

**Teil B**

## **UMWELTBERICHT**

zum

**Bebauungs- und Grünordnungsplan  
Nr. 48 „Revitalisierung ehemaliges Sägewerk“**

**als Anhang zur diesbezüglichen  
4. Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung**

**Stadt Münchberg**

**Landkreis Hof**

vom 20.07.2022

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1.1	Beschreibung der Inhalte, der wichtigsten Ziele und Festsetzungen des Bauleitplans	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	3
<b>2</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
2.1	Natürliche Grundlagen, landschaftliche Situation, bestehende Nutzungen	4
2.2	Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile	4
2.3	Schutzgüter	5
2.3.1	Schutzgut Mensch	5
2.3.2	Schutzgut Flora / Fauna / biologische Vielfalt	6
2.3.3	Schutzgut Boden / Fläche	7
2.3.4	Schutzgut Wasser	8
2.3.5	Schutzgut Klima / Luft	9
2.3.6	Schutzgut Landschaft	10
2.3.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	10
2.3.8	Wechselwirkungen	11
<b>3</b>	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH EINSCHLIESSLICH DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG</b>	<b>11</b>
4.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter	11
4.2	Ermittlung des Eingriffs sowie des Ausgleichsbedarfs	13
4.3	Ausgleichsflächen und -maßnahmen	14
4.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	16
<b>5</b>	<b>BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>18</b>
<b>ANLAGEN</b>		

## **1 EINLEITUNG**

### **1.1 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.

### **1.2 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).

## **2 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

### **2.1 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 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.

### **2.2 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.

## 2.3 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 Luftbildauswertung 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 4.2 dargelegt.

### 2.3.1 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<sup>PLUS</sup> 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 Milchwirtschaft, die derzeit als Lagerhalle für Geräte und Fahrzeuge genutzt wird.

Aus der umliegenden Bebauung ergeben sich demnach für das geplanten 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.

### **2.3.2 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 Gehölzschnatur 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 Hochstaudensaumes im Bestandsplan (s. Anlage 1) 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 Vogelneester.

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 (3)“ liegt ein Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) vor. Bezüglich des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“ werden jedoch aufgrund der Lage der Eingriffsflächen im Siedlungsgebiet keine Aussagen zur aktuellen Lebensraumqualität oder zum Entwicklungspotential getroffen.

Für die südlich angrenzenden Flächen außerhalb des gemäß LEK abgegrenzten Siedlungsgebietes, welche teilweise für den Ausgleich herangezogen werden sollen, wird eine mittlere Lebensraumqualität angenommen. Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume gilt dort als bayerweit 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. 4 beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen sind baubedingt mittlere Eingriffe zu erwarten, anlage- und betriebsbedingt geringe.

### **2.3.3 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 blocki-

gem 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.

### **2.3.4 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 von wassersensiblen Bereich. 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 Zersatzzone - abhängig 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 Polygenetische 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.

### **2.3.5 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.

### **2.3.6 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.

### **2.3.7 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.

### **2.3.8 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.

## **3 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.

## **4 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH EINSCHLIESSLICH DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG**

### **4.1 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 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. Abspernung 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 stattfinden.

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. Rasengittersteine, Rasenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster, Schotterrasen 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 Dach-

begrünung 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. Toiletten-spülung, 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 CO<sub>2</sub>-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.

## **4.2 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.

---

\* 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.

Gemäß Einschätzung vor Ort sowie in Abgleich mit dem Leitfaden sind die Flächen überwiegend als vergleichsweise geringwertige, anthropogen beeinflusste Lebensraumbereiche / Biotoptypen 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 und 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:**

<b>Eingriffsschwere</b>	<b>Kompensationsfaktor</b>	<b>Eingriffsfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Ausgleichsbedarf in m<sup>2</sup></b>
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
<b>Summe</b>		<b>8.358</b>	<b><u>2.953</u></b>

Der Gesamtausgleichsbedarf für die Maßnahme beläuft sich somit auf 2.953 m<sup>2</sup>.

Die Gesamteingriffsfläche beträgt 8.358 m<sup>2</sup>). Die Kompensation des Eingriffs ist in nachfolgendem Punkt 4.3 beschrieben.

### **4.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen**

Durch die baulichen Eingriffe werden Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von 2.953 m<sup>2</sup> erforderlich. Als interne Ausgleichsfläche wird eine südlich an das Vorhabengebiet angrenzende

Teilfläche der Fl.-Nr. 519/5, Gemarkung Mechlenreuth, in Höhe von 3.154 m<sup>2</sup> herangezogen, so dass eine geringfügige Überkompensation von 201 m<sup>2</sup> 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	<i>Sorbus aucuparia</i>

#### 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>
Zweigiffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>

Alle Pflanzungen werden mit geeigneten Mitteln ausreichend gegen Wildverbiss (z. B. durch Drahtosen, Wildverbissmittel, Einzäunung o. ä.) geschützt. Erfolgt zum Verbisschutz 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 festge-

setzen 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.

#### **4.4 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 Flächen-eigentümer 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.

## **5 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.

## **6 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.

## **7 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:

<b>Schutzgut</b>	<b>baubedingte Auswirkungen</b>	<b>anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Gesamtergebnis</b>
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



i. A. Ebner

Planungsgruppe S t r u n z  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Kirschäckerstr. 39, 96052 Bamberg  
☎ 0951 / 9 80 03 – 0



Schönfelder