



**Begründung mit Umweltbericht
zum qualifizierten Bebauungsplan
für das Wohngebiet
„Marienbader Straße II – Südlicher Bereich“
(Bebauungsplan Nr. 41),
Stadt Münchberg**

Planung:
Projektgemeinschaft
Wohngebiet Marienbader Straße

Planungsstand: 2. März 2015, Endfassung

Architekturbüro
Dipl.Ing. (FH) Architekt
Dietrich Scheler
Theodor-Heuss-Straße 37
95213 Münchberg

ivs
Ingenieurbüro
für Bauwesen GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	2
1.1. VORHABENSTRÄGER	2
1.2. ABLAUF DES VERFAHRENS.....	2
2. LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES.....	2
2.1. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS	2
2.2. GRÖÖE DES GEBIETS	3
2.3. BESCHAFFENHEIT DES GEBIETS.....	3
3. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES	5
4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG	6
5. ERSCHLIEBUNG	6
5.1. VERKEHRSMÄÖIGE ANBINDUNG	6
5.2. WASSERVERSORGUNG.....	7
5.3. ENTWÄSSERUNG.....	7
5.4. OBERFLÄCHENWASSER, GRUNDWASSER.....	8
5.5. ELEKTRIZITÄT	9
5.6. GASVERSORGUNG	9
5.7. TELEKOMMUNIKATION.....	9
5.8. ABFALLWIRTSCHAFT	9
6. IMMISSIONEN.....	9
7. AUSGLEICHSFLÄCHEN	10
7.1. PFLANZLISTE FÜR BÄUME	10
7.2. STRÄUCHER.....	10
8. AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS	10
9. ANGABEN ZUR UMWELTVERTRÄÖGLICHKEIT	11
9.1. UMWELTBERICHT	11
9.1.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben	11
9.1.2. Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich.....	11
9.1.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	11
9.1.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation.....	11
9.1.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen.....	11
9.1.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen	12
9.1.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten.....	12
9.2. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	13
9.2.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	13
9.2.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen	13
9.2.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	13
9.2.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	13
9.3. ZUSAMMENFASSUNG	14
10. ENTWURFSVERFASSER.....	18

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1. Vorhabensträger

Vorhabensträger ist die Stadt Münchberg.

1.2. Ablauf des Verfahrens

Der Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss der Stadt Münchberg beschloss in seiner Sitzung am 21. Juli 2009 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Marienbader Straße“. Weiterhin beschloss o.g. Ausschuss in seiner Sitzung am 23. November 2010, anstelle der Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 11, für den noch unbebauten südlichen Teilbereich einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Der entsprechende Vorentwurf der Bauleitplanung mit Begründung und Umweltbericht wurde von der Projektgemeinschaft Architekturbüro Scheler, Münchberg/Ingenieurbüro IVS, Kronach, erstellt und mit Planstand vom 18. Februar 2014 in der Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusssitzung am 18. Februar 2014 gebilligt.

In der Zeit vom 7. April bis 9. Mai 2014 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Bau-, -Grundstücks- Umweltausschusssitzung am 24. Juni 2014 abgewogen und die Planung entsprechend geändert bzw. ergänzt.

In der Zeit vom 17. November bis 16. Dezember 2014 erfolgte die öffentliche Auslegung. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Bau-, -Grundstücks- Umweltausschusssitzung am 24. Februar 2015 abgewogen; die Planung wurde entsprechend geändert bzw. ergänzt, eine verfahrensmäßige Abdeckung der Änderungen ist nicht erforderlich.

Grundlagen für den Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 18. Februar 2014 waren der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Münchberg mit Planungsstand der 18. Änderung vom 20. September 2005 sowie die bislang erarbeiteten Grundlagen für den Bebauungsplan mit den aufgenommenen Änderungen des Stadtbauamtes Münchberg.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

2.1. Lage des Planungsgebietes

Das geplante Wohngebiet „Marienbader Straße II – Südlicher Bereich“ liegt am südwestlichen Ortsrand der Stadt Münchberg auf einem nach Nordosten verlaufenden Ausläufer des Thieroldsholzes.

Das Gebiet wird im Südosten begrenzt vom Haberbach, im Südwesten von der Umgehungsstraße, im Nordwesten und Nordosten von bestehender Bebauung. Auf dem höchsten Bereich des Planungsgebietes verläuft der Wirtschaftsweg Flur-Nummer 999/1, der aus Münchberg kommend in Richtung Straas durch das Planungsgebiet führt; dieser bildet die Wasserscheide zwischen Haberbach und Straaserbach. Von einer Höhe zwischen 551 Metern über NN und 549 Metern über NN fällt das Planungsgebiet nach Südosten zum Haberbach hin auf eine Höhe von rund 547 Metern über NN, nach Nordwesten zur bestehenden Bebauung auf eine Höhe von rund 546 Metern über NN.. Nach Südwesten jenseits der Umgehungsstraße steigt das Gelände zum Thieroldsholz auf eine Höhe von 573 Metern über NN hin an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Flurstücke bzw. Teilflächen (TF) von Flurstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Münchberg:

946/15 ---	961/7 ---	961/20 ---
964 ---	965 TF	966 TF
967 TF	985 TF	988/1 TF
988/2 ---	989 TF	989/10
989/11 ---	990 ---	993 ---
994 ---	995/1 ---	995/6 ---
995/7 ---	999/1 TF, Wirtschaftsw.	1006/10 TF
1007/4 TF		

Die Grundstücke befinden sich überwiegend in Privatbesitz; der Wirtschaftsweg befindet sich im Eigentum der Stadt Münchberg.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein Gartenhaus auf dem Grundstück Flur-Nummer 961/7.

2.2. Größe des Gebiets

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rund fünf Hektar, die sich wie folgt aufteilt:

Flächenbilanz:

Wohngebietsfläche:	36.910 m ²
Straßenfläche:	4.850 m ²
Parkplätze:	330 m ²
Fußwege:	830 m ²
Wirtschaftsweg:	830 m ²
Grünfläche:	6.380 m ²
Wasserfläche:	640 m ²

Summe: **50.770 m²**

2.3. Beschaffenheit des Gebiets

Naturräumlich rechnet das Gebiet zu den Thüringisch-Fränkischen Mittelgebirgen, genauer zur Münchberger Hochfläche (393).

Die Bodenart im Planungsgebiet ist stark lehmiger Sand; die Ertragsfähigkeit ist schlecht, die Ertragsmesszahlen liegen zwischen 30 und 39 (durchschnittliche Werte für die Region).

Geologisch liegen die Flächen im Bereich des Paläozoikums, genauer im Bereich der Muscovit-Biotit-(Granat)-Gneise der Liegendserie der Münchberger Gneismasse. Aufgrund der unterschiedlich intensiven verschiefernden Vergneisung sind Gesteine und Mineralien an allen möglichen Erhaltungszuständen anzutreffen. Hauptminerale sind immer Quarz, Muscovit, Biotit, Plagioklas, Kalifeldspat und Granat. In bodentypologischer Hinsicht haben sich im Münchberger Gebiet meist Böden entwickelt, die als flach- bis mittelgründige Braunerden anzusprechen sind. Ihr Entwicklungszustand ist im allgemeinen als schwach, in selteneren Fällen als mäßig zu bezeichnen. Auf verebneten alten Landoberflächen, wie auch im unteren Teil der Hanglagen finden sich stellenweise schwach bis mäßig ausgeprägte Pseudogleye.

Über Grundwasserstände im Planungsgebiet liegen uns derzeit keine Unterlagen vor. Im Bereich des Haberbaches kann aber davon ausgegangen werden, dass Grundwasser in der Regel ziemlich hoch ansteht.

Für das Planungsgebiet wurde vom Ingenieurbüro Asdecker, Bayreuth, am 29. Januar 1997 ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. In dem Gutachten wurde unter anderem zum Ausdruck gebracht, dass bei Kanälen, die in den Felshorizont einschneiden, die Baugrube in einem Abstand von rund 25 Metern bis zum Fels mit mindestens zwei Meter breiten Lehmsperrungen aufzufüllen ist, damit der Kanalgraben nicht als zusätzliche Entwässerung wirkt. Außerdem ist bei Gebäuden in der Geländemulde davon auszugehen, dass bei der Einbindung von zwei Metern ständig drückendes Grundwasser ansteht.

In einem Aktenvermerk des Ingenieurbüros vom 5. Februar 1997 wird weiter ausgeführt: Im Rahmen der Bebaubarkeit des hier untersuchten Neubaubereichs sind der Bereich der Mulde sowie der südwestliche Neubaubereich in Hanglage zu unterscheiden. Dabei umfasst der Bereich der Mulde etwa ein Drittel des Neubaubereichs. Wichtig ist, dass für Gebäude eine frostsichere Mindestgründungstiefe von 1,50 Meter unter der Geländeoberfläche eingehalten wird. In der Mulde besteht der Untergrund aus einem weniger tragfähigen Deckhorizont mit künstlichen Anschüttungen sowie natürlich gewachsenem, weichplastischen, teil organischen, bindigen Erdstoffen, auf dem eine Gründung nicht empfohlen werden kann. In diesem Bereich sind die Gebäude wenigstens auf den tragfähigeren Erdstoffen des Kies-Sandhorizonts zu gründen. Nachdem mit starkem Grundwasserandrang zu rechnen ist, ist vor dem Aushub der Baugrube das Grundwasser zu beherrschen. Wegen des erwarteten Grundwassers werden flächige Gründungen mittels entsprechend statisch bemessenen Platten vorgeschlagen, da davon ausgegangen werden muss, dass die Gründungssohlen etwa für Streifenfundamente nicht fachgerecht hergestellt werden können. Die unter der Platte auftretenden Bodenpressungen können von den Erdstoffen des Kies-Sandhorizonts aufgenommen werden. Je nach höhenmäßiger Anordnung des Kellerniveaus kann es erforderlich werden, unter der Platte bis zum Erreichen des Kies-Sandhorizonts einen nichtbindigen, lagenweise verdichteten Bodenaustausch anzuordnen. Unter der Platte ist dieser Bodenaustauschkörper an den Rändern nach unten und außen unter maximal 45° abzuböschten. Für die Bemessung des Feuchtigkeitsschutzes für Bauteile, die in den Untergrund einbinden, ist an den Gebäuden nach DIN 18195/6 von einem ständig drückenden Grundwasser auszugehen. Im südwestlichen Neubaubereich (Hanglage) stehen allgemein zuerst steifplastische und dann halb feste schluffige oder tonige Erdstoffe des Deckhorizonts an, darunter folgen die sandigen Erdstoffe des Kies-Sandhorizonts oder gleich die Erdstoffe des Gneishorizonts, der mit zunehmender Tiefe fester wird. Hier kann flach auf den wenigstens halbfesten Erdstoffen des Deckhorizonts oder auf den Erdstoffen des Kies-Sandhorizonts oder auf den Erdstoffen des Gneishorizonts mit Streifen- oder Einzelfundamenten gegründet werden. Wegen der Hanglage ist besonders darauf zu achten, dass in den Gründungssohlen gleichartige Erdstoffe anstehen. Dies kann bei entsprechender Gebäudeeinbindung dazu führen, dass talseitig Fundamentvertiefungen mittels Unterbeton erforderlich werden, um bergseitig wie talseitig die gleichen Gründungsverhältnisse zu schaffen. Werden die Fundamente auf dem Gneishorizont gegründet, dann kann eine mittlere vertikale zulässige Bodenpressung von bis zu rund 500 kN/m² angesetzt werden. Die erwarteten Setzungen sind bei einer Gründung auf einem wenigstens mürben Fels als sehr gering einzustufen. Zur Festlegung der endgültigen Gründungsmaßnahmen sind für die Gebäude noch zusätzliche Baugrunduntersuchungen erforderlich, denn zu diesem Zeitpunkt liegen dann auch Angaben über die höhenmäßige Anordnung der untersten Geschosssohlen vor. Es ist besonders auf der Hangseite wichtig zu erkunden, ob die Fundamente auf Gneis oder auf dem halbfesten Schluff gegründet werden, denn wie dargestellt ist die Tragfähigkeit auf Gneis wesentlich höher und die sich ergebenden Setzungen sind wesentlich kleiner. Deshalb kann es unter Umständen wirtschaftlicher sein, die Fundamente geringfügig mittels Unterbeton zu vertiefen. Im südwestlichen Neubaubereich ist nur ein geringer Grundwasserandrang in Form von Schichtwasser zu erwarten. Bei Anordnung einer fachgerechten Drainage nach DIN 4095 sind als Feuchtigkeitsschutz an Gebäuden die Anforderungen der DIN 18195/5 für temporär drückendes Grundwasser ausreichend. Drainagen sind großzügig zu bemessen, damit sich hinter den bergseitigen Gebäudewänden kein hydrostatischer Wasserdruck aufbauen kann. Die kapillarbrechende Schicht unter der untersten Bodenplatte muss rückstaufrei in die Ringdrainage entwässern können.

Ein weiteres Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Asdecker, Bayreuth, vom 21. Oktober 2014 kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass für den Kanalbau in der geplanten Grabentiefe ausreichend tragfähige Erdstoffe anstehen. Der Aushub kann zum Verfüllen der Kanalgruben verwendet werden, wenn er nicht aufgeweicht ist. Die Verdichtung des Kanalgrabens ist nachzuweisen. Für den Bau der Straße wurde die erforderliche frostsichere Oberbaudicke ermittelt. Die Tragfähigkeit des Planums ist zu prüfen. Möglicherweise wird wegen des bindigen Untergrundes ein nichtbindiger Bodenaustausch auf einem Geotextil erforderlich. Die Verdichtung der Frostschuttschicht ist mit Plattendruckversuchen zu prüfen. Für eine Bebauung steht ein normal tragfähiger Untergrund an. Für die Gründungsbemessung wurden Angaben erstellt. Die Gebäude sind zu dränieren oder druckwasserdicht auszubilden.

Im Planungsgebiet sind im Altlastenkataster des Landratsamtes Hof keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen. Gemäß der Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Bodenschutz- und Altlastenrechts in Bayern –BayBodSchVwV- Ziffer 4.1.1.4 sind Altlastenuntersuchungen, die im Rahmen der Bauleitplanung der Gemeinden notwendig sind, um die Eignung der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen festzustellen, nicht vom Wasserwirtschaftsamt, sondern von der Gemeinde durchzuführen.

Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 26. September 2001 wird hingewiesen. Gemäß Art. 12 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes haben 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 erhalten jedoch Vorgaben für die Bewertung von Bodenbelastungen, welche 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 auf der jeweils planungsrechtlich zulässigen Nutzung und damit auch aus den Festsetzungen eines Bebauungsplanes ergibt.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Für den Bereich Marienbader Straße besteht seit dem Jahr 1998 ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der in den Jahren 1999 und 2004 geändert wurde. Der nordwestliche Teilbereich dieses Bebauungsplanes wurde zwischenzeitlich baulich umgesetzt und ist zu etwa drei Vierteln bebaut.

Zwar ist auch in der Stadt Münchberg in den letzten Jahren die Nachfrage nach Baugrundstücken zurückgegangen, es besteht jedoch weiterhin Bedarf an attraktiven Bauplätzen zu wirtschaftlichen Preisen. Daher ist kurz- bis mittelfristig vorgesehen, auch den südöstlichen Teilbereich des Baugebietes Marienbader Straße zu erschließen. Allerdings soll die relativ aufwändige und besonders während der Wintermonate nicht unproblematische Erschließung, die bisher im Bebauungsplan festgesetzt ist, durch eine einfachere und wirtschaftlichere Lösung ersetzt werden. Außerdem sollen die zum Teil recht großen und dadurch schwierig zu vermarktenden Parzellen in Grundstücke um die 700 m² aufgliedert werden, die derzeit am besten zu vermarkten sind.

Aus diesem Grund hat der Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss der Stadt Münchberg in der Sitzung am 21. Juli 2009 beschlossen, für den beschriebenen Bereich einen Bebauungsplan neu aufzustellen.

4. Städtebauliche Zielsetzung

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Stadt Münchberg und ist an die im Zusammenhang bebaute Ortslage angebunden. Ein Kindergarten liegt unmittelbar im ersten Bauabschnitt des Gebiets; die Grundschule in einer Entfernung von etwa 500 Metern ist fußläufig erreichbar; Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs in einer Entfernung von 500 Metern befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Über zwei unabhängige Erschließungseinheiten erfolgt die Erschließung von der Marienbader bzw. Theodor-Heuss-Straße her; beide Erschließungsstraßen werden als Ringstraßen angelegt. Der vorhandene Wirtschaftsweg wird neu angebunden und so verlegt, dass ein gefahrloses Überqueren der relativ stark frequentierten Theodor-Heuss-Straße möglich ist. Fußwegverbindungen sorgen für eine gute Durchlässigkeit und Anbindung des Gebietes an die Umgebung.

Grundsätzlich ist eine Bebauung mit Einzelhäusern (Einfamilienhäusern) vorgesehen; Doppelhäuser sind jedoch ebenso möglich wie Mehrfamilienhäuser, wobei hier die Höhenentwicklung zu beachten ist.

Durchgrünt wird das geplante Wohngebiet zum einen entlang des bestehenden Wirtschaftsweges, der auch eine wichtige Naherholungsfunktion für den südlichen Teil der Stadt besitzt. Zum anderen wird das Gebiet durch einen Grünzug entlang des geplanten Grabens, welcher der Ableitung von Hangwasser dient, zur freien Landschaft hin eingebunden. Ein weiterer Grünbereich um das erforderliche Regenrückhaltebecken bindet den Planungsbereich an die Straße zur „Hinteren Höhe“ an.

5. Erschließung

5.1. Verkehrsmäßige Anbindung

Über zwei unabhängige Erschließungseinheiten erfolgt die Erschließung von der Marienbader bzw. Theodor-Heuss-Straße her; beide Erschließungsstraßen werden als Ringstraßen angelegt. Die geplanten Erschließungsstraßen werden auf eine Breite von 6,50 Meter ausgebaut. An eine 4,50 Meter breite Fahrbahn grenzt ein zwei Meter breiter Mehrzweckstreifen an. Aufgrund der Straßenführung und der vorgesehene Fahrbahnbreite wird sich innerhalb des Baugebietes ein verkehrsberuhigter Charakter ergeben.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11 sieht die Erschließung des gesamten Gebietes über die Marienbader Straße vor. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 soll diese Verkehrssituation entzerrt werden, indem für den südlichen Bereich eine eigene, direkte Zufahrt von der leistungsstarken Theodor-Heuss-Straße angelegt wird. Der übrige Verkehr für den nördlichen Bereich kann über die gut ausgebaute Marienbader Straße problemlos abgewickelt werden. Der Kindergarten wird nicht beeinträchtigt. Durch die Neuausweisung des Baugebietes entsteht keinerlei Durchgangsverkehr sondern reiner Ziel- und Quellverkehr.

Es ist beabsichtigt, mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen für den nördlichen Bereich (BA II), den Bereich der Marienbader Straße zwischen Theodor-Heuss-Straße (Fußgängerampel) und der Einfahrt zum BA II die Einbahnstraßenregelung aufzuheben. Somit besteht die Möglichkeit, direkt ab der Kreuzung Theodor-Heuss-Straße/Reichenberger Straße/Marienbader Straße in das neue Baugebiet ein- und auszufahren. Die Einbahnregelung in dem Teilbereich der Marienbader Straße direkt vor dem Kindergarten bleibt bestehen.

Im öffentlichen Verkehrsraum werden Stellplätze für Gäste und Besucher angelegt, die auf eine Länge von 5,50 Meter und eine Breite von 2,50 Meter ausgebaut werden. Bei starken Schneefällen kann dieser Bereich auch als kurzfristiger Puffer für Räumschnee genutzt werden.

Der vorhandene Wirtschaftsweg Flur-Nummer 999/1 wird in seinem östlichen Bereich nach Süden verdrückt und neu an die Theodor-Heuss-Straße angebunden. Dadurch verbessert sich die Einsicht in die Theodor-Heuss-Straße in Richtung Süden und das Überqueren dieser relativ stark frequentierten Straße wird sicherer. Der Wirtschaftsweg wird auf eine Breite von 3,50 Metern ausgebaut.

Fußwegverbindungen sorgen für eine gute Durchlässigkeit und Anbindung des Gebietes an die Umgebung. Die selbstständig geführten Fußgängerwege bzw. der Notweg werden auf eine Breite von 3,50 Metern ausgebaut. Auf der Rückseite der Reihenhäuser in der Theodor-Heuss-Straße wird ein Privatweg mit einer Breite zwischen 1,75 und zwei Metern erstellt.

5.2. Wasserversorgung

Zuständig für die Wasserversorgung des Planungsgebiet sind die Stadtwerke Münchberg. Das Gebiet ist an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen angeschlossen und somit ist die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung von 600 Litern pro Minute bei gleichzeitiger Benutzung von mehreren Hydranten auf die Dauer von zwei Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar je Hydrant kann nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen über das öffentliche Netz gewährleistet werden. Die Einzelheiten des Brandschutzes werden mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt.

Das Hydrantennetz ist nach dem Erlass Nr. W/1502/1 vom 23. Juli 1971 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), Arbeitsblätter W 313, W 331 und W 405 auszubauen. Es werden Unterflurhydranten eingebaut. In höchstens 80 Metern Abstand zu den Gebäudezugängen sowie zueinander müssen Hydranten sicher erreicht werden können. Hydranten müssen mindestens drei Meter von Gebäuden sowie von Ein- und Ausfahrten und mindestens 65 cm von Gehsteigkanten entfernt sein.

Wasserschutzgebiete sind nicht ausgewiesen.

5.3. Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser wird über neu zu verlegende Kanäle gesammelt und an das Kanalnetz der Stadt Münchberg angeschlossen. Die anfallenden Mengen haben hydraulisch keine negativen Auswirkungen auf die Bestandskanalisation.

Der Weg Flur-Nummer 999/1 stellt den Hochpunkt des Gebietes dar; die Flächen nördlich entwässern in Richtung Straaser Bach, die Flächen südlich in den Haberbach. Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen sollte bevorzugt auf dem Grundstück versickert werden. Das Oberflächenwasser des südöstlichen Teilgebietes wird in neu zu verlegenden Regenwasserkanälen gesammelt und über ein Regenrückhaltebecken in den Haberbach eingeleitet. Oberflächenwasser des nordwestlichen Teilgebietes wird ebenfalls in neu zu verlegenden Regenwasserkanälen gesammelt und in den Niederschlagswasserkanal in der Marienbader Straße eingeleitet, der entsprechend verlängert werden muss.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das gesamte Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet in Oberflächenwasserkanälen einem geeigneten Vorfluter zugeführt wird und nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet wird.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter sind wasserrechtliche Erlaubnisverfahren erforderlich.

Bei den Grundstücken mit den Nummern 13, 14, 15, 16 und 26 kann voraussichtlich die Schmutzwasser-Entsorgung des Kellers nicht im Freispiegel erfolgen. Sollte in den Kellerräumen Schmutzwasser anfallen, so ist dies über eine Hebeanlage dem städtischen Schmutzwasserkanal zuzuführen. Gemäß der geltenden Entwässerungssatzung der Stadt Münchberg muss sich jeder Grundstückseigentümer gegen Rückstau aus der Abwasseranlage schützen. Die Errichtung einer Hebeanlage für die Ableitung des im gesamten Gebäude anfallenden Abwassers stellt eine Möglichkeit des wirksamen Rückstauschutzes dar.

Grund-, Quell- und Schichtenwasser darf laut Entwässerungssatzung der Stadt Münchberg nicht über die städtische Kanalisation entsorgt werden und ist auf dem eigenen Grundstück schadlos zu entsorgen. Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser soll ebenfalls möglichst auf dem eigenen Grundstück schadlos beseitigt werden. Sollte dies nicht möglich sein, so ist das Regenwasser separat zu fassen und dem städtischen Regenwasserkanal zuzuleiten. Bei den Grundstücken 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 25, 26 und 27 besteht voraussichtlich nicht die Möglichkeit Regenwasser, welches auf dem Niveau des Kellerbodens anfällt, im Freispiegel zum städtischen Regenwasserkanal abzuleiten. Dies kann zum Beispiel die Entwässerung eines außenliegenden Kellerabgangs betreffen. Auch für das Regenwasser ist ein wirksamer Rückstauschutz vorzusehen.

Die Ausführungsplanung der Grundstücksentwässerungsanlage ist mit dem städtischen Tiefbauamt abzustimmen. Für die Grundstücke 29 bis 48 liegt noch keine Entwässerungsplanung vor.

5.4. Oberflächenwasser, Grundwasser

Haberbach und Straaserbach sind Gewässer III. Ordnung; Hochwasserberechnungen für diese Gewässer liegen nicht vor. Nach dem Informationsdienst des Landesamtes für Umwelt liegt der südöstliche Bereich des Planungsgebietes teilweise im sogenannten wassersensiblen Bereich und ist überschwemmungsgefährdet. Aus diesem Grunde wurde dieses Gebiet von einer Bebauung ausgespart und als Grünfläche ausgewiesen. Für alle Überschwemmungsgebiete, auch die nicht amtlich festgelegten, gilt nach § 31b Abs. 6 WHG das Erhaltungsgebot der Funktion als Rückhaltefläche. Geländeauffüllungen oder Bebauungen sind ohne Nachweis der Überschwemmungsgrenzen nicht genehmigungsfähig.

Niederschlagswasser, welches bei Starkregen von landwirtschaftlichen Flächen aus Richtung der Südumgehung in Richtung des Planungsgebietes fließt, wird durch einen Wall von den Baugrundstücken ferngehalten und nach Norden abgeleitet. Der Wall wird spätestens im Zuge der Erschließungsarbeiten im Auftrag der Stadt Münchberg erstellt und ist durch die Anlieger zu pflegen. Im Norden wird das Niederschlagswasser über eine Rückhalteeinrichtung durch eine Verlängerung der bestehenden Verrohrung in den Niederschlagswasserkanal in der Franzensbader Straße eingeleitet. Für den südlichen Teilbereich erfolgt die Ableitung dieses Hangwassers zum Haberbach hin. Auch hier wird im Rahmen der Gestaltung der öffentlichen Grünflächen Retentionsraumvolumen geschaffen. Gemäß einer ersten Einschätzung des Ingenieurbüros Singer Consult GmbH, Kulmbach, wird für das südöstliche Teilgebiet ein Rückhaltevolumen zwischen 250 und 300 m³ benötigt, für das nordwestliche Teilgebiet ein Rückhaltevolumen von etwa 350 m³.

Sofern durch das Vorhaben bestehende Drainagen beeinträchtigt werden, sind diese wieder in einen funktionsfähigen Zustand zu bringen.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse vor Ort ist in höheren Lagen des Baugebietes zumindest zeitweise mit dem Auftreten von Schichtenwasser im Untergrund zu rechnen.

Das Grundwasser wird durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens bleibt erhalten, sofern darauf keine Gebäude errichtet werden. Zumindest im Bereich des Haberbachs ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

5.5. Elektrizität

Durch eine Erweiterung bestehender Anlagen kann das Gebiet an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Münchberg angeschlossen werden.

Südwestlich des Planungsgebietes verläuft eine 20-kV-Freileitung der Bayernwerk AG. Leitung und Schutzzonenbereich sind von der Bauleitplanung nicht betroffen.

5.6. Gasversorgung

Durch eine Erweiterung bestehender Anlagen kann das Gebiet an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Münchberg angeschlossen werden.

5.7. Telekommunikation

Durch eine Erweiterung bestehender Anlagen kann das Gebiet an das Versorgungsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Telekommunikationsanlagen befinden sich im Wirtschaftsweg Flur-Nummer 999/1 und müssen im Zuge der teilweisen Verlegung dieses Weges umverlegt werden.

5.8. Abfallwirtschaft

Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung im Planungsgebiet erfolgt durch die vom Landkreis Hof beauftragten Fachfirmen.

6. Immissionen

Im Zuge der Planung für die südliche Entlastungsstraße der Stadt Münchberg wurden vom Ingenieurbüro Franken-Consult, Bayreuth, schalltechnische Berechnungen nach DIN 18005 durchgeführt (Gutachten vom 9. August 1994).

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass vorwiegend in der Nacht an vielen Gebäuden deutliche Überschreitungen der Richtwerte zu verzeichnen sind. Am Tage sind nördlich der Entlastungsstraße lediglich ein Gebäude nördlich der Entlastungsstraße sowie die Anwesen am südlichen Ende der Entlastungsstraße betroffen. Aus diesem Grunde wurden aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles entlang der Entlastungsstraße notwendig.

In Absprache mit der Stadt Münchberg wurde ein Lärmschutzwall mit einer maximalen Höhe von 3,50 Metern dimensioniert. Die Berechnungen zeigen, dass mit diesem Lärmschutzwall nahezu alle angrenzenden Wohnbebauungen für den Tag- und Nachtzeitraum ausreichend geschützt sind.

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 wurden schalltechnische Untersuchungen von der Ingenieurgesellschaft IBAS, Bayreuth, (Gutachten vom 23. Oktober 2014) durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im gesamten Planungsgebiet, abgesehen von den Parzellen 10, 11 und 25 die Orientierungswerte der DIN 18005/2.2.1/ eingehalten werden. Bei südlich orientierten Schlafräumen der Parzellen 10, 11 und 25 ist ein Schallschutznachweis gegen Außenlärm zu führen.

Staubemissionen können lediglich während der Bauzeit bei entsprechend trockener Witterung entstehen.

7. Ausgleichsflächen

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die Überplanung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Wohnbauflächen sind bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münchberg dargestellt. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Ausweisung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich ist.

Bei allen Bepflanzungen zur freien Landschaft hin sind die folgenden Pflanzlisten anzuwenden:

7.1. Pflanzliste für Bäume

acer platanoides	Spitzahorn
betula pendula	Hängebirke, Sandbirke
fraxinus excelsior	Esche
populus tremula	Zitterpappel, Espe
quercus petraea	Traubeneiche, Wintereiche
sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeerbaum
tilia cordata	Winterlinde
tilia platyphyllos	Sommerlinde

7.2. Sträucher

acer campestre	Feldahorn
cornus sanguinea	Hartriegel
corylus avellana	Hasel, Haselnuss
frangula alnus	Faulbaum, Pulverholz
juniperus communis	Wacholder
prunus spinosa	Schlehe
rosa canina	Hundsrose
rubus idaeus	Himbeere
sambucus racemosa	Traubenholunder
sarothamnus scoparius	Besenginster

8. Auswirkungen des Vorhabens

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft wurden im nachstehenden Umweltbericht untersucht. Auf die entsprechenden Ausführungen wird verwiesen.

Zusammenfassend kommt der Bericht nach eingehender Erhebung der durch das geplante Vorhaben entstehenden Beeinträchtigungen der Umwelt und Beurteilung bestehender Vorbelastungen und geplanter Ausgleichsmaßnahmen zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der Bauleitplanung in allen untersuchten Bereichen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Neuansiedlungen, Erweiterungen oder sonstige Investitionen bestehender Betriebe werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da es den Außenbereich mit bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen betrifft, die für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen.

9. Angaben zur Umweltverträglichkeit

9.1. Umweltbericht

9.1.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Die überplante Fläche hat eine Größe von rund fünf Hektar. Es ist von einer Flächenversiegelungen zwischen 30 und 40 % auszugehen. Im Planungsgebiet sind keine Altlastverdachtsflächen, Altstandorte oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

9.1.2. Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich

9.1.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Das überplante Gebiet wird derzeit als Wirtschaftsgrünland landwirtschaftlich genutzt. An strukturbildenden Elementen innerhalb des Planungsgebietes sind ein Kleingarten mit Baumbestand, der bestehende Wirtschaftsweg sowie im Randbereich der Haberbach mit Uferzone zu nennen. Der Haberbach wird durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt, der Wirtschaftsweg zwar teilweise umgelegt, in seinem Bestand aber erhalten und aufgewertet, der Kleingarten mit Baumbestand beseitigt.

9.1.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation

Insgesamt können durch das Vorhaben etwa 50 Einfamilienhäuser im Planungsgebiet gebaut werden, womit Wohnraum für etwa 150 Personen geschaffen werden kann. Daraus allein wird zwar noch keine positive Einwohnerentwicklung der Stadt Münchberg hervorgerufen werden, aber es werden die Voraussetzungen geschaffen, die Bevölkerungssituation in der Stadt zu stabilisieren. Entscheidend für die Akzeptanz des Baugebietes werden vor allem auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sein.

9.1.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche; eine Flächenversiegelung erfolgt nur in geringem Umfang. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der bestehenden Vorbelastungen wie Umgehungsstraße und Wohnbebauung minimal.

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung oder Minderung weiterer Umweltbelastungen wurden insbesondere folgende Festsetzungen getroffen:

- Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:

Eine Bodenversiegelung erfolgt nur in geringem Umfang im Bereich geplanter Gebäude; Niederschlagswasser Stellplätzen und weiteren befestigten Flächen versickert teilweise auf dem Grundstück, zum anderen Teil wird es über einen Oberflächenwasserkanal gepuffert in Bäche oder Gräben eingeleitet.

- Verkehrliche Maßnahmen:

Mit der Erweiterung des Baugebiets ist eine Steigerung des Verkehrs verbunden; aufgrund der geplanten Straßen- und Wegeführung kann jedoch weitgehend ausgeschlossen werden, dass Durchgangsverkehr das Gebiet belastet. Außerdem können viele Wege fußläufig zurückgelegt werden. Der unvermeidlich zusätzlich entstehende Verkehr kann auf kurzem Wege der leistungsfähigen Theodor-Heuss-Straße zugeführt werden.

- Schallschutzmaßnahmen:

Im Zuge der Planung für die südliche Entlastungsstraße der Stadt Münchberg wurden vom Ingenieurbüro Franken-Consult, Bayreuth, schalltechnische Berechnungen nach DIN 18005 durchgeführt (Gutachten vom 9. August 1994).

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass vorwiegend in der Nacht an vielen Gebäuden deutliche Überschreitungen der Richtwerte zu verzeichnen sind. Am Tage sind nördlich der Entlastungsstraße lediglich ein Gebäude nördlich der Entlastungsstraße sowie die Anwesen am südlichen Ende der Entlastungsstraße betroffen. Aus diesem Grunde wurden aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles entlang der Entlastungsstraße notwendig.

In Absprache mit der Stadt Münchberg wurde ein Lärmschutzwall mit einer maximalen Höhe von 3,50 Metern dimensioniert. Die Berechnungen zeigen, dass mit diesem Lärmschutzwall nahezu alle angrenzenden Wohnbebauungen für den Tag- und Nachtzeitraum ausreichend geschützt sind.

9.1.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Wie bereits im vorigen Punkt ausgeführt wurde, erfolgt keine nennenswerte Versiegelung des Bodens.

Mit der Erweiterung des Baugebiets ist eine Steigerung des Verkehrs verbunden; aufgrund der geplanten Straßen- und Wegeführung kann jedoch weitgehend ausgeschlossen werden, dass Durchgangsverkehr das Gebiet belastet. Außerdem können viele Wege fußläufig zurückgelegt werden. Der unvermeidlich zusätzlich entstehende Verkehr kann auf kurzem Wege der leistungsfähigen Theodor-Heuss-Straße zugeführt werden.

9.1.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Der geplante Standort für ein Wohngebiet stellt eine städtebaulich integrierte Lage dar. Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Stadt Münchberg und ist an die im Zusammenhang bebaute Ortslage angebunden. Ein Kindergarten liegt unmittelbar im ersten Bauabschnitt des Gebiets; die Grundschule in einer Entfernung von etwa 500 Metern ist fußläufig erreichbar; Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs in einer Entfernung von 500 Metern befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft findet nicht statt, da das Gebiet zum einen keine naturschutzfachlich wertvollen Bereiche beeinträchtigt, zum anderen auch kaum negative Einflüsse auf das Landschaftsbild hervorgerufen werden, weil die durch die Umgehungsstraße und den dazugehörigen Lärmschutzwall von der freien Landschaft kaum einsehbar ist.

9.2. Zusätzliche Angaben

9.2.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Für das Planungsgebiet wurde bereits im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes ein schalltechnisches Gutachten erstellt, als dessen Ergebnis der Lärmschutzwall entlang der Umgehungsstraße errichtet wurde.

Ebenso wurde in diesem Zeitraum ein hydrogeologisches Gutachten vorgelegt, dessen Erkenntnisse, besonders hinsichtlich der Gründung von Gebäuden und bezüglich der Ableitung von Oberflächen- und Schichtwasser in den vorliegenden Bebauungsplan einfließen.

Letztlich wurde eine aktuelle Einschätzung bezüglich der Ableitung von Schichtwasser sowie des aus dem Baugebiet anfallenden Niederschlagswasser vorgenommen und die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet.

9.2.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen

Während der Bauphase werden anfallende Stoffe jeweils getrennt erfasst: Eventuell abgeschobener Humus wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung von Außenanlagen oder öffentlichen Flächen verwendet. Unbelasteter Erdaushub wird auf die Erdstoffdeponien des Landkreises Hof verbracht. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich das Referat „Abfallwirtschaft“ beim Landratsamt Hof verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt.

Ein Eindringen von flüssigen Schadstoffen in den Untergrund ist innerhalb des Planungsgebietes nicht zu erwarten, da nicht mit Stoffen umgegangen wird, die das Grundwasser gefährden könnten. Jedoch können Leckagen von Fahrzeugen auf Grund von Unfällen oder Unachtsamkeiten nicht ausgeschlossen werden, bei denen trotz aller sofort eingeleiteten Gegenmaßnahmen z.B. Motoröle oder Kraftstoffe in den Untergrund gelangen. Das Gelände wird in seiner Höhenlage nicht verändert; im Bereich von Gebäuden sind teilweise geringfügige Auffüllungen bzw. Maßnahmen zum Bodenaustausch zur Untergrundbegradigung und -stabilisierung erforderlich.

9.2.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Keine.

9.2.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Durch die Maßnahme entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen. Die naturschutzfachlichen Maßnahmen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Hof regelmäßig einmal im Jahr vor Ort überprüft.

9.3. Zusammenfassung

Die vorstehenden Ausführungen belegen, die Bauleitplanung

- ist nach der Anlage 1 zum UVPG UVP-pflichtig. In nachfolgendem Umweltprüfungsverfahren erfolgt eine detaillierte Darstellung.
- bedarf entsprechend der Anlage 1 zum UVPG einer allgemeinen Vorprüfung.
- erfordert gemäß der Anlage 1 zum UVPG eine standortbezogene Vorprüfung.
- löst weder eine UVP-Pflicht noch eine Vorprüfungspflicht aus, da nachteilige Umweltauswirkungen in erheblichem Umfang auf Grund getroffener Festsetzungen im Bebauungsplan nicht zu erwarten sind.

Schutzgut Mensch/Siedlung:

Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind.

Wie den Ausführungen unter Punkt 6. „Immissionen“ dieser Begründung zu entnehmen ist, wurden für das Gebiet im Vorfeld entsprechende Untersuchungen vorgenommen. Im Zuge der Planung für die südliche Entlastungsstraße der Stadt Münchberg wurden vom Ingenieurbüro Franken-Consult, Bayreuth, schalltechnische Berechnungen nach DIN 18005 durchgeführt (Gutachten vom 9. August 1994).

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass vorwiegend in der Nacht an vielen Gebäuden deutliche Überschreitungen der Richtwerte zu verzeichnen sind. Am Tage sind nördlich der Entlastungsstraße lediglich ein Gebäude nördlich der Entlastungsstraße sowie die Anwesen am südlichen Ende der Entlastungsstraße betroffen. Aus diesem Grunde wurden aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles entlang der Entlastungsstraße notwendig.

In Absprache mit der Stadt Münchberg wurde ein Lärmschutzwall mit einer maximalen Höhe von 3,50 Metern dimensioniert. Die Berechnungen zeigen, dass mit diesem Lärmschutzwall nahezu alle angrenzenden Wohnbebauungen für den Tag- und Nachtzeitraum ausreichend geschützt sind.

Im gleichen Punkt wird ausgeführt, dass durch die geplante Maßnahme Staubemissionen nur in sehr geringen Umfang entstehen. Visuelle Beeinträchtigungen zu bestehender Bebauung entsteht nicht, weil der Bereich unmittelbar an ein Neubaugebiet anschließt. Eine Störung bisheriger Sichtbeziehungen kann ausgeschlossen werden. Zur freien Landschaft werden Begrünungsmaßnahmen durchgeführt. Das subjektive Naturerlebnis kann durch die Maßnahme kaum beeinträchtigt werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die als Grünland landwirtschaftlich genutzten Flächen, die durch die Maßnahme beansprucht werden, haben aus rein floristischer Sicht geringe ökologische Bedeutung. Rote-Liste-Arten kommen nach unserem Kenntnisstand nicht vor. Naturschutzfachlich bedeutsame Standorte sind in erster Linie entlang des Wirtschaftsweges und im Uferbereich des Haberbaches zu erwarten. Geschützte Biotop werden durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine nach Naturschutzrecht geschützten Gebiete.

Durch die geplante Maßnahme entsteht keine Trennungsfunktion, weil zum einen das Gebiet unmittelbar an bestehende Bebauung anschließt, zum anderen durch die nordwestlich gelegene Umgehungsstraße bereits eine Zäsur in der Landschaft vorhanden ist.

Bei der Straßenbeleuchtung sollten Leuchten ausgewählt werden, die für nachtaktive Tiere keine Gefährdung darstellen.

Schutzgut Boden:

Durch die Maßnahme erfolgt eine Flächenversiegelung in erster Linie im Bereich der geplanten Gebäude. Stellplätze, Wege und Terrassen werden mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt; das Niederschlagswasser wird im Trennsystem gepuffert dem Haberbach oder Straaserbach bzw. dem Oberflächenwasserkanal zugeführt.

Die durch die Maßnahme in Anspruch genommenen Flächen besitzen schlechte Bodenwertigkeiten (für die Region durchschnittlich). Mit dem Eingriff wird Oberboden im Bereich von Gebäuden und Stellplätzen beseitigt. Die Zwischenlagerung des humosen Oberbodens lässt die Verwendung dieses Bodens bei der Geländegestaltung zu. Erosionsgefahr durch Wind besteht auf Grund der relativ geschützten Lage nicht, ebenso wenig durch Wasser, abgesehen vom abflusswirksamen Querschnitt der Fließgewässer, wo es bei Hochwasserereignissen zu linienhafter Erosion kommen kann.

Eine Veränderung des Reliefs erfolgt nicht.

Die Bodenstruktur wird durch das Abschieben und Aufhalten des Oberbodens im Bereich von Gebäuden und Stellplätzen in den obersten Schichten verändert.

Eine Eutrophierung des Standortes erfolgt nicht, da keine Substanzen verwendet werden, durch die Bodenfruchtbarkeit bzw. Mineralgehalt der Böden verändert wird. Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden während Bauphase und Betrieb in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt, die durch Niederschläge wieder in den Boden eindringen können. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls als Betriebs- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe fallen nicht an bzw. werden ordnungsgemäß entsorgt.

Schutzgut Wasser:

Die Wasserscheide im Planungsgebiet bildet der im Plan eingetragene Wirtschaftsweg. Die Flächen nordwestlich des Wirtschaftsweges entwässern zum Straaserbach hin, die Flächen südöstlich zum Haberbach. An der Südwestgrenze des Baugebietes wird ein offener Graben angelegt, der das Hangwasser aus Richtung Heinitzerberg/Umgehungsstraße fassen und jeweils in den Haberbach bzw. Straaserbach einleiten soll. Für den nordwestlichen Bereich wird auch das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet größtenteils in den Graben eingeleitet. Bei Arbeiten in der Nähe von Gewässern ist besonders darauf zu achten, dass kein direkter Schadstoffeintrag in Gewässer erfolgt. Ansonsten werden Fließ- oder Stillgewässer durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Trinkwasserschutzzonen werden von der Planung nicht berührt. Maßnahmen gegen eine Gefährdung des Grundwassers sind nicht erforderlich. Der lokale Grundwasserspiegel wird durch das geplante Vorhaben nicht aufgeschlossen. Die Wasserspeicherkapazität des Bodens wird nicht verändert. Die Fähigkeit eines Bodens Wasser zu speichern, hängt im wesentlichen von seinem Tongehalt ab; je höher der Tongehalt im Boden, desto größer sein Vermögen, Wasser zu speichern bzw. desto geringer seine Wasserdurchlässigkeit. Im Planungsgebiet steht stark lehmiger Sand mit einem Tongehalt von unter 20 % an; d.h. es kann von einer eher geringen Speicherkapazität und dementsprechender Durchlässigkeit ausgegangen werden. Eine Veränderung der Grundwasserströme wird nicht hervorgerufen. Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet fällt von der Wasserscheide nach Norden zum Straaserbach, nach Süden zum Haberbach; sollte bei extremen Niederschlagsereignissen bzw. Witterungsverhältnissen Oberflächenwasser aus höher liegenden Bereichen austreten, so fließt es flächig zu den entsprechenden Gewässern, wodurch aufgrund der bestehenden Geländeoberfläche auch Wohngebäude in Mitleidenschaft gezogen werden. Aus diesem Grund wird entlang des Gebietes ein Graben gezogen, um einströmendes Hangwasser schadlos abzuleiten. Schadstoffeintrag durch Kraft- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel durch Unfälle oder Unachtsamkeiten kann, trotz eingeleiteter Gegenmaßnahmen, nicht völlig ausgeschlossen werden.

Schutzgut Klima/Luft:

Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar.

Kaltluftströme, die für den Luftaustausch von großer Bedeutung sind, bewegen sich in der Regel von Waldflächen hangabwärts und dann weiter entlang der Täler von Flüssen und Bächen. Am ehesten ist mit solchen Strömen entlang des Haberbachs zu rechnen, auch wenn am Thieroldsholz derzeit kaum noch Waldbestände vorhanden sind. Entlang des Baches bleiben hinreichend Flächen von der Bebauung ausgespart, sodass zumindest durch die vorliegende Planung keine Beeinträchtigung von Luftaustauschprozessen oder Kaltluftströmen hervorgerufen wird.

Einem Satellitenbild der Region kann entnommen werden, dass das Planungsgebiet auf Grund des Fehlens größerer Waldflächen keinen klimatischen Ausgleichsraum darstellt. Der überwiegende Teil der Münchberger Gneismasse wird landwirtschaftlich genutzt; größere zusammenhängende Waldflächen finden sich in Richtung Hof (Untreu), entlang der Waldsteinkette, westlich Stammbach (Weißenstein) sowie westlich und nördlich Helmbrechts (Kriegswald, Ausläufer des Frankenwaldes). Dennoch könnte der Eingriff in die bestehende Nutzung kleinklimatische Auswirkungen hervorrufen.

Schutzgut Landschaft:

Durch die Maßnahme wird das Landschaftsbild nur äußerst geringfügig beeinträchtigt, weil das Planungsgebiet unmittelbar an bestehende Siedlungsfläche anschließt und durch den Lärmschutzwall entlang der Umgehungsstraße abgeschirmt wird. Die geringfügigen Beeinträchtigungen werden durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen abgemildert. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Naturraumtypische Besonderheiten werden auf Grund des (in diesem Zusammenhang) relativ geringen Umfangs des Vorhabens nicht beeinträchtigt.

Die Lage im Tal relativiert die geringfügige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes weiter ab. Zwar kann das Gebiet auf kurze Entfernung wahrgenommen werden, was durch entsprechende Eingrünungsfestsetzungen abgemildert werden kann, auf größere Distanzen hingegen ist die Fläche aufgrund der Topographie und des vorhandenen Lärmschutzwalls kaum einsehbar. Von Süden ist der Bereich lediglich von den Höhen um Münchberg wie Eisenbühl und Kapellenberg einsehbar, gleiches von Westen (Thieroldsholz); von Norden (Kriegerdenkmal, Maulschelle) ist das Gelände zwar einsehbar, aufgrund der dazwischenliegenden Bebauung jedoch kaum wahrnehmbar; von Osten ist keine Einsicht möglich. Aufgrund dieser Tatsachen, wird auch das Landschaftsbild nur gering beeinträchtigt, eine Fernwirkung tritt praktisch nicht ein.

Das Gebiet besitzt keine überörtliche Erholungsfunktion. Für den örtlichen Erholungssuchenden stellt das Neubaugebiet lediglich einen Durchgangsbereich in Richtung Straas dar, der durch die Eingrünung des Wirtschaftsweges eher aufgewertet wird. Bodenveränderungen finden nur in untergeordnetem Maßstab statt. Eine Änderung der Vegetation tritt ein.

Die Farbgebung der Gebäude wird so gewählt, dass sich das Baugebiet ins Landschaftsbild einfügt. Ungebrochene, leuchtende Farben werden vermieden, Reflexionsmöglichkeiten reduziert.

Zur besseren Einfügung in die Landschaft und zur Vermeidung von optischen Beeinträchtigungen wird das Gebiet mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer eines 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, auf Grund 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.

Im Planungsgebiet sowie im näheren Umfeld befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes findet nicht statt, da keine Fernwirkung des Standort gegeben ist. Eine Veränderung der Landnutzungsformen tritt nicht ein, da das Vorhaben trotz seiner Größe zu kleinräumig ist um solche Auswirkungen hervorzurufen. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt ein, weil bisherige landwirtschaftliche Flächen (Grünland) umgenutzt werden. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt, Wegebeziehungen bleiben erhalten.

10. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

Dietrich Scheler

Dipl. Ing. (FH)

Architekt

Theodor-Heuss-Straße 37

95213 Münchberg

Telefon 09251/85537

Telefax 09251/85567

IVS Ingenieurbüro GmbH

Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Diplom-Geograph Norbert Köhler

Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

Telefon 09261/6062-0

Telefax 09261/6062-60

Aufgestellt: Münchberg/Kronach, im März 2015

Vorentwurf vom 18. Februar 2014

Entwurf vom 6. November 2014

Endfassung vom 2. März 2015..