nach vollständiger Erschließung der Flächen wird hier dann der Fuß- & Radweg mit den begleitenden Grünflächen errichtet.

14.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

14.1.1 Anbindung an das überörtliche Straßennetz

Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt über den vorhandenen Knotenpunkt an der B 289. Für den Fuß- und Radverkehr ist eine separate Erschließung mit Brücke über die B 289 vorhanden.

Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung (siehe Anhang) ist das Verkehrsaufkommen des geplanten Wohngebiets abgeschätzt worden. Mit Hilfe der Prognoseverkehrsmodelle der Stadt Münchberg wurden die zu erwartenden Verkehrsbelastungen im angrenzenden Straßennetz und am Anschlussknoten abgeschätzt. Diese dienen als Grundlage für die Leistungsfähigkeitsnachweise.

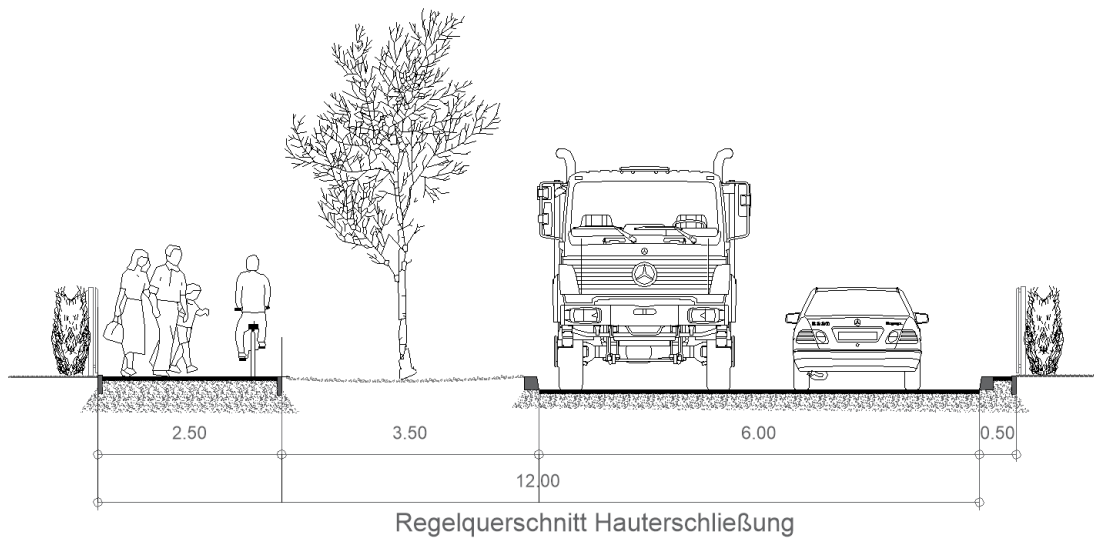
Als Ergebnis der Untersuchungen ist festzuhalten, dass das Verkehrsaufkommen des geplanten Wohngebiets vom Anschlussknoten an der B 289 verträglich aufgenommen werden kann. Es errechnet sich für die Spitzenzeiten des Verkehrs am Morgen und am Nachmittag ein Verkehrsablauf der Qualitätsstufe A. Ein Ausbau der Verkehrsanlagen ist daher im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit nicht erforderlich.

14.1.2 Interne Erschließung

Für die Haupteerschließung ist ein Regelquerschnitt mit einer Gesamtbreite von 12,00 m und einer Fahrbahnbreite von 6,00 m. vorgesehen. Die Fahrbahnbreite ist so konzipiert, dass auch bei einer späteren Erweiterung des Baugebietes nach Osten ein qualitätvoller Verkehr möglich ist.

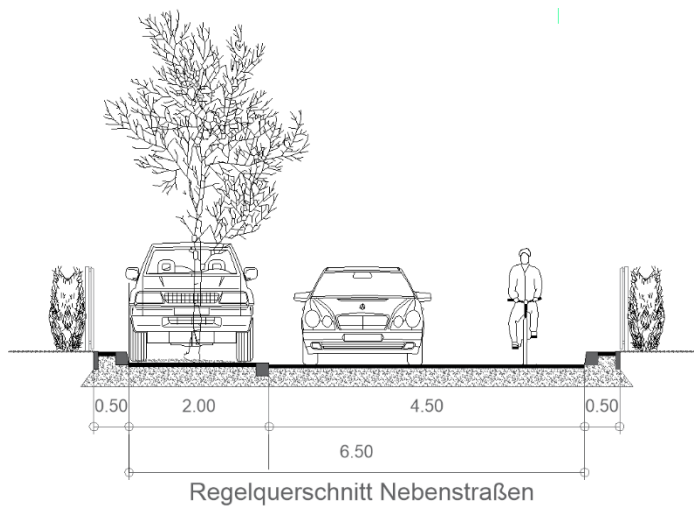
Auf der Westseite verläuft ein baumbestandener Grünstreifen mit einer Breite von 3,5 m und ein Geh- & Radweg mit einer Breite von 2,5 m. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird ein durchgehender Grünstreifen mit Baumpflanzung angelegt. Der Grünstreifen darf zur Erschließung der Baugrundstücke je Grundstück einmal unterbrochen werden. Die Breiten der Überfahrten sind auf das erforderliche Minimum zu begrenzen.

Eine Ausfahrt nach Süden zur Sparnecker Straße wird durch bauliche Maßnahmen unterbunden, um einen Schleichverkehr zu unterbinden.



Die Nebenstraßen (Schieferweg/Gneisweg) werden als Mischverkehrsfläche ausgeführt. Dies bedeutet, dass sich motorisierter und nichtmotorisierter Verkehr den Straßenraum teilen. Daraus folgt, dass diese Straßen als verkehrsberuhigter Bereich gelten.

Der Straßenraum teilt sich auf in eine Fahrbahn mit einer Breite von 4,5 m und einem Mehrzweckstreifen mit einer Breite von 2,0 m, der wahlweise dem ruhenden Verkehr, alternierenden Baumpflanzungen oder als Begegnungsstelle dient.



Die übrigen Geh- und Radwege im Baugebiet werden mit einer Breite von 2,5 m ausgeführt.

Im Grüngürtel zwischen Neubaugebiet und Bestandbebauung ist ein Fußweg in wassergebundener Wegedecke geplant. Im Norden schließt dieser an den bestehenden Feldweg südlich der Bundesstraße an und schafft so eine fußläufige Anbindung zum Einzelhandelsstandort an der Sparnecker Straße.



Für den landwirtschaftlichen Verkehr wird im Süden ein Bypass entlang der Grenze des Plangebietes geschaffen, um zu vermeiden, dass der landwirtschaftliche Verkehr in Konflikt mit dem Ziel- und Quellverkehr im Baugebiet kommt.

14.2 VER- 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 Münchberg 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 nord-östlicher Richtung geleitet und mit Hilfe eines Durchlasses unter die „Südliche Entlastungsstraße“ in nördlicher Richtung in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser des Einzugsbereichs aus Straßen-, Dach- und Hofflächen wird in einem Regenwasserkanal parallel zum Schmutzwasserkanal in nordöstlicher Richtung abgeleitet. Innerhalb der Grünfläche wird ein Regenrückhaltebecken ausgebildet. Der Drosselauslauf aus dem Regenrückhaltebecken wird nach der Unterquerung der „Südliche Entlastungsstraße“ in den nördlich verlaufenden Käsbach geleitet. Ein Wasserrechtsverfahren ist durchzuführen. Die notwendigen Antragsunterlagen unter Berücksichtigung des DWA-Arbeitsblattes A102 und des DWA-Arbeitsblattes 117 sind beim Landratsamt Hof einzureichen.

Regelung des Wasserabflusses / Grundwasserschutz

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

Rückhaltung von Niederschlagswasser

Auf den privaten Grundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser zu bewirtschaften (Rückhaltung oder Speicherung z.B. in Zisternen) 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. Dabei ist insbesondere auf die Trennung des Brauchwassernetzes von dem des Trinkwassers regelmäßig zu achten. Es wird darauf hingewiesen, dass Zisternen in der Regel Elemente einer Regenwasserbewirtschaftung sind. Sofern sie auch der Regenrückhaltung dienen soll, ist dies bei der Bauausführung gesondert zu berücksichtigen. Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Münchberg wird verwiesen.

Dem Straßenkörper der Bundesstraße und Grundstücke der Bundesstraßenverwaltung dürfen keine Ab- und Niederschlagswasser zugeleitet werden.

Die Wasserab- und Weiterleitung der Bundesstraße darf nicht behindert werden. Die Entwässerung der Bundesstraße darf nicht beeinträchtigt werden.



14.2.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch regionale Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

14.2.4 Fernmeldeanlagen (Telefon- und Datenleitungen)

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

15 ANBAUVERBOTSZONE BUNDESSTRAßE B289:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die Anbauverbotszone der Bundesstraße B289. Innerhalb der 20 Meter Anbauverbotszone sind Baumaßnahmen unzulässig.

Seitens des Staatlichen Bauamtes Bayreuth wurde das Einvernehmen zur Unterschreitung der Baubeschränkungszone erteilt. Innerhalb der Baubeschränkungszone sind bauliche Schallschutzmaßnahmen zulässig. Sonstige bauliche Anlagen, die sich im Schutzbereich der Schallschutzmaßnahme und innerhalb der Baubeschränkungszone befinden, sind zulässig.

16 IMMISSIONSSCHUTZ

Entschädigungsansprüche gegen den Straßenbaulastträger der Bundesstraße wegen Lärm und anderer von der Bundesstraße ausgehender Immissionen können nicht geltend gemacht werden. Die Kosten evtl. notwendiger Lärmschutzmaßnahmen sind von der Stadt zu tragen. Im Bebauungsplan ist die geplante bauliche Schutzmaßnahme dargestellt.

Um die Belange des Schallschutzes angemessen Würdigen zu können, wurde die Schallsituation durch das Büro IBAS, Bayreuth gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse finden sich im Bericht 21.12508-b01. (siehe Anhang)

16.1 SCHALLSCHUTZ

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 sieht für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) schalltechnische Orientierungswerte von 55 / 40 dB(A) tags / nachts für Gewerbelärm bzw. von 55 / 45 dB(A) tags / nachts für Verkehrslärm vor, die der nachfolgenden Beurteilung der einwirkenden Geräuschimmissionen zu Grunde gelegt werden.

16.1.1 Ergebnisse der Straßenverkehrslärm-Berechnungen

Die auf Basis der Frequentierungsdaten aus BAYSIS (Bayerisches Straßeninformationssystem) für die B 289 bzw. K HO 18 durchgeführten Ausbreitungsberechnungen zum Straßenverkehrslärm (Prognose 2030) zeigen, dass im Plangebiet Beurteilungspegel von bis zu 41 - 60 dB(A) zur Tagzeit und von 33 - 52 dB(A) zur Nachtzeit zu erwarten sind.



Die Orientierungswerte der DIN 18005 /2.2.1/ für Verkehrslärm und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 / 45 dB(A) tags / nachts werden auf Höhe des Erdgeschosses nahezu überall im Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten. Im 1. Obergeschoss werden die v. g. Werte - mit Ausnahme eines kleinen Bereichs im Norden, bei dem Überschreitungen von 3 dB tags und 5 dB nachts auftreten - unterschritten. Auf Höhe des 2. Obergeschosses werden die Orientierungswerte in einem 15 ... 30 m breiten Streifen im nordwestlichen Plangebiet um 1 -7 dB überschritten, sonst eingehalten bzw. unterschritten.

Die höher liegenden und häufig im Rahmen der städtebaulichen Abwägung noch als zulässig erachteten WA-Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 59 / 49 dB(A) tags / nachts werden auf Höhe des Erdgeschosses und 1. Obergeschosses zur Tag- und Nachtzeit erfüllt und im 2. Obergeschoss, in einem ca. 5 m breiten Streifen des Plangebietes, um max. 1 - 3 dB tags / nachts überschritten.

Zu Außenwohnbereichen gehören insbesondere Terrassen, Balkone und in ähnlicher Weise zu Aufenthaltszwecken nutzbare Außenanlagen. Diese sind allerdings nur tagsüber schutzwürdig, da diese nachts nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen zu dienen pflegen. Zur Vermeidung erheblicher Belästigungen unter lärmmedizinischen Aspekten tags scheidet eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen bei Pegeln > 62 dB(A) aus.

Auf Basis der Rasterlärmkarten (siehe Gutachten im Anhang), kann für mögliche Außenwohnbereiche in der Tagzeit abgeleitet werden, dass im gesamten Plangebiet Beurteilungspegel für die Verkehrslärmeinwirkung von 62 dB(A) zu erwarten sind. Für Außenwohnbereiche sind demnach keine Lärmschutzmaßnahmen angezeigt.

16.1.2 Ergebnisse der Gewerbelärm-Berechnungen

Die Berechnungen der einwirkenden gewerblichen Geräuschemissionen, u. a. hervorgerufen durch das Umspannwerk Mechlenreuth und dem nördlichen Gewerbegebiet, zeigen für alle Stockwerke, dass im Plangebiet Beurteilungspegel von bis zu 40 - 49 dB(A) zur Tagzeit und von 30 - 36 dB(A) zur Nachtzeit zu erwarten sind. Die Orientierungswerte der DIN 18005 /2.2.1/ für Gewerbelärm und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 / 40 dB(A) tags / nachts werden überall sicher eingehalten.

16.2 ERFORDERLICHE SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN

Die Berechnungsergebnisse zum einwirkenden Verkehrslärm haben gezeigt, dass im nordwestlichen Plangebiet Schallschutzmaßnahmen notwendig werden.

Gemäß den Vorgaben der 16. BImSchV /2.2.2/ bzw. entsprechend den VLärmSchR 97 /0/, Punkt 11, hat "der aktive Lärmschutz Vorrang vor dem passiven Lärmschutz".

16.2.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz der Wohnbebauung ist die Realisierung einer aktiven Schallschutzmaßnahme in Form eines Erdwalls mit einer Höhe von 4 m und einer Länge von ca. 250 m im nordwestlichen Plangebiet, unmittelbar anschließend an die geplante Bebauung, vorgesehen. Dieser erzielt i. W. für das Erdgeschoss, z. T. noch für das 1. Obergeschoss, eine spürbare lärmindernde Wirkung.



Zum Schutz der oberen Geschosse sind ergänzend passive Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen.

16.2.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Die Berechnungsergebnisse haben gezeigt, dass Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm zu erwarten sind, die Maßnahmen zum Schallschutz erfordern.

Zu empfehlen ist hier zunächst, zu prüfen, ob Grundrissorientierungen so getroffen werden können, dass an den der B 289 zugewandten Gebäudefassaden keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 angeordnet werden. So sollten hier v. a. Treppenhäuser, Flure, Bäder/WC, ... vorgesehen werden.

Bei der Durchführung (ergänzender) passiver Lärmschutzmaßnahmen ist nach der in den Bayerischen Technischen Baubestimmungen festgesetzten Fassung der DIN 4109, Ausgabe Januar 2018 /2.2.5, 2.2.6/, ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm nach vorgenannter Norm zu führen. Zur Ermittlung der Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm ist nach DIN 4109 (18) zunächst der maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) zu bestimmen.

Bei mehreren Geräuscharten berechnet sich der resultierende Außenlärmpegel zur Tagzeit aus dem Summenpegel der einwirkenden Geräuschimmissionen der Einzelquellen und einem pauschalen Zuschlag von 3 dB. Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB, ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB erhöhten Summenpegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB.

Die auf Basis der schalltechnischen Untersuchungen zum Verkehrs-/Gewerbelärm ermittelten maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel sind in den Anlagen 4 des Gutachtens dargestellt. Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur voll wirksam, wenn die Fenster geschlossen bleiben. In Schlafräumen, an deren Fassaden Orientierungswertüberschreitungen vorliegen, kann der Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen notwendig werden, um einen ausreichenden Luftwechsel zu gewährleisten. Derartige Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des ausreichenden Schallschutzes bemessen werden.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A), selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern, ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.

Als Schlafräume zählen neben Schlafzimmern auch Kinder- und Gästezimmer. Bei Arbeitszimmern und Büros, deren Nutzung abhängig vom Bewohner geändert werden kann (z. B. weitere Kinderzimmer), wird der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen ebenfalls empfohlen.

16.2.3 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen" sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.) erfüllen:



<i>Anforderung gem. DIN 4109 (2018)</i>	<i>Für Aufenthaltsräume in Wohnungen</i>
<i>gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB</i>	$L_a - 30$

Mindestens einzuhalten ist: $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen;

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.

Bei Schlafräumen sind ab einem maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018-01 von $L_a \geq 58$ dB(A) (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts ³ 45 dB(A) außen vor dem Fenster) zur Nachtzeit schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z. B. Raumorientierung) nicht möglich sind.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.

Es kann eingeschätzt werden, dass die schallschutztechnischen Anforderungen an die Außenbauteile gem. der in Bayern seit dem 01.04.2021 bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1:2018-01 bei Umsetzung bauüblicher Bauteile sicher bewältigbar sind.

16.3 GERUCHSIMMISSIONEN

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

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 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, 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381)).

Aufgestellt Kalchreuth den 27.07.2021

Ergänzt zum 28.09.2021

Ergänzt zum 14.12.2021

Gez. Eckhard Bökenbrink
Stadtplaner SRL/ByAK



Teil B, Umweltbericht

20 EINLEITUNG

Die Stadt Münchberg beabsichtigt die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Mechlenreuth Nord II“. Der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Jahr 2002 konnte nicht in der geplanten Form vollzogen werden, deshalb erfolgt eine Neuaufstellung. Der ehemals ca. 14,7 ha große Geltungsbereich wurde auf ca. 10,6 ha reduziert.

Das Planungsgebiet liegt im Süden des Stadtgebietes. Im Nordwesten wird das Plangebiet durch die Umgehungsstraße (B289) begrenzt, im Westen durch einen kleinen Bachlauf, der nach Norden entwässert und im Süden durch ein kleines Waldstück. Nach Osten grenzen Ackerflächen an.

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2002, welcher für das Plangebiet bereits eine Wohnbebauung vorsieht.

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dabei ist die Anlage 1 zum Baugesetzbuch anzuwenden. Der Aufbau des Inhaltsverzeichnisses des vorliegenden Umweltberichts orientiert sich an der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB.

Im August 2021 wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Anregungen die Anpassungen bei den Festsetzungen mit Bezug zu Natur und Landschaft erfordern sind nicht eingegangen.

21 MENSCH / MENSCHLICHE GESUNDHEIT

21.1 MENSCH / ERHOLUNG

Bestand

Der Planungsraum hat für die Erholung keine bzw. nur geringe Bedeutung. Ausgewiesene Wander-/ oder Radwege verlaufen deutlich außerhalb des Plangebietes. Mit der Brücke über die B289neu und dem Flurweg am östlichen Rand des Plangebiets besteht für die Bewohner der Stadtteile nördlich der B289neu eine attraktive Anbindung in Richtung Mechlenreuth und weiter zur Sächsischen Saale.

Planung

Die Wegeverbindungen werden verbessert. Der Flurweg ist Teil der Haupteerschließung des Plangebietes und wird mit einem begleitenden Geh- und Radweg ausgebaut. Aus Richtung der Wohngebiete an der Sparnecker Straße wird die Anbindung an die Brücke über die B289n mit Geh- und Radwegen durch das Plangebiet gewährleistet.



21.2 MENSCH / IMMISSIONSSCHUTZ (LÄRM)

Bestand

Als immissionsschutzrechtlicher Emittent ist die B289neu zu berücksichtigen. Die Bundesstraße liegt auf Höhe der Überführung gegenüber dem Plangebiet im ca. 4 m tiefen Einschnitt.

Weitere mögliche Emittenten liegen im Gewerbegebiet am Kreisverkehr Sparnecker Straße und im nördlich gelegenen Umspannwerk.

Planung

Die Berechnungsergebnisse zum einwirkenden Verkehrslärm haben gezeigt, dass im nordwestlichen Plangebiet Schallschutzmaßnahmen notwendig werden. Die Ergebnisse und erforderlichen Maßnahmen sind ausführlich unter Ziffer 15.1.3 der Begründung dargelegt.

21.3 MENSCH / ERSCHÜTTERUNG

Bestand

Nutzungen die Erschütterungen hervorrufen wie Bahnstrecken oder Abbauvorhaben sind nicht vorhanden. Das nördlich gelegene Umspannwerk wird im Gutachten berücksichtigt.

Planung

Aus der Nutzung „Wohngebiet“ sind keine Auswirkungen durch Erschütterungen zu erwarten.

22 TIERE / BIOLOGISCHE VIelfALT

Bestand

Zur Beurteilung der Bestandssituation und der möglichen Auswirkungen auf die Tierwelt liegt ein Fachbeitrag zu speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz aus Roth vor (Fassung vom 24.09.2021).

Zur Erfassung der Avifauna fanden im Planungsraum und seiner Umgebung zwischen März und Juli 2021 fünf Begehungen statt. Das Artenspektrum des Untersuchungsgebietes ist geprägt von Arten des Offenlandes und der gehölzreichen Übergangsbereiche sowie von weit verbreiteten und häufigen Arten. Insgesamt wurden 25 Vogelarten nachgewiesen, darunter 18 Arten deren Wirkungsempfindlichkeit projektspezifisch so gering ist, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Möglicherweise durch das Vorhaben betroffen und daher näher zu betrachten sind 7 Vogelarten. Dies sind Feldlerche, Feldsperling, Goldammer, Haussperling, Mäusebussard, Star und Turmfalke.

Von der Feldlerche gelang bei der Begehung im März ein Einzelnachweis am östlichen Rand des Geltungsbereiches. Aufgrund der den Planungsraum umgebenden Flächen (Wohnbebauung, Umgehungsstraße, Gehölzbestände, Waldstück) sowie des leicht hügeligen Geländes ist nicht von einem Brutvorkommen der Art auszugehen. Mäusebussard und Turmfalke nutzen den Planungsraum sporadisch als Jagd- und Nahrungshabitat, die Horststandorte liegen jedoch abseits des geplanten Eingriffs. Zu den Nahrungsgästen zählen auch Haussperling und der Star. Beide Arten fliegen hauptsächlich aus den bebauten Flächen im Westen in das Gebiet ein.



Feldsperling und Goldammer kommen in Hecken und Gebüsch im Plangebiet und dessen Umfeld vor. Alle übrigen Vogelarten kommen nicht im Großnaturreich vor, wurden bisher nicht in angrenzenden Kartenblättern nachgewiesen oder finden keine geeigneten Lebensräume im Wirkungsbereich des Projektes.

Der Planungsraum, im Besonderen der Bachlauf mit den begleitenden Gehölzen, kann potentiell von Fledermäusen als Jagdhabitat genutzt werden. Die großen Ackerflächen haben allerdings für Fledermäuse nur geringe Bedeutung. Sonstige artenschutzrechtlich relevante Säugetierarten kommen nicht vor.

Im Plangebiet gibt es keine Habitatstrukturen die für Zauneidechsen geeignet wären. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden.

Alle anderen planungsrelevanten Tiergruppen kommen im Plangebiet nicht vor.

Planung

Von nachteiligen Auswirkungen der Planung sind keine Vogelarten betroffen soweit die in der saP benannten Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V4 beachtet und umgesetzt werden. Die Bauflächendräumung inkl. Beseitigung der Vegetation und des Oberflächenbodens darf nur außerhalb der Vogelschutzzeiten 01. März bis 30. September zwischen Oktober und Februar erfolgen (V1). Die Rodung von Bäumen, Sträuchern und Heckenstrukturen ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken (V2). Gerodete Gehölze müssen vollumfänglich durch Ersatzpflanzungen mit heimischen fruchte- und beerentragenden Laubsträuchern ersetzt werden (V3). Erhaltenswerte Gehölz- und Biotopstrukturen sind im Vorfeld der Bauarbeiten durch Anbringen von Biotopschutzzäunen zu schützen (V4).

Durch die Planung wird das Jagdgebiet von Fledermäusen nur geringfügig verkleinert. Die Gehölzstrukturen am Graben bleiben erhalten. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Um Auswirkungen auf Nachtfalter und Fledermäuse zu vermeiden, ist während der gesamten Bauzeit auf eine nächtliche Baustellenbeleuchtung zu verzichten. Auch im privaten Bereich sollten in den Außenanlagen Beleuchtungskörper verwendet werden, die nur eine geringe Anlockwirkung für Insekten und damit auch für beute-suchende Fledermäuse ausüben.

23 PFLANZEN / BIOLOGISCHE VIELFALT

Bestand

Der Geltungsbereich ist fast vollständig intensiv ackerbaulich genutzt. Die Flächen zum Graben am Südwestrand werden als Grünland genutzt. Am Graben befinden sich Gehölzstrukturen die teilweise als Biotop kartiert sind. Vereinzelt sind Bäume und Grassäume vorhanden, so etwa entlang des Flurweges an der nördlichen Plan-grenze und an der B289neu. Außer den Biotopflächen sind im Plangebiet keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Flächen des Ökokatasters vorhanden.

Das amtlich kartierte Biotop ist teilweise nach §30 Bundesnaturschutzgesetz geschützt.

Im Untersuchungsgebiet kommen keine Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL vor.



Planung

Die Planung sieht an den Randbereichen des Gebietes öffentliche Grünflächen mit einzelnen Baum- und Heckenpflanzungen vor. An das Biotop grenzt unmittelbar das geplante Rückhaltbecken an. Aufgrund der zu erwartenden Dimensionierung des Beckens ist möglicherweise in Teilbereichen eine Umgestaltung des Biotops erforderlich. Entlang der Haupteinschließung und des internen Geh- und Radweges sind Baumpflanzungen vorgesehen.

24 FLÄCHE

Bestand

Der 10,56 ha große Geltungsbereich wird fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Versiegelte oder teilversiegelte Flächen kommen nur marginal vor.

Planung

Durch die Planung werden ca. 10 ha landwirtschaftliche Nutzflächen beansprucht. Für den naturschutzfachlichen Ausgleich werden rechnerisch ca. 3,35 ha und auf Grund der Ökokontoregelung real 2,57 ha planexterne Flächen beansprucht die aber seit 2011 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt sind.

25 BODEN

Bestand

Zur bautechnischen Beurteilung des Baugrundes und zur Erkundung möglicher Schadstoffbelastungen wurde vom Ing. Büro Dr. Pedall ein geotechnisches Gutachten erstellt (07.07.2021). Oberflächlich stehen laut Bericht humose Oberböden an. Darunter finden sich kleinflächig Auffüllungen und Fließerden. Der weitere Untergrund wird aus Gneiszersatz und darunter aus verwittertem Gneis gebildet. Die Gneise sind natürlicherweise mit Schwermetallen belastet. Seltene oder besonders schützenswerte Böden kommen nicht vor.

Nach Auskunft des Sachgebietes Bodenschutz/Abfallrecht des Landratsamtes Hof im Rahmen des Scopingverfahrens sind im Altlastenkataster des Landkreises keine Altlasten eingetragen. Schwierigkeiten aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind nicht zu erwarten.

Die Ackerzahlen im Plangebiet liegen gemäß Bodenschätzung (Bayernatlas online) bei 23 – 29 (Einzelfläche 35) und damit ungefähr im Durchschnitt des Landkreises Hof (Ackerzahl 29 gemäß Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 Bayerische Kompensationsverordnung).

Planung

Zum Schutz des Oberbodens sollte dieser vor Baubeginn gesichert und ordnungsgemäß gelagert werden. Der Oberboden soll einer ordnungsgemäßen Verwendung z.B. in der Landwirtschaft zugeführt werden. Eine externe Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen setzt eine Analytik nach den Vorsorgewerten der BBodSchV Anhang 2 Nr. 4 sowie eine Status-Quo Untersuchung im Verwertungsbereich voraus.

Das Wasserwirtschaftsamt Hof verweist in seiner Stellungnahme zum Scoping darauf, dass durch das Bauvorhaben die Belange des Schutzgutes Boden in erheblichem Umfang berührt werden. Oberstes Ziel ist die Vermeidung und Minimierung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der



Baufläche. Aus fachlicher Sicht wird ein Bodenschutz- und Verwertungskonzept sowie eine bodenkundliche Baubegleitung dringend empfohlen.

26 WASSER

Bestand

Am westlichen Rand des Plangebiets befinden sich ein namenloser Graben und Teiche. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das nächstgelegene größere Fließgewässer ist der Käsbach nördlich der B 289neu in ca. 100 m Entfernung. Hochwasserrisiken bestehen nicht.

Über die Grundwasserverhältnisse und die Versickerungseigenschaften der Böden liegen bisher keine detaillierten Kenntnisse vor.

Planung

Es ist vorgesehen, das Plangebiet im Trennsystem zu entwässern und über ein Rückhaltebecken im Nordwesten zu versickern oder abzuleiten. Die Erschließungsplanung erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren. Details hierzu liegen noch nicht vor.

27 KLIMA / LUFT

Bestand

Der Planungsraum ist bisher unversiegelt. Die offenen Flächen leisten einen Beitrag zum allgemeinen Klimaschutz als Kalt- und Frischluftproduzent. Auf Grund der Lage und Topografie steht der Planungsraum nicht in Bezug zu bestehenden Siedlungen und hat daher für das Stadtklima keine besondere Bedeutung.

Lufthygienische Belastungen sind nicht vorhanden.

Planung

Mit Umsetzung der Planung gehen Flächen für den allgemeinen Klimaschutz verloren. Bei der Planung des Wohngebietes soll auf den lokalen Klimaschutz durch Freihalten von Luftbahnen und Durchgrünung geachtet werden. Emissionen aus der Nutzung sind nicht zu erwarten.

Die Festsetzung zur energetischen Nutzung von Dachflächen dient dem Klimaschutz.

28 ORTS-/LANDSCHAFTSBILD

Bestand

Der Planungsraum liegt im unbebauten Außenbereich zwischen der B289neu und dem bestehenden Wohngebiet Lohziegelhütte. Es handelt sich um einen kleinteiligen Landschaftsraum südöstlich der Stadt Münchberg. Das Landschaftsbild wird durch den Wechsel von Offenland, Waldflächen und Siedlungsrändern geprägt.

Planung

Im Vorentwurf des Bebauungsplans sind die Übergänge zur freien Landschaft nach Osten nur durch einen schmalen Saum gestaltet.

29 KULTUR- UND SACHGÜTER

Bestand

Weder im Plangebiet selbst, noch im weiteren Umfeld liegen amtlich erfasste Bau- oder Bodendenkmäler. Zu berücksichtigende Kultur- oder Sachgüter sind nicht vorhanden.

Planung

Es werden keine Bau- oder Bodendenkmäler beeinträchtigt.

30 AUSGLEICHSBEDARF

Der erforderliche Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Überlagerung der Ausgangssituation (Bestand) mit der geplanten Nutzung (Eingriff) auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, StMLU, München 2003“

Berechnungsgrößen:

Größe des Geltungsbereiches: 10,6 ha, davon bereits versiegelt durch Straßen und Flurwege ca. 0,8 ha. Grundsätzlich anzurechnende Eingriffsfläche: 9,8 ha. Innerhalb dieser Flächen sind 2,37 ha Grünflächen vorgesehen, die keinen Eingriff darstellen. Es verbleibt somit ein Eingriffsfläche von ca. 7,43 ha.



Abb.: Luftbild mit Geltungsbereich und Eingriffsfläche

Der erforderliche Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Überlagerung der Ausgangssituation (Bestand) mit der geplanten Nutzung (Eingriff) auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Die Eingriffsfläche ist als intensiv genutzte Ackerfläche gemäß Leitfaden der Kategorie I – geringe Bedeutung

für Naturhaushalt und Landschaftsbild zuzuordnen.

Die Planung als Wohnbaufläche mit einer festgesetzten GRZ größer 0,35 stellt einen Eingriff mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad dar (Typ A).

Gemäß Leitfaden kann für Eingriffe hoher Intensität auf Flächen der Kategorie I ein Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6 angesetzt werden. Die im Bebauungsplan getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erlauben eine Reduktion des Kompensationsfaktors auf 0,45. Demnach ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 3,345 ha. (7,43 ha x 0,45).

31 AUSGLEICHSMABNAHMEN

Für den erforderlichen Ausgleichsbedarf werden Flächen und Maßnahmen aus dem Bestand und dem Eigentum der Stadt Münchberg zugeordnet.

Maßnahmenfläche 1: Flurnummer 758 Gemarkung Poppenreuth, Größe 10.570 m²

Das Flurstück wurde bis ins Jahr 2010 als Intensivgrünland und Acker bewirtschaftet. Die Fläche wird seit 2011 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und mit Laubgehölzen bepflanzt. Es hat sich eine Altgrasflur mit Gehölzaufwuchs etabliert die eindeutig eine naturschutzfachliche Aufwertung darstellt. Somit kann gemäß den Regelungen zum Ökokonto ab dem Jahr 2011 ein Bonus von 30% (3% pro Jahr) angerechnet werden. Somit ist das Flurstück zuzüglich des Bonus von 3.171 m² mit insgesamt 13.741 m² anzurechnen



Abb.: Ausgleichsfläche Fl.Nr. 758 (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Maßnahmenfläche 2: Flurnummer 1295 Gemarkung Poppenreuth, Größe 6.880 m²

Das Flurstück wurde bis ins Jahr 2010 als Intensivgrünland bewirtschaftet. Die Fläche wird seit 2011 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und mit Laubgehölzen (Hecken, Einzelbäume) bepflanzt. Es hat sich eine Altgrasflur mit Gehölzen etabliert die eindeutig eine naturschutzfachliche Aufwertung darstellt. Somit kann gemäß den Regelungen zum Ökokonto ab dem Jahr 2011 ein Bonus von 30% (3% pro Jahr)

angerechnet werden. Somit ist das Flurstücke zuzüglich des Bonus von 2.064 m² mit insgesamt 8.944 m² anzurechnen.



Abb.: Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1295 (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Maßnahmenfläche 3: Flurnummer 1315 Gemarkung Poppenreuth, Teilfläche Größe 4.330 m²

Das Flurstück wurde bis ins Jahr 2010 als Intensivgrünland bewirtschaftet. Die Fläche wird seit 2011 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und mit Laubgehölzen (Hecken, Einzelbäume) bepflanzt. Es hat sich eine Altgrasflur mit Gehölzen etabliert die eindeutig eine naturschutzfachliche Aufwertung darstellt. Somit kann gemäß den Regelungen zum Ökokonto ab dem Jahr 2011 ein Bonus von 30% (3% pro Jahr) angerechnet werden. Somit ist das Flurstück zuzüglich des Bonus von 1.329 m² mit insgesamt 5.759 m² anzurechnen.



Abb.: Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1315 (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Maßnahmenfläche 4: Flurnummer 1319 Gemarkung Poppenreuth, Teilfläche Größe 3.890 m²

Das Flurstück wurde bis ins Jahr 2010 als Intensivgrünland bewirtschaftet. Die Fläche wird seit 2011 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und mit Laubgehölzen (Hecken, Einzelbäume) bepflanzt. Es hat sich eine Altgrasflur mit Gehölzen etabliert die eindeutig eine naturschutzfachliche Aufwertung darstellt. Somit kann gemäß den Regelungen zum Ökokonto ab dem Jahr 2011 ein Bonus von 30% (3% pro Jahr) angerechnet werden. Somit ist das Flurstück zuzüglich des Bonus von 1.167 m² mit insgesamt 5.057 m² anzurechnen.



Abb.: Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1319 (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)



Zusammenstellung der Maßnahmenflächen

Flurnummer	Größe m²	Verzinsung	Ansatz m² rechnerisch
758	10.570	3.171	13.741
1259	6.880	2.064	8.944
1315	4.430	1.329	5.759
1319	3.890	1.167	5.057
<u>Summe</u>	<u>25.770</u>	<u>7.731</u>	<u>33.501</u>

Fazit: Der Eingriff gilt als ausgeglichen.

32 HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Ein Gutachten zur Beurteilung der örtlichen Baugrund und Bodenverhältnisse liegt bisher nicht vor.

Über Grundwasserverhältnisse und die Versickerungseigenschaften der Böden liegen bisher keine detaillierten Kenntnisse vor.

33 FORTSCHREIBUNG AUF GRUND EINGEGANGENER STELLUNGNAHMEN

Der Umweltbericht wird im Zuge des Planverfahrens fortgeschrieben. In die Fortschreibung werden Stellungnahmen der im Verfahren beteiligten Bürger und Träger Öffentlicher Belange eingearbeitet, sofern sie für die Belange von Natur und Umwelt erheblich sind.

34 SCOPING

Landratsamt Hof (E-Mail vom 22.07.2021)

Fachbereich Bodenschutz:

Im geplanten Bereich des Bebauungsplanes Mechlenreuth Nord II sind keine Altlasten im Altlastenkataster des Landkreises Hof eingetragen. Schwierigkeiten aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind also nicht zu erwarten.

Fachbereich Naturschutz:

Nachdem der Umweltbericht weitere Untersuchungen vorschlägt, wird der Scopingunterlage seitens des Staatlichen Naturschutzes beigetreten.

Fachbereich Immissionsschutz:

Gegen die Bauleitplanung bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Anmerkungen sind aber veranlasst: Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung (s. Nr. 3.1.2 Scoping Erläuterungen) sind in den Bebauungsplan einzuarbeiten (Planzeichnung, Satzung).

Untere Denkmalschutzbehörde:

Keine Einwände

Bayerischer Bauernverband (E-Mail vom 08.07.2021):

Der Ausgleich wurde überschlägig auf 3,7 ha berechnet. Hier sollte im Hinblick auf die Flächenkonkurrenz auf produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen gesetzt werden.

Wasserwirtschaftsamt Hof (E-Mail vom 16.07.2021):

Am südwestlichen Rand des geplanten Baugebietes ist ein Gewässer in den



Karten verzeichnet. Gewässer sind grundsätzlich zu erhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. eine ökologische Verbesserung für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen angerechnet werden kann. Im Sinne der Wassergesetzgebung ist eine eigendynamische Entwicklung zu ermöglichen. Gleichzeitig sollte die Zugänglichkeit für Unterhaltungsmaßnahmen gewährleistet sein. Daher wird dringend empfohlen, einen Streifen von ca. 10m am Gewässer freizuhalten.

Umfangreiche Hinweise zum Überflutungsschutz und zum Bodenschutz bei der Bauausführung.

Aufgestellt:

WGF Landschaft GmbH
Manfred Hupfer
24.09.2021
Ergänzt zum 28.09.2021



Teil C Anhang

- 35 ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFS**
- 36 SCHALLGUTACHTEN**
- 37 SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG**
- 38 VERKEHRSTECHNISCHE UNTERSUCHUNG**