

BEGRÜNDUNG

zur

5. Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung (Bereich "*Gewerbegebiet am Steinweg*")

Stadt Münchberg

Landkreis Hof

Vorentwurf vom 22.06.2023

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSVERLAUF	3
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Verfahrensschritte	4
2	ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG	4
3	AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG	5
4	UMWELTBERICHT	5
5	BETEILIGTE FACHSTELLEN	5

Anhang

1 PLANUNGSVERLAUF

1.1 Veranlassung zur Planung

Südlich von Münchberg soll ein neues Gewerbegebiet für mittelständische Gewerbe- und Handwerksbetriebe aus der Region aufgeplant werden. Das künftige Gewerbegebiet soll in seinem Geltungsbereich einschließlich Regenrückhaltebecken und Grünflächen eine Gesamtgröße von ca. 11,18 ha bemessen.

Die Stadt Münchberg plante die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen an diesem Standort schon in den 1990er Jahren, jedoch wurde das damals angestoßene Bauleitplanverfahren nicht zu Ende geführt. Dennoch ist vor Ort bereits eine Gewerbe-Anlage angesiedelt, welche 1993 eine vorzeitige Baugenehmigung erhalten hatte. Diese soll im Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Hierfür ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans notwendig.

Die dafür vorgesehene Fläche ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan größtenteils als *Gewerbefläche* ausgewiesen, im Norden des Geltungsbereichs wird jedoch ein Teilstück der angrenzende *Fläche für die Landwirtschaft* künftig ebenfalls *Gewerbefläche* werden. Die südliche *Gewerbefläche* soll im Zuge dieses Verfahrens verkleinert werden und wieder als *Fläche für die Landwirtschaft* ausgewiesen werden. Hierfür ist eine Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Münchberg aus dem Jahr 2014 notwendig. Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung wurde in der Stadtratssitzung am 12.05.2022 gefasst.

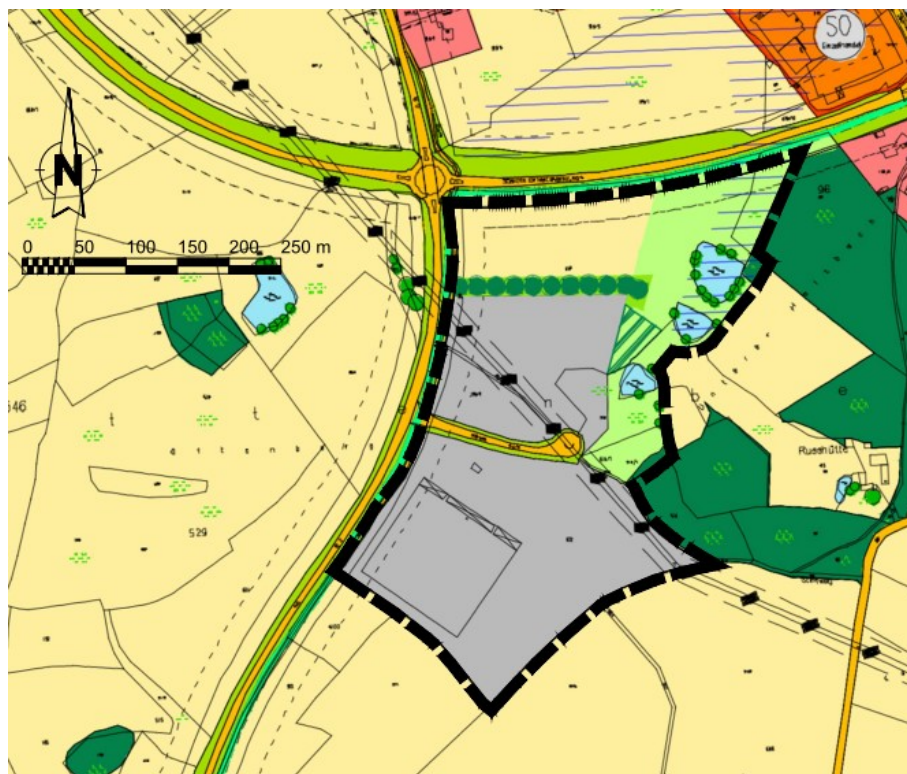


Abb. 1: Auszug gültiger Flächennutzungs- und Landschaftsplan Münchberg

Der Auftrag zur Bearbeitung dieser 5. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erging an die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg.

1.2 Verfahrensschritte

Die Flächennutzungsplan-Änderung wird nach dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahren aufgestellt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

12.05.2022	Aufstellungsbeschluss zur Änderung
22.06.2023	Beschluss des Vorentwurfs
	Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB
	Beratung der Stellungnahmen und Billigungsbeschluss
	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
	Beratung der Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss
	Einleitung des Genehmigungsverfahrens

2 ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG

Es wird bisherige *Fläche für die Landwirtschaft* in *Gewerbefläche* geändert. Des Weiteren wird im Süden des Geltungsbereichs ein Teil der ausgewiesenen *Gewerbeflächen* in *Fläche für die Landwirtschaft* geändert. Diese Änderung dient zur Vorbereitung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung von Gewerbegebietsflächen mit der dazugehörigen Ausgleichsfläche.



Abb. 2: Auszug 5. Bebauungsplan-Änderung Münchberg

3 AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG

Mit der Änderung ist eine Zunahme der künftig zu versiegelnden Fläche verbunden, welche im Zuge der Eingriffsbilanzierung ermittelt und ausgeglichen wird. Durch die Entnahme der Flächen aus der Landwirtschaft gehen zwar einerseits Flächen zur Nahrungsmittelproduktion im nördlichen Teil des Geltungsbereichs verloren, andererseits werden im Süden des Geltungsbereichs vorgesehene Gewerbegebietsflächen an die Landwirtschaft zurückgegeben.

Die nötigen Ausgleichsflächen werden teilweise intern erbracht, der noch notwendige externe Ausgleich wird im Zuge der Planfortschreibung ermittelt und dem Geltungsbereich zugeordnet.

4 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht ist dieser Begründung als Anhang beigelegt.

5 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderungsverfahren werden die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die betroffen sein können, beteiligt:

1. Landratsamt Hof
2. Regierung von Oberfranken
3. Regierung von Oberfranken – Bergamt Nord
4. Staatliches Bauamt Bayreuth
5. Wasserwirtschaftsamt Hof
6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Wunsiedel, Außenstelle Hof
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Münchberg-Bayreuth
8. Amt für ländliche Entwicklung
9. Bayerischer Bauernverband Hof
10. Stadtwerke Münchberg
11. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
12. PLEdoc GmbH
13. Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayreuth
14. Bayernwerk Netz GmbH
15. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
16. Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost
17. Kreisbrandrat
18. Kreisheimatpfleger
19. Gewerbeaufsichtsamt Coburg
20. Industrie- und Handelskammer
21. Handwerkskammer
22. Abwasserverband Saale
23. Autobahn GmbH
24. Bund Naturschutz Kreisgruppe Hof

Nachbargemeinden

25. Stadt Helmbrechts
26. Gemeinde Konradsreuth
27. Gemeinde Weißdorf
28. Markt Sparneck
29. Markt Zell

30. Stadt Schwarzenbach a. d. Saale
31. Markt Stammbach
32. Markt Marktleugast

Die Flächennutzungsplan-Änderung mit Begründung wird im laufenden Verfahren der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme zugeleitet.

Nach Behandlung der in dieser ersten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen im Stadtrat erfolgt die Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Nach Behandlung der in dieser zweiten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen im Stadtrat kann der Feststellungsbeschluss erfolgen.

Sofern sich Änderungen ergeben, werden Plan und/oder Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:
Bamberg, den 13.06.2023
Re-22.047.7

Für den Fachbereich
Bauleitplanung:
i. A.

Planungsgruppe Strunz
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg
☎ 0951 / 9 80 03 - 0



Reichelt



Schönfelder

ANHANG

Anhang

Umweltbericht der Planungsgruppe Strunz vom 13.06.2023