



**Begründung mit Umweltbericht
zum qualifizierten Bebauungsplan
für das Gewerbegebiet
„Kirchenlamitzer Straße 115“
(Bebauungsplan Nr. 43),
Stadt Münchberg**

Planung:

ivs
Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Planungsstand: 17. Juli 2018, Endfassung

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

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1. Vorhabensträger

Vorhabensträger ist die Stadt Münchberg.

1.2. Ablauf des Verfahrens

Der Stadtrat der Stadt Münchberg beschloss in seiner Sitzung am 25. Januar 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 für das Gewerbegebiet „Kirchenlamitzer Straße 115“. Der entsprechende Vorentwurf der Bauleitplanung mit Begründung und Umweltbericht wurde vom Ingenieurbüro IVS, Kronach, erstellt und mit Planstand vom 20. Februar 2018 in der Bauausschusssitzung am 20. Februar 2018 gebilligt.

In der Zeit vom 5. März bis 6. April 2018 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Bauausschusssitzung am 24. April 2018 abgewogen und die Planung entsprechend geändert bzw. ergänzt.

In der Zeit vom 14. Mai bis 15. Juni 2018 erfolgte die öffentliche Auslegung. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Bauausschusssitzung am 17. Juli 2018 abgewogen, eine Planänderung war nicht erforderlich.

Grundlagen für den Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 20. Februar 2018 waren der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Münchberg mit Planungsstand vom 18. November 2014 mit der 1. Änderung vom 31. Mai 2016 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 Planungsgebiets

Das geplante Gewerbegebiet „Kirchenlamitzer Straße 115“ liegt am östlichen Ortsrand der Stadt Münchberg oberhalb der Talaue der nördlich vorbeifließenden Pulschnitz.

Das Gebiet wird im Norden und Osten begrenzt von der Talaue der Pulschnitz, im Süden und Westen vom Parkplatz der Firma Iprotex. Das Gelände liegt auf einer Höhe von etwa 527 Metern über NN.

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

1712 TF

1713 TF

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich kein Gebäudebestand.

2.2. Größe des Gebiets

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 5.000 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 sandiger Lehmstark lehmiger Sand; die Ertragsfähigkeit ist schlecht, die Bodenzahlen liegen zwischen 30 und 39 (durchschnittliche Werte für die Region). Geologisch liegt der östliche Bereich in den Unteren Hornblendebändergneisen der Hangendserie, einem metamorphen Sedimentgestein. Im Westen stehen eiszeitliche Fließerdene, Fließlehme und Wanderschutt an. 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. Aufgrund der Nähe zur Pulschnitz kann aber davon ausgegangen werden, dass Grundwasser in der Regel ziemlich hoch ansteht.

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.

Das Bergamt Nordbayern weist darauf hin, dass das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue nicht ausgeschlossen werden kann. Bei den einzelnen Baugrunduntersuchungen sollte deshalb möglicher Altbergbau Berücksichtigung finden. Des Weiteren ist bei Baugrubenaushub auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt zu verständigen.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Innerhalb des Planungsgebietes soll eine Freiflächen-Photovoltaikanlage zur Eigenversorgung des Betriebs errichtet werden. Auch eine künftige Gewerbenutzung wäre denkbar. Da der Bereich im Flächennutzungsplan der Stadt als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, kann das Vorhaben nur umgesetzt werden, wenn der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Aus diesem Grund hat der Stadtrat der Stadt Münchberg in der Sitzung am 25. Januar 2018 beschlossen, für den beschriebenen Bereich einen Bebauungsplan neu aufzustellen.

4. Städtebauliche Zielsetzung

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand der Stadt Münchberg und ist an die im Zusammenhang bebaute Ortslage angebunden. Die Umgebung ist gewerblich geprägt.

Die Erschließung erfolgt über die Kirchenlamitzer Straße und die Verkehrsanlagen des Betriebs.

Das Gebiet ist durch vorhandenen Gehölzbestand zur freien Landschaft eingegrünt.

5. Erschließung

5.1. Verkehrsmäßige Anbindung

Die Erschließung erfolgt über die Kirchenlamitzer Straße und die Verkehrsanlagen des Betriebs.

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.

Das Oberflächenwasser wird an bestehende Regenwasserkanäle angeschlossen und abgeleitet.

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

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.

5.4. Oberflächenwasser, Grundwasser

Im Planungsbereich sind keine oberirdischen Gewässer oder deren Überschwemmungsbereiche betroffen. 20 bis 50 Meter nördlich des Planungsgebiets verläuft die Pulsnitz, ein Gewässer III. Ordnung. Baumaßnahmen im 60-Meter-Bereich des Gewässers sind wasserrechtlich genehmigungspflichtig.

Hochwasserberechnungen für dieses Gewässer liegen nicht vor. Nach dem Informationsdienst des Landesamtes für Umwelt liegt das Planungsgebiet im sogenannten wassersensiblen Bereich. Dieser kennzeichnet den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen durch Ausuferungen oder zu einem Wasserabfluss infolge von extremen Niederschlagsereignissen kommen kann.

Niederschlagswasser, welches bei Starkregen von landwirtschaftlichen Flächen in Richtung des Planungsgebietes fließt, ist nicht zu erwarten.

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

Aufgrund der topographischen Verhältnisse vor Ort ist das Auftreten von Schichtenwasser nicht auszuschließen.

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

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebieten.

5.5. Elektrizität

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

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.

5.8. Abfallwirtschaft

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

6. Immissionen

Die nächsten Wohngebäude befinden sich in der Gerhart-Hauptmann-Straße im Wohngebiet Am Eisteich (Ortsansässigen auch als Hypothekenhügel bekannt) in einer Entfernung von über 250 Metern, sodass keine schädlichen Auswirkungen durch Geräuschimmissionen zu erwarten sind.

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

7. Ausgleichsflächen

Das Vorhaben unterliegt der Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht. Bei einer Flächengröße von rund 5.000 m² entsteht bei einem Faktor von 0,35 ein Bedarf an Ausgleichsflächen von rund 1.750 m². Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzt.

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

7.1. Pflanzliste für Bäume

acer platanoides
betula pendula
fraxinus excelsior
populus tremula
quercus petraea
sorbus aucuparia
tilia cordata
tilia platyphyllos

Spitzahorn
Hängebirke, Sandbirke
Esche
Zitterpappel, Espe
Traubeneiche, Winterliche
Eberesche, Vogelbeerbaum
Winterlinde
Sommerlinde

7.2. Sträucher

acer campestre	Feldahorn
corylus avellana	Hasel, Haselnuss
frangula alnus	Faulbaum, Pulverholz
prunus spinosa	Schlehe
rosa canina	Hundsrose
rubus idaeus	Himbeere
sambucus racemosa	Traubenholunder

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.

9. Angaben zur Umweltverträglichkeit

9.1. Umweltbericht

9.1.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Die überplante Fläche hat eine Größe von rund 5.000 m². Da auf dem Gelände die Errichtung einer Photovoltaik-Freilandanlage geplant ist, erfolgt so gut wie keine Bodenversiegelung. Allerdings ist perspektivisch auch eine Bebauung mit gewerblichen Gebäuden zulässig, wodurch eine Versiegelung bis zu 80 % erfolgen könnte. 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 findet sich Gehölzbestand im nördlichen Bereich, der mit Durchführung der Maßnahme beseitigt wird. Die Biotopflächen selbst werden durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt.

9.1.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation

Das Vorhaben hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Einwohnerentwicklung der Stadt Münchberg.

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 Gehölzstrukturen im Umfeld des Gebiets 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 nach der derzeit geplanten Nutzung als Freiflächen-Photovoltaikanlage nicht, sodass keine Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung vorgesehen sind.

- Verkehrliche Maßnahmen:

Das Planungsgebiet ist unmittelbar an die leistungsfähige, immer noch als Bundesstraße 289 ausgewiesene Kirchenlamitzer Straße angebunden, welche den geringfügigen zusätzlichen Verkehr, der in erster Linie während der Bauzeit entsteht, problemlos bewältigen kann.

- Schallschutzmaßnahmen:

Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die nächstgelegenen Wohngebäude sind mehr als 250 Meter entfernt.

9.1.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

9.1.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiland-Photovoltaikanlage geschaffen werden, welche der Eigenversorgung des Betriebs dient. In ferner Zukunft können diese Flächen möglicherweise auch einer begrenzten Erweiterung des bestehenden Betriebs dienen, sodass sich die Untersuchungen von Alternativstandorten von vornherein erübrigt.

9.2. Zusätzliche Angaben

9.2.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Das Gelände wurde im Januar und Februar begangen und vorhandene Strukturen erfasst. Mit Vertretern des Bauherrn und der Bauverwaltung der Stadt Münchberg wurden Abstimmungsgespräche geführt.

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 wieder auf dem Gelände aufgebracht. Unbelasteter Erdaushub, der auf die Erdstoffdeponien des Landkreises Hof zu verbringen wäre, fällt nicht an. Kommen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten zum Vorschein, 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; möglicherweise 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 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.

Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die nächstgelegenen Wohngebäude sind mehr als 250 Meter entfernt.

Staubemissionen entstehen nur in sehr geringem Umfang während der Bauzeit. Visuelle Beeinträchtigungen zu bestehender Bebauung entstehen nicht, weil der Bereich aufgrund der vorhandenen Gehölze kaum einsehbar ist. Eine Störung bisheriger Sichtbeziehungen kann ausgeschlossen werden. 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 der Pulschnitz und in den angrenzenden Gehölzbeständen entlang der Kirchenlamitzer Straße zu erwarten. Geschützte Biotope werden durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine nach Naturschutzrecht geschützten Gebiete.

Durch die geplante Maßnahme entsteht keine Trennungsfunktion, weil das Gebiet unmittelbar an bestehende Bebauung anschließt.

Eine Beleuchtung der Anlage ist nicht vorgesehen. Sollte dennoch eine Außenbeleuchtung erforderlich sein, sollten Leuchten ausgewählt werden, die für nachtaktive Tiere keine Gefährdung darstellen.

Schutzgut Boden:

Durch die Maßnahme erfolgt keine Flächenversiegelung; Niederschlagswasser wird im Trennsystem abgeführt.

Die durch die Maßnahme in Anspruch genommenen Flächen besitzen schlechte Bodenwertigkeiten (für die Region durchschnittlich). Mit dem Eingriff wird geringfügig Oberboden im Bereich von Gebäuden 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.

Eine Veränderung des Reliefs erfolgt nicht.

Die Bodenstruktur kann durch das Abschieben und Aufhalten von Oberboden in den obersten Schichten geringfügig verändert werden.

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 Fläche entwässert nach Norden zur Pulschnitz hin. 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 sandiger Lehm mit einem Tongehalt um die 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 leicht in Richtung Pulschnitz. Sollte bei extremen Niederschlagsereignissen bzw. Witterungsverhältnissen Oberflächenwasser aus höher liegenden Bereichen austreten, so fließt es flächig zum Gewässer. 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. 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 kaum einsehbar ist. Die geringfügigen Beeinträchtigungen werden durch den umgebenden Gehölzbestand 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 aus dem unmittelbaren Nahbereich wahrgenommen werden, auf größere Distanzen hingegen ist die Fläche aufgrund der Topographie und des Gebäudebestandes nicht einsehbar. Aufgrund dieser Tatsachen wird auch das Landschaftsbild nur gering beeinträchtigt, eine Fernwirkung tritt praktisch nicht ein.

Das Gebiet besitzt keine überörtliche Erholungsfunktion. Bodenveränderungen finden nur in untergeordnetem Maßstab statt. Eine Änderung der Vegetation tritt ein.

Die Farbgebung wird so gewählt, dass sich das Gebiet 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:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Diplom-Geograph Norbert Köhler
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon 09261/6062-0
Telefax 09261/6062-60


.....
Diplom-Geograph Norbert Köhler



Aufgestellt: Kronach, im Juni 2018

Vorentwurf vom 20. Februar 2018

Entwurf vom 24. April 2018

Endfassung vom 17. Juli 2018

