

STADT MÜNCHBERG

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS Nr. 39 „Biogasanlage mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung, Meierhof 70“



VORENTWURF

VOM 14.02.2025

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Erstellt und bearbeitet durch:

DIPL. ING.

BERTHOLD JUST

ARCHITEKT

WEINBERGSTRASSE 5

95463 BINDLACH

TELEFON 0 92 08 / 62 22

TELEFAX 0 92 08 / 62 24

e-Mail: info@just-bindlach.de



Inhalt

A	BEGRÜNDUNG	3
1.	Angaben zum bestehenden Planungsrecht	3
1.1	Übergeordnete Planungen und Planungsrechtliche Vorgaben	3
1.2	Wirksamer Flächennutzungsplan	4
2.	Verfahren zur Aufstellung der 2.Änderung des Bebauungsplanes „Biogasanlage mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung, Meierhof 70“	4
2.1	Anlass, Erforderlichkeit und Zweck der Planung	4
2.2	Inhalt der Planung	5
2.3	Beschreibung des Geltungsbereichs:.....	5
2.3.1	Naturschutz / Umweltschutz.....	5
2.3.2	Benachbarte Flächen / Umgebung.....	5
2.3.3	Denkmalschutz und Denkmalpflege	5
3.	Erläuterungen zu Flächenausweisungen	5
4.	Grünflächen.....	6
5.	Immissionsschutz.....	6
6.	Erschließung	6
7.	Zu berücksichtigende Belange	7
8.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	7
9.	Änderungen im Zuge des Verfahrens	8
B	UMWELTBERICHT	8
1	Umweltbericht gem. § 2a BauGB	8
1.1	Beschreibung und Bedeutung der Schutzgüter.....	9
1.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen	10
1.3	Weitere Schutzgüter / Kriterien	11
1.4	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....	11
1.5	Ermittlung des Kompensationsumfangs.....	12
1.5.1	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	12
1.5.2	Bewertung des Ausgleichsumfangs	12
1.6	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	13
1.7	Überwachung (Monitoring § 4c BauGB).....	13
C	ZUSAMMENFASSUNG	14
1.	Rechtsgrundlagen, Literatur, Fachgutachten, Quellen	14
2.	Zusammenfassende Erklärung § 10a Abs. 1 BauGB.....	14

STADT MÜNCHBERG

Ludwigstraße 15 95213 Münchberg

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS Nr. 39 „Biogasanlage mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung, Meierhof 70“

A BEGRÜNDUNG

1. Angaben zum bestehenden Planungsrecht

1.1 Übergeordnete Planungen und Planungsrechtliche Vorgaben

Diese ergeben sich aus:

dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 01.01.2020) mit den Inhalten:

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen: (LEP: 1.1.1 – Z).
- Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge (LEP: 1.1.1 – G).
- Abwanderung vermindern: Maßnahmen zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen (LEP: 1.2.2 – G).
- Flächensparen: (LEP: 3.1 - G)
- Vermeidung von Zersiedlung - Anbindegebot: (LEP: 3.3 - G)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (LEP: 3.3 - Z)

Der Regionalplan Oberfranken-Ost (5) (Änderungsstand 16.03.2008) greift die Ansätze, Grundsätze und Ziele des LEPs auf und entwickelt diese für die jeweilige Region weiter. Neben diesen Vorgaben, sind folgende wesentliche regionalplanerische Zielsetzungen für die Änderung betroffen:

Überfachliche Ziele:

- Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen (RP: A I. 1 - Z).
- Region als Lebens-, Arbeits- und Erholungsraum zu stärken (RP: A I. Z 3).
- Wirtschaftskraft und Wirtschaftsstruktur sollen gestärkt, das Arbeitsplatz- und Berufsausbildungsangebot insgesamt erhöht, breiter gefächert und qualitativ verbessert werden (RP: A I. Z 5).

Fachliche Ziele:

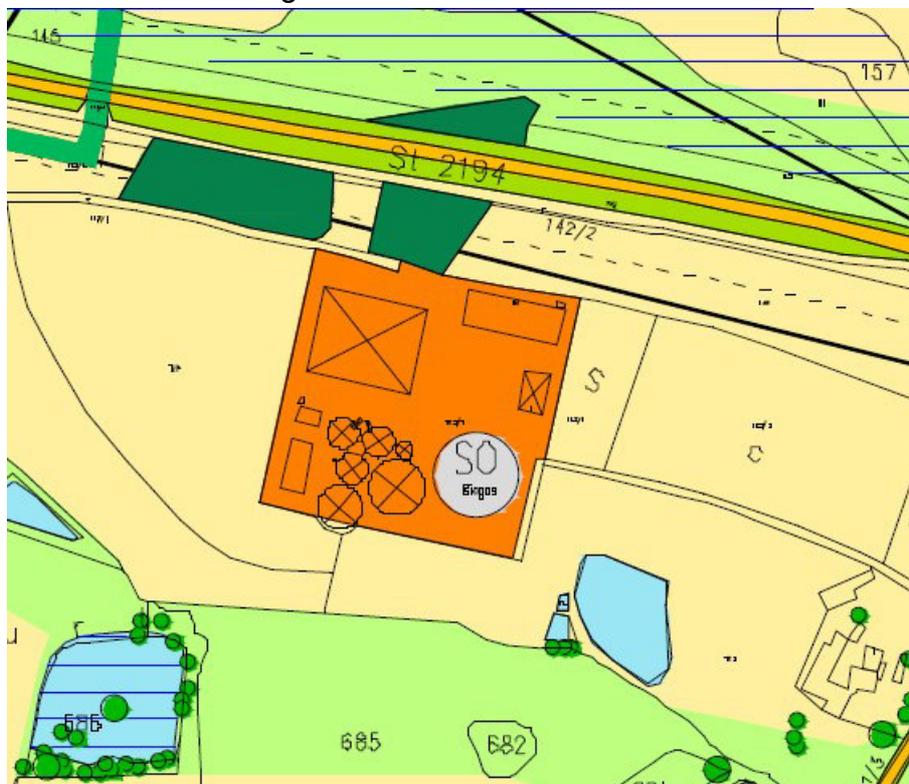
- Siedlungswesen / Siedlungsstruktur: (RP: B II. 1.1 - Z)
- Landverbrauch, Verdichtung und flächensparende Siedlungsformen (RP: B II. 1.6 - Z)

Im Landschaftsentwicklungskonzept Oberfranken-Ost (April 2003) werden keine weiteren wesentlichen Vorgaben für das Plangebiet getroffen.

1.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der für das Gebiet zutreffende Flächennutzungsplan der Stadt Münchberg weist das Gebiet als SO Biogas, eingebettet in Flächen für die Landwirtschaft im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, aus.

Für den Flächennutzungsplan der Stadt Münchberg in der Fassung vom 18.11.2014 liegt inzwischen die 5. Änderung mit Rechtskraft vom 29.08.2024 vor.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan Stadt Münchberg in der Fassung vom 18.11.2014, letztmalig geändert am 29.02.2024.

2. Verfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Biogasanlage mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung, Meierhof 70“

2.1 Anlass, Erforderlichkeit und Zweck der Planung

Nachdem zum Ende des Jahres 2026 die EEG ausläuft und sich der Betrieb von Biogasanlagen somit verändern wird, ist seitens der GD Naturkraft, die bislang auf dem überplanten Areal eine Biogasanlage betreibt, eine Betriebsänderung vorgesehen. Die neue Ausrichtung des Betriebs sowie die Nutzung des Geländes soll, von der reinen Biogasnutzung weg, zu einer Nutzung auch für landwirtschaftliche Zwecke mit Tierhaltung sowie zur Verarbeitung von Holzprodukten erfolgen. Hierzu ist eine Erweiterung des bisherigen Geltungsbereichs notwendig.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind bereits mit der bisherigen Nutzung geregelt bzw. wird in geeigneter Weise, falls erforderlich, angepasst.

2.2 Inhalt der Planung

Der Geltungsbereich der Erweiterung umfasst insgesamt 10.759,50 m² und befindet sich nordwestlich Autobahn A9 an der Staatsstraße 2194. Der gesamte Geltungsbereich umfasst somit 34.552,60 m².

Die Nutzung des überplanten Geländes sieht vor, zur Umsetzung der „Verarbeitung von Holzprodukten“, auf einem Teil der Fl. Nr. 144 einen Lagerplatz für Hackschnitzel zu errichten. Der landwirtschaftliche Lohnbetrieb und die Landwirtschaft auf den Fl.Nrn. 123/6 und 123/2 und einer Teilfläche von Fl.Nr. 144 bleiben bestehen, um die vorhandene Halle auch weiterhin nutzen zu können. Auf Fl.Nr. 123/ 1 ist im Bereich der derzeit vorhandenen Fahrsilos Tierhaltung geplant. Auf Fl.Nr. 123/2 soll ein Ersatz für die Büro- und Aufenthaltsräume geschaffen werden. Auch die Abstellfläche für die benötigten Maschinen und Fahrzeuge. Auf einer an Fl.Nr 123/1 und 123/2 angrenzenden Teilfläche von Fl.Nr. 123 soll die Verlegung der Zufahrt und der Fahrzeugwaage umgesetzt werden.

Es sind nach den bislang vorliegenden Erkenntnissen auf den Grundstücken keine Altlasten vorhanden. Ebenso bestehen keinerlei Vorranggebiete laut Regionalplan, auch kein Überschwemmungsgebiet. Allgemeine wie auch besondere Verhältnisse werden im Verlauf des Verfahrens behandelt.

2.3 Beschreibung des Geltungsbereichs:

2.3.1 Naturschutz / Umweltschutz

Landschafts- und ortsprägende Hecken- und Baumsäume sind im Aufstellungsbereich nicht verzeichnet und auch in der „Kartierung Schützenswerter Biotope in Bayern“, nach Bildbeleg des Fachinformationssystems Naturschutz in Bayern (siehe Abbildung bei 4. Grünflächen), nicht vorhanden. Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a einer Umweltprüfung zu unterziehen. Ein gesonderter Umweltbericht wird erstellt (siehe B. Umweltbericht).

2.3.2 Benachbarte Flächen / Umgebung

Bei den in der Umgebung gelegenen Flächen handelt es sich im Norden und Osten um intensiv bewirtschaftetes Ackerland sowie einem ehemaligen Waldstück, das inzwischen gerodet wurde (Staatl. Bauamt, Ökofläche). Parallel zur Staatsstraße verläuft an der Grenze des Geltungsbereichs ein Radweg.

2.3.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

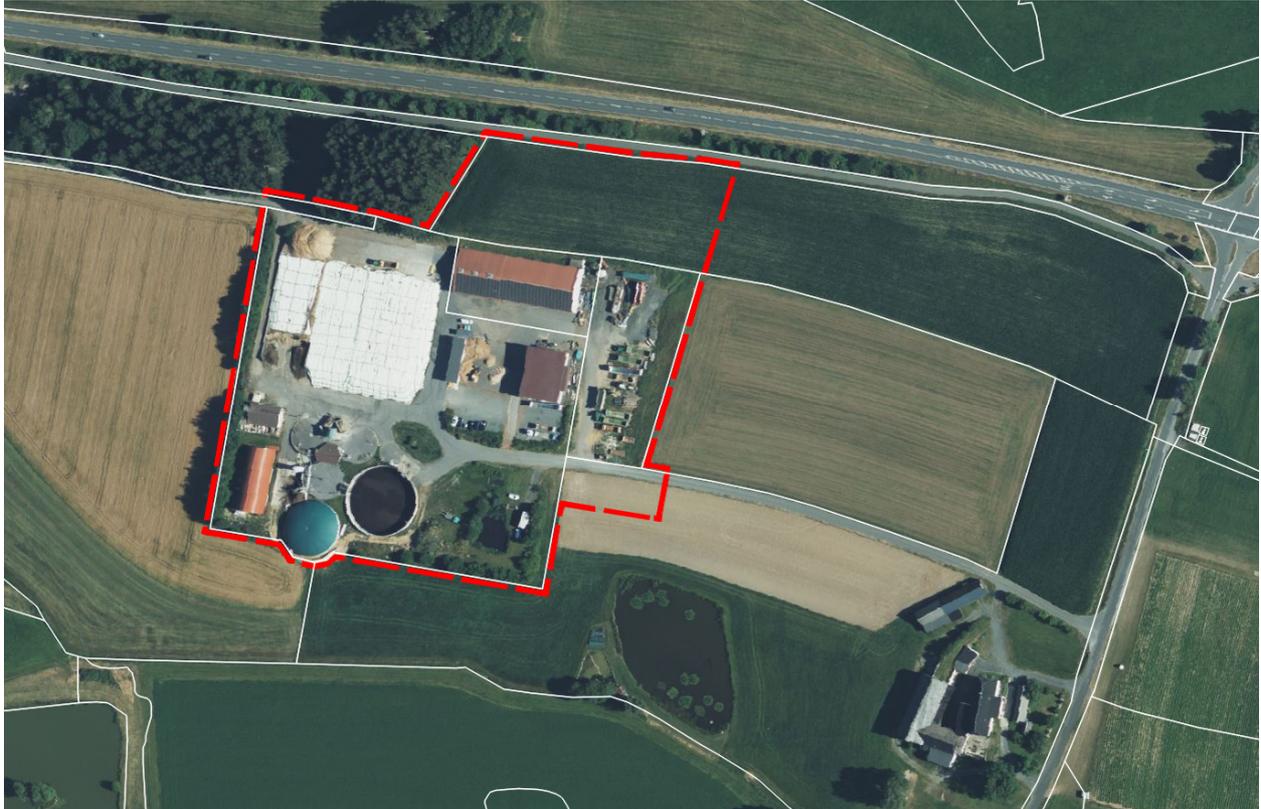
Auf dem Gebiet befinden sich nach bisher vorliegender Kartierung weder Bau- noch Bodendenkmäler.

3. Erläuterungen zu Flächenausweisungen

Mit der vorliegenden Aufstellung sind neue Flächenausweisungen im Bereich der bisherigen „Flächen für die Landwirtschaft“ verbunden.

4. Grünflächen

Durch das beigefügte Luftbild, wird die naturräumliche Gliederung des Areals deutlich.



Ausschnitt aus der „Kartierung Schützenswerter Biotope in Bayern“.

Die rot gestrichelte Linie markiert den Geltungsbereich zur Aufstellung der 2.Änd. des B-plans.

Ausgewiesene Grünflächen, im Sinne besonderer Festsetzungen über die vorhandene Nutzung hinaus, sind durch die Aufstellung nicht betroffen (siehe Geltungsbereich rot gestrichelte Linie), wie z.B. ein Landschaftsschutzgebiet.

5. Immissionsschutz

Lärmschutzmaßnahmen sind nicht notwendig.

Die zulässigen Emissionen aus der Tierhaltung, deren Art und Umfang im Bebauungsplan nicht festgelegt wird, sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren auf die verschiedenen Orte zu prüfen. Bezüglich des gerodeten Waldstückes auf Fl.Nr. 144 ist noch zu prüfen, wieweit es sich dabei zukünftig noch um Wald, i. S. des Gesetzes, handelt.

6. Erschließung

Die von der Aufstellung betroffenen Grundstücke sind über die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen für Wasser und Abwasser sowie die privaten Träger für Strom und Telekommunikation für die Aufstellungsfläche vorhanden.

Die Zufahrt erfolgt über die St 2194, sowie die Gemeindeverbindungsstraße „Meierhof – Unfriedsdorf“, davon abzweigend, über einen Privatweg, dessen Nutzung bereits durch eine Dienstbarkeit geregelt ist.

7. Zu berücksichtigende Belange

Die vorliegende Aufstellung der Bebauungsplanänderung soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Fokus der Anpassung an künftige soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen gerecht werden. Weiterhin findet die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung insbesondere in folgenden Planungsgrundsätzen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ihren Ausdruck:

- Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Die Zufahrt erfolgt über die St 2194, sowie die Gemeindeverbindungsstraße „Meierhof – Unfriedsdorf“, davon abzweigend, über einen Privatweg, dessen Nutzung bereits durch eine Dienstbarkeit geregelt ist.
- Beachtung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds durch die bestmögliche Einbindung der geplanten Nutzung.
- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.
- Berücksichtigung der Auswirkungen auf die natürlichen Ressourcen, insbesondere Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und der biologischen Vielfalt durch die Durchführung einer Umweltprüfung für das Vorhaben der Aufstellung.

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Eingriffe in aktiv ausgeübte Nutzungen, Eigentums- oder Pachtverhältnisse kommen nicht vor, da die Antragssteller des Verfahrens Eigentümer der Flächen sind bzw. bereits eine Zusage zum Erwerb vorliegt.

Es wird gegenüber der vorgesehenen Nutzung ein höherer Versiegelungsgrad entstehen und es entstehen geruchliche Emissionen durch die geplante Tierhaltung. Ein Eingriff in Gehölzbestände kommt nicht vor. Bezüglich des gerodeten Waldstückes auf Fl.Nr. 144 ist noch zu prüfen, wieweit es sich dabei zukünftig noch um Wald, i. S. des Gesetzes, handelt. Abgesehen von den Kosten für die verwaltungsinterne Verfahrensabwicklung entstehen der Stadt Münchberg keine weiteren Kosten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Erweiterungsfläche auf Fl.Nr. 123/2, im FNP ausgewiesen als Fläche für die Landwirtschaft, jedoch seit einigen Jahren genutzt als Abstellfläche für landwirtschaftlich genutzte Maschinen und Fahrzeuge, weiterhin als solche genutzt werden. Fl.Nr. 144 würde ein intensiv bewirtschafteter Acker bleiben.

Auch würden keine weiteren geruchlichen Emissionen, als die von der Biogasanlage erzeugt, entstehen.

Die bestehenden biologischen Verhältnisse im Planungsgebiet blieben unverändert bestehen. Der positive Einfluss der Grün- bzw. Freifläche auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima wäre unverändert. Für das Schutzgut Mensch und Bevölkerung bliebe die Fläche weiterhin unbedeutsam. Für die notwendige, geplante Umstrukturierung des bestehenden Betriebs ist die Auswahl einer anderen Fläche nicht sinnvoll. Die damit verbundenen positiven Effekte dieses Vorhabens für die weitere Entwicklung der Wirtschaft im Bereich der Stadt Münchberg könnten nicht gesichert werden. Bei den gewählten Grundstücken handelt es sich um eine Abrundung bereits vorhandener Bebauung bzw. Nutzung.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich bei der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Biogasanlage mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung, Meierhof 70“ innerhalb des gültigen Flächennutzungsplans im eigentlichen Sinn um eine Weiterentwicklung innerhalb des gültigen FNP's handelt. Als Vorgehensweise ist mit dem LRA Hof vereinbart, dass die, als Flächen für die LW ausgewiesenen, Erweiterungsflächen in einem späteren FNP-Änderungsverfahren mit mehreren kleinen Änderungen behandelt werden. Deshalb ist es erforderlich, dass der Bebauungsplan nach Satzungsbeschluss und vor seiner Rechtskraft durch das LRA Hof genehmigt wird (§ 10 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

9. Änderungen im Zuge des Verfahrens

9.1 Änderungen nach Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung

B UMWELTBERICHT

1 Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar und umfasst die auf Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes. Er gründet auf der Anlage 1 zum BauGB.

Inhalt und Ziel der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Biogasanlage mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung, Meierhof 70“ ist es, die Nutzung des Geländes von einer reinen Biogasnutzung zu einer Nutzung auch für landwirtschaftliche Zwecke mit Tierhaltung sowie zur Verarbeitung von Holzprodukten zu ermöglichen, da mit dem Auslaufen der EEG zum Ende des Jahres 2026 mit erheblichen wirtschaftlichen Schwierigkeiten zu rechnen ist. Aus diesem Grund will die

Stadt eine Neuausrichtung des Betriebs GD Naturkraft ermöglichen, um die Wirtschaftskraft der Region zu fördern und die Entwicklung hin zu mehr nachhaltiger Energieversorgung zu ermöglichen.

Das Umweltschutzziel, die Verbrennung fossiler Rohstoffe zu reduzieren und damit zur Ressourcenschonung und zum Klimaschutz beizutragen, wird in diesem Zuge dadurch verwirklicht, dass eine nahe gelegene große Firma für Medizinprodukte mit Hackschnitzeln für deren Heizanlage dann beliefert werden kann.

Die Fläche des Änderungsbereichs beträgt ca. 1,076 ha.

Der derzeitige Umweltzustand des Plangebietes ist zum einen eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche auf Fl.Nr. 144, die, zur Staatsstraße hin, vom Radweg, der parallel zu dieser verläuft, begrenzt wird, zum anderen eine „Sondergebietsfläche“ (im Sinne der Biotopbewertung) auf Fl.Nr. 123/2, die, zum Teil geschottert, zum Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen genutzt wird.

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete und FFH- oder SPA-Gebiete sind im Aufstellungsbereich nicht vorhanden.

Für die vorliegende Planung ist nach Prüfung ein Umweltbericht mit Beschreibung und Bedeutung der Schutzgüter sowie der Umweltauswirkungen, samt Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, Bestimmung von Kompensationsfaktoren und der Festlegung von Ausgleichsflächen erforderlich.

Es werden vier Bewertungsstufen der Erheblichkeit unterschieden: unerheblich, gering, mäßig (mittel) und hoch. Bei der Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter wird – sofern dies auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung möglich ist – unterschieden zwischen den Auswirkungen durch baubedingte und betriebsbedingte Auswirkungen.

Hierbei sind die Wirkungen in verschiedenen zeitlichen Dimensionen zu berücksichtigen: zeitlich begrenzte (vorübergehende) Wirkungen während der Bauzeit und dauerhafte Wirkungen während des Betriebs.

1.1 Beschreibung und Bedeutung der Schutzgüter

Schutzgut	Bestandssituation	Bedeutung
Mensch, Kultur- und Sachgüter	Die Erweiterungsfläche ist bisher eine landwirtschaftlich intensiv bearbeitete Fläche sowie eine Abstellfläche. Bodendenkmäler werden in diesem Bereich nicht vermutet. Es bestehen Lärmeinwirkungen auf das Gebiet durch die Staatsstraße.	gering
Arten und Lebensräume (Pflanzen, Tiere, biol. Vielfalt)	Schutzgebiete gemäß BayNatSchG, FFH-Gebiete und Europ. Vogelschutzgebiete (Meldeliste d. Gebiete Natura 2000 Bayern), die der EU-Kommission für das Netz „Natura 2000“ gemeldet wurden, liegen nicht im Plangebiet. Im Änderungsbereich finden sich keine Habitat-Strukturen für seltene und geschützte Tierarten. Da die Erhaltung der Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Kriterien Ortsbild und Landschaftsbild (s.u.), gegeben.	unerheblich

Fläche und Boden	Das Plangebiet liegt südwestlich des Ortes Meierhof. Im Boden liegt Braunerde aus (Kryo-)Grussand (Hornblendegneis oder Amphibolit) lt. Umweltatlas Bayern auf. Für das über-plante Gebiet liegen nach derzeitiger Kenntnis keine Hinweise auf Ablagerungen oder Altlasten vor.	mäßig = mittel
Wasser	Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Wasserschutz- und Hochwassergebiete sind nicht betroffen	gering
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.	gering
Ortsbild / Landschaftsbild	Keine prägende Wirkung im Landschaftsbild da auf den vorhandenen Flächen Bebauung vielfältiger Art (Scheune, Wirtschaftsgebäude, Biogasanlage..) vorliegt.	unerheblich

1.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkung
Mensch, Kultur- und Sachgüter	Geringfügige Störung der Anwohner während der Bauphase. Geringe Störungen durch Verkehrsaufkommen. Geruchliche Belastung durch geplante Tierhaltung.
Arten und Lebensräume (Pflanzen, Tiere, biol. Vielfalt)	Mäßiger Verlust von Lebensraum und Verlust von bislang unbefestigter Ackerfläche durch Versiegelung in Form von Befestigung der Fläche. Diese Wirkungen bleiben nach Bauabschluss bestehen.
Fläche und Boden	Bebauung und Veränderung der Bodenstrukturen durch Abgrabungen und Aufschüttungen. Bei Baumaßnahmen und bei Bodeneingriffen und Auffüllungen sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Dabei ist auf den besonderen Schutz des Mutterbodens zu achten, der in einem nutzbaren Zustand gehalten werden muss. Überschüssiges Oberbodenmaterial und, sofern angetroffen, kulturfähiges Unterbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BbodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen, Vermischung und sonstige nachteilige Bodenveränderungen vermieden werden. Die Planung führt auf Teilflächen des Änderungsbereichs zu einer Versiegelung, so dass Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (u.a. Filterfunktion und Ertragsfunktion) zu erwarten sind. Ebenso Aufschüttungen zur Flächenebnung.
Wasser	Beeinträchtigung durch Versiegelung. Die Ableitung der Abwässer aus Regenwasser (Dachwasser, Fläche) erfolgen über einen Versickerungsteich. Das Schmutzwasser (Toilette Sozialtrakt, Silosickersaft) wird ins Endlager geleitet. Zur Verhinderung des Wasserablaufs aus Fl.Nr. 144 in Richtung Radweg und Straße Errichtung eines Walls mit Graben und Verdunstungsteich.
Klima und Luft	Keine nennenswerten Auswirkungen auf Luft und Makroklima. Anreicherung von Staub und Verkehrsabgasen während der Bauzeit. Geruchsemissionen aus der geplanten Tierhaltung.
Ortsbild / Landschaftsbild	Keine prägende Wirkung im Landschaftsbild da vorh. Bebauung vielfältiger Art (Scheune, Wirtschaftsgebäude, Biogasanlage, Fahrsilos..) bereits vorhanden ist. Der ländliche Charakter wird durch die geplante land- und forstwirtschaftliche Nutzung bestärkt.

1.3 Weitere Schutzgüter / Kriterien

- Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Baubedingte Abfälle würden in dem Umfang ohne die Aufstellung nicht entstehen, sind aber mengenmäßig unerheblich. Langfristig fällt durch die künftige landwirtschaftliche Nutzung an, der nach den gesetzlichen Vorgaben getrennt und entsorgt wird. Besondere Abfälle sind nicht zu erwarten. Abfallprodukte aus dem land- und forstwirtschaftlicher Nutzung sind fachgerecht zu entsorgen.

Erheblichkeit: gering

- Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Plangebiete

In der nahen Umgebung des Geltungsbereichs der Aufstellung des Bebauungsplans ist Bebauung bei „Meierhof 1“ (Entfernung ca. 200 m), im Osten Anwesen „Meierhof 2 und 39“ (Entfernung ca. 450 bzw. 550 m) sowie im Norden Anwesen „Meierhof 3“ (Entfernung ca. 470 m) vorhanden. Das Anwesen eines Mitbetreibers der Biogas-Anlage und zukünftigen Betreibers der landwirtschaftlichen Nutzung mit Tierhaltung, „Geigersmühle 4“, liegt ca. 550 m entfernt. Dies führt somit nicht zu Kumulierungswirkungen mit den beschriebenen Veränderungen im Geltungsbereich, etwa bei der Erschließung.

Erheblichkeit: unerheblich

- Eingesetzte Techniken und Stoffe

Baubedingte Auswirkungen durch eingesetzte Stoffe und Techniken sind nicht zu erwarten, da die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten sind. Auch betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da keine gesundheitsgefährdenden oder umweltschädlichen Stoffe eingesetzt werden dürfen. Das gilt auch für den land- und forstwirtschaftlicher Nutzung.

Erheblichkeit: unerheblich

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine Wechselwirkungen zu erwarten, die die Erheblichkeit über die funktionalen Zusammenhänge zwischen den Prüfkriterien hinaus (z.B. Boden- Wasser, Landschaftsbild - menschliche Gesundheit /Erholung) erhöhen.

Erheblichkeit: unerheblich

1.4 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Eingriffsminimierung durch Bodenschutz: relative Minimierung der Flächenversiegelung. Die bereits bestehende GRZ = 0,65 bleibt auch mit dem Erweiterungsgebiet bestehen.
- Einbettung der Bebauung in das Landschaftsbild und Verbesserung der ökologischen Situation durch Grünordnungsplan.
- Ökoausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs als Teilfläche von Fl.Nr. 144 im Bereich zum bestehenden Radweg hin, als Randeingrünung mit Böschung, Graben, Wall und Verdunstungsteich - Siehe Grünordnungsplan sowie Ökoausgleichsberechnung.
- Den Betriebsinhabern wird per Grunddienstbarkeit auferlegt, die ÖKO-Ausgleichsfläche verpflichtend zu pflegen. Erfolgt die Pflege nicht, so ist die Stadt

berechtigt die Pflege für die Betriebsinhaber kostenpflichtig vorzunehmen. Dies wird per Grunddienstbarkeit geregelt.

Die Ausgleichsfläche ist von der Stadt Münchberg digital an das Ökoflächenkataster am Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) in Hof zu melden.

1.5 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Anzuwenden ist der Leitfaden Stand 12 / 2021.

Als Eingriffsfläche ergibt sich:

Die Fläche des gesamten Geltungsbereichs umfasst:	34.552,6 m ²
Der ursprüngliche Geltungsbereich umfasste:	<u>23.793,1 m²</u>
Somit ergibt sich eine Erweiterung der Eingriffsfläche von:	10.759,5 m ²
Davon Fläche zukünftige Ökoausgleichsfläche	<u>780,1 m²</u>
Die Fläche des Geltungsbereichs ohne ÖKO-Ausgleichsfläche	9.979,4 m ²

1.5.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Einstufung der Ackerfläche auf Fl.Nr. 144 ist mit „gering“ zu beantworten (anzuwendende Wertepunkte = 2). Aus der vorst. Auflistung bei 1.1 und 1.2 ergeben sich für die Flächen auf Fl.Nr. 123/2 und Fl.Nr. 123 Einstufungen von gering bis mittel. Somit wird die Beurteilung mit 2 Wertepunkten als sachgerecht beurteilt.

$$\text{Teilfläche Eingriff} \times \text{Wertepunkte (WP)} = \text{Ausgleichsbedarf gesamt (WP)}$$

$$3.772,30 \text{ m}^2 \quad \quad \quad 2 \quad \quad \quad 2.614,00 \text{ WP}$$

Detaillierte Aufstellung siehe Anhang Ökoausgleichsberechnung.

Planungsfaktoren können bei Bedarf noch angewendet werden.

1.5.2 Bewertung des Ausgleichsumfangs

Randeingrünung mit Böschung, Graben u. Wall auf Teilflächen der Fl.Nr. 144 werden mit folgenden Maßnahmen aufgewertet:

- Teilfläche Böschung als Höhenausgleich von vorhandenem Gelände zu neuem Gelände:

Fläche m ²	Code	Bezeichnung	WP	= Aufwert. WP	somit gesamt
155,50	V 51	Grünfläche	3	1	156,00 WP

- Teilfläche Böschungsgraben mit Verdunstungsteich:

Fläche m ²	Code	Bezeichnung	WP	= Aufwert. WP	somit gesamt
165,70	V 51	Grünfläche	3	1	166,00 WP

- Teilfläche Wall als Wasserfang in Richtung des Radweges im Norden:

Fläche m ²	Code	Bezeichnung	WP	= Aufwert. WP	somit gesamt
436,20	B 112	mesophiles Gebüsch	8	6	2.618,00 WP

- Teilfläche Grenzabstand als Sicherheit zum angrenzenden Feld im Osten:

Fläche m ²	Code	Bezeichnung	WP	= Aufwert. WP	somit gesamt
22,70	V 51	Grünfläche	3	1	23,00 WP

Aufwertung gesamt: **2.963,00 WP**

Ergebnis: Der Eingriff ist um 2.963 WP (Aufwertung) – 2.614 WP (Ausgleichsbedarf) mit 349 WP mehr als ausgeglichen.

Detaillierte Aufstellung siehe Anhang Ökoausgleichsberechnung

1.6 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“, Stand 2021 im Umweltbericht.

Zur Ermittlung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden ergänzend die Inhalte der angegebenen Quellen und der artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt. Anregungen und Ergänzungen der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) am Landratsamt Kulmbach werden im Zuge des Verfahrens berücksichtigt.

Technische Verfahren wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt. Die Bestandsaufnahme basiert auf den im Rahmen von Ortsterminen und im Zuge des Verfahrens gewonnenen Erkenntnissen.

Innerhalb der Bestandsanalyse wurden die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Wechselwirkungen und deren Funktionen beschrieben und beurteilt. Die Basis für die Einstufung der Flächen bilden die vorstehend belegten Erkenntnisse sowie die vorhandenen Unterlagen zum Planungsgebiet.

Es werden die prognostizierten Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter durch das geplante Vorhaben dargestellt. Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung der Umweltauswirkungen aufgezeigt.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht festgestellt.

1.7 Überwachung (Monitoring § 4c BauGB)

Nach § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um unvorhersehbare nachteilige Umweltauswirkungen möglichst frühzeitig zu ermitteln. Vollzugs- und Wirksamkeitskontrollen beinhalten neben der allgemeinen Vollzugskontrolle der gründerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die Überwachung der Entwicklung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen für Natur und Landschaft nicht zu erwarten. Sofern die Maßnahmen ordnungsgemäß hergestellt und nicht widerrechtlich beseitigt

werden, kann von einer dauerhaften Erhaltung ausgegangen werden, so dass weitergehende Umsetzungskontrollen entbehrlich sind.

C ZUSAMMENFASSUNG

1. Rechtsgrundlagen, Literatur, Fachgutachten, Quellen

Rechtsgrundlagen

Bei der Bearbeitung des Bebauungsplans und seiner Begründung wurden insbesondere folgende Rechtsgrundlagen und Verordnungen herangezogen sowie berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) u. Techn. Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
 - Bayerische Bauordnung (BayBO)
 - Bayerisches Wassergesetz (BayWG)
 - Planzeichenverordnung (PlanZV)
- jeweils in aktueller Fassung.

Fachplanungen

- Flächennutzungsplan der Stadt Münchberg in rechtskräftiger Fassung
- Landesentwicklungsprogramm Bayern, 01.06.2023
- Landschaftsentwicklungskonzept Oberfranken – Ost, 2003
- Regionalplan Oberfranken – Ost (5), 26.03.2008.
- Orthofoto aus BayernAtlas.
- Bayerischer Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003. (12/2021)
- Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2007.

Fachgutachten

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Biogasanlage Meierhof 70 mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung“ wurden keine fachlichen Gutachten eingeholt.

2. Zusammenfassende Erklärung § 10a Abs. 1 BauGB

Auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a, Abs. 1 BauGB wird verwiesen.

Verfasser

Mit der Ausarbeitung der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Biogasanlage Meierhof 70 mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung“ wurde von der GD Naturkraft als Auftraggeber beauftragt:
ARCHITEKTURBÜRO JUST, Weinbergstraße 5, 95463 Bindlach
Info@Just-Bindlach.de, Tel.: 09208/6222; Fax: 09208/6224

Begründung und Umweltbericht sind Bestandteil der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Biogasanlage Meierhof 70 mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung“ samt Planzeichnung, Text und Ökoausgleichsberechnung.

Die Satzungsfassung zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Biogasanlage Meierhof 70 mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung“ wurde mit Beschluss des Stadtrates

vom beschlossen.

Stadt Münchberg, den

Christian Zuber
1. Bürgermeister

Dipl. Ing. Berthold Just
Entwurfsverfasser

nachfolgend:

- Ökoausgleichsberechnung
- Planauszug M 1 : 1.000 zur Aufstellung mit Festsetzungen, Hinweisen, Legende und Verfahrens- und Satzungsvermerken.