

## **BERICHT**

über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
und die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

zum

**Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet am Steinweg“  
der Stadt Münchberg, Landkreis Hof**

Stand: 11.10.2023, geändert am 24.10.2023

**Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet am Steinweg“**

**Stadt Münchberg, Landkreis Hof**

**Frühzeitige öffentliche Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 10.07.2023 bis zum 11.08.2023**

<b>Stellungnahme</b>	<b>Ergebnis der Prüfung</b>
- - -Keine	Der Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, dass aus der Bürgerschaft keine Einwände oder Anregungen zur aufliegenden Planung eingegangen sind.

## Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 11.08.2023

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p><b>1. Landratsamt Hof (11.08.2023)</b></p> <p>Zu der o.g. Bauleitplanung entsprechend dem Vorentwurf und der Begründung der Planungsgruppe Strunz Ing.-GmbH vom 22.06.2023 nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><u>1. Abfallrecht/Bodenschutz</u> Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 49 „Gewerbegebiet am Steinweg“ der Stadt Münchberg sind, wie bereits im Umweltbericht genannt, keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.</p> <p>Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 26.09.2001 wird dennoch hingewiesen.</p> <p><u>2. Immissionsschutz</u> Zu dem Bebauungsplan Entwurf Nr. 49 „Gewerbegebiet am Steinweg“ - Stadt Münchberg, Landkreis Hof vom 22.06.2023 wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>a. Sachverhalt:</u> Wie im Rahmen des Fachstellengesprächs am 31.05.2022 vom TU mitgeteilt, erfolgt an dieser Stelle die Erarbeitung der Grundlagen, Geräuschprognose und Textvorschlägen für die Satzung zum Thema Schallschutz für das GE-Gebiet.</p> <p>Die Planung sieht eine Neufestlegung eines GE mit ca. 3,7 ha und Erweiterung mit ca. 4,6 ha vor. Zum Thema Schallschutz ist zu sagen, dass einzelne Immissionsorte vorbelastet sind und damit eine Geräuschkontingentierung notwendig wird.</p> <p>Immissionsorte sind die Anwesen Memelweg 26 im Norden (IO 1), Sparnecker Straße 86 und Sparnecker Straße 94 (IO 2, IG 3) beide jeweils im Osten und alle drei gelegen in allgemeinen Wohngebieten.</p> <p><u>b. Immissionssituation:</u> Beim Anwesen Sparnecker Straße 86 hatten wir seinerzeit die Gemengelage</p>	<p>Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Hof zur Kenntnis und beschließt dazu wie folgt:</p> <p><i>Zu 1. Abfallrecht/Bodenschutz</i> Es wird zur Kenntnis genommen, dass auch nach Kenntnisstand der Abteilung Abfallrecht/Bodenschutz keine Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet vorhanden sind.</p> <p>Die Hinweise und Vorschriften zum <i>Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen bei der Bauleitplanung</i> wurden im Zuge der Planung berücksichtigt.</p> <p><i>Zu 2. Immissionsschutz</i></p>

berücksichtigt in Bezug auf die Vorbelastung durch das SO-Gebiet. Eine Vorbelastung kann am Anwesen Sparnecker Straße 94 nicht ausgeschlossen werden. Folglich werden die Immissionsrichtwerte um 6 dB(A) reduziert für den Geräuschbeitrag des GE (Bestand + Erweiterung).

Mit den Emissionskontingenten 61/62 dB tagsüber und 46/51 dB nachts wird die Anforderung erfüllt. Die Werte wurden also abgestuft ausgewählt, da die Baunutzungsverordnung eine Gliederung des Emissionsverhaltens vorsieht (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO). Gleiche Werte im gesamten Bebauungsplangebiet wären damit unzulässig (keine Gliederung).

#### c. Beurteilung:

Mit den folgenden Emissionskontingenten wird die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für das Allgemeine Wohngebiet an den drei Immissionsorten sichergestellt.

#### Ergebnisse der Geräuschkontingentierung:

##### Formulierung für die Satzung (kursiv):

*Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente Lek nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:*

##### *Teilfläche GE Bestand, Parken und Verkehrsflächen*

*Lek, tags 62*

*Lek, nachts 51*

##### *Teilfläche GE Erweiterung, Parken und Verkehrsflächen*

*Lek, tags 61*

*Lek, nachts 46*

*Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Als Geräusch abstrahlende Flächen werden die Baufenster, Parkplatz- und Verkehrsflächen (ohne öffentliche Erschließungswege) berücksichtigt.*

*Im konkreten Verwaltungsverfahren (Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung, Vorbescheid) ist ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das die Einhaltung der Emissionskontingente an den Immissionsorten Memelweg 25, Sparnecker Straße 86 und Sparnecker Straße 94 nachweist. Geeignete Gutachter findet man unter dem Link [www.resymesa.de](http://www.resymesa.de)*

#### d. Anforderungen:

Die vom Landratsamt vorgeschlagenen Emissionskontingente werden in die aufliegende Planung übernommen.

Es wird eine Festsetzung in die Planung mit aufgenommen, wonach die Einhaltung der Emissionskontingente im jeweiligen Verfahrensakt zum Bauantrag oder zum Antrag auf Nutzungsänderung, etc., beim Landratsamt nachgewiesen werden muss.

<p>Die Ergebnisse der Geräuschkontingentierung sind in die Planzeichnung und Satzung des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p><u>3. Städtebau</u></p> <p>3.1 Auf der Planzeichnung ist noch ein Maßstabsbalken zu ergänzen, der die digitale Lesbarkeit erleichtert.</p> <p>3.2 In den zeichnerischen Festsetzungen fehlt eine Erklärung für das Bestandsgebäude.</p> <p>3.3 Laut den textlichen Festsetzungen Punkt 3 - Bauweise) sollen bei der Festsetzung „abweichende Bauweise“ Gebäude mit einer Kantenlänge von mehr als 50 m möglich sein. Ein grundsätzlicher Verzicht auf die „Bauweise“ wäre hier auch ein gangbarer Weg.</p> <p><u>4. Tiefbau</u></p> <p>Da sich die nahegelegene Kreisstraße HO 44 in einem sehr guten Ausbauzustand befindet und sich entlang des Streckenverlaufs ein begleitender Geh- und Radweg befindet, wird der Abstand zum Vorhaben als ausreichend erachtet.</p> <p><u>5. Verkehrswesen</u></p> <p>5.1 Es ist davon auszugehen, dass die im Plan eingetragenen Verkehrswege als Beispiel für die mögliche Aufteilung dienen sollen. Wird aus dem Gewerbegebiet heraus eine fußläufige Verbindung nach Norden errichtet, so wird darauf hingewiesen, dass es derzeit keine weitere Anbindung an die B 289 gibt, kein Geh-/Radweg vorhanden ist und auch sonst keine sichere Querung der B 289 besteht.</p> <p>Bereits jetzt ist das Staatliche Bauamt Bayreuth an den Planungen zu beteiligen.</p> <p>5.2 Hinsichtlich der Beleuchtung von Gewerbeflächen wird darauf hingewiesen, dass eine mögliche Beleuchtung (Freiflächen oder Gebäude) keine Auswirkungen auf den Verkehr der B 289 sowie der HO 44 haben darf. Notfalls sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um eine Blendung zu vermeiden bzw. zu unterbinden.</p> <p><u>6. Sonstige Anregungen/Hinweise</u></p>	<p><i>Zu 3. Städtebau</i></p> <p><i>Zu 3.1</i> Die Planzeichnung wird um einen Maßstabsbalken ergänzt.</p> <p><i>Zu 3.2</i> Das Bestandsgebäude wurde der digitalen Flurkarte entnommen. Diese wird unter <i>Zeichnerische Hinweise</i> in der Legende zur Planzeichnung geführt. Die Zeichenerläuterung wird um die Begriffe <i>Bestandsgebäude</i>, <i>Grundstücksgrenzen</i> ergänzt.</p> <p><i>Zu 3.3</i> Die Textliche Festsetzung zur Bauweise entfällt in der Fortschreibung der Planung zum Entwurf. Es gelten demnach die Abstandsgebote der Bayerischen Bauordnung.</p> <p><i>Zu 4. Tiefbau</i></p> <p>Die Ausführungen des Tiefbaus zum Ausbauzustand der Kr HO 44 werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Zu 5. Verkehrswesen</i></p> <p><i>Zu 5.1</i> Die genaue Aufteilung der im Plan dargestellten Verkehrsflächen obliegt der Erschließungsplanung. Die Hinweise zu einer möglichen fußläufigen Verbindung nach Norden werden zur Kenntnis genommen. Unabhängig davon könnte die Fläche teilweise für die Verlegung von Leitungen, Telekommunikationsanlagen oder Kanälen herangezogen werden. Details hierzu werden im Zuge der Erschließungsplanung geklärt. Das Staatliche Bauamt Bayreuth wurde an der aufliegenden Planung beteiligt, eine Stellungnahme liegt vor.</p> <p><i>Zu 5.2</i> Der Punkt B 7 zur Planung setzt bereits fest, dass Außenbeleuchtungsanlagen die Verkehrsteilnehmer auf den öffentlichen Verkehrsanlagen nicht beeinträchtigen dürfen.</p> <p><i>Zu 6. Sonstige Anregungen/Hinweise</i></p>
---	---

<p>6.1 Die Verfahrensvermerke könnten noch nummeriert werden. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Hof ist nur in den in § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten Fällen erforderlich. Da der Flächennutzungsplan zeitgleich im Parallelverfahren angepasst wird, ist dieser zur Genehmigung vorzulegen. Die Verfahrensvermerke sind insoweit anzupassen.</p> <p>6.2 Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass nach Abschluss des Verfahrens dem Landratsamt Hof der wirksame Plan möglichst als PDF-Datei und zusätzlich als georeferenzierte DXF-Datei (zum Einpflegen in das Geoinformationssystem - GIS) zu übermitteln ist. Zudem werden weiterhin zwei Ausfertigungen in Papierform benötigt.</p> <p>6.3 Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan in der Regel einschließlich der textlichen Festsetzungen auf einer Planunterlage zusammengefasst werden soll (siehe auch Seite 164 der Planungshilfen für die Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr p 20/21).</p> <p>6.4 Da noch keine konkreten neuen Vorhaben auf der Erweiterungsfläche geplant sind, sollte von der Festsetzung der Bauweise abgesehen werden.</p> <p>6.5 im Hinblick auf die Nr. 8 der textlichen Festsetzungen (Teil B) wird darauf hingewiesen, dass sich § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b BauGB nur auf die Neuerrichtung von Gebäuden und bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bezieht. Auf bereits errichtete Gebäude (Altbestand) und deren Änderung bezieht sich die Rechtsgrundlage dagegen nicht (RdNr. 197 b zu § 9 BauGB, Kommentar Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger).</p> <p>6.6 Unter B) der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Teil B) wird unter Nr. 1 angeführt, dass die Abstandsregeln des Artikel 6 BayBO gelten. Soll damit festgesetzt werden, dass das Abstandsflächenrecht nach der BayBO zum Zeitpunkt des Satzungserlasses gilt? Falls damit lediglich gemeint ist, dass das Abstandsflächenrecht der BayBO zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gilt (dynamischer Verweis), wäre die Festsetzung überflüssig. Um Klarstellung wird gebeten.</p> <p><u>Naturschutz:</u> Aus naturschutzfachlicher Sicht kann dem Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet am Steinweg“ beigetreten werden.</p>	<p><i>Zu 6.1</i> Die Verfahrenshinweise werden im Zuge der Planfortschreibung nummeriert. Der Verweis auf die Genehmigung des Bebauungsplans durch das Landratsamt wird entfernt.</p> <p><i>Zu 6.2</i> Die Verwaltung wird dem Landratsamt Hof nach Abschluss des Verfahrens die Satzungsunterlagen im gewünschten Format übergeben.</p> <p><i>Zu 6.3</i> Die Planzeichnung mit Erläuterung wird nach Abschluss des Verfahrens mit den Textlichen Festsetzungen zusammengeführt. Die momentane Trennung der Dokumente sorgt für eine einfachere Handhabung im Zuge des Planungsprozesses und erleichtert den Umgang für Bürger und Behörden im Rahmen der Beteiligung und der öffentlichen Auslegung.</p> <p><i>Zu 6.4</i> Die Textliche Festsetzung zur Bauweise entfällt in der Fortschreibung der Planung zum Entwurf. Es gelten demnach künftig die Abstandsgebote der Bayerischen Bauordnung.</p> <p><i>Zu 6.5</i> Der Hinweis auf die Verpflichtungen des § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB im Zusammenhang mit Neubauten wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Zu 6.6</i> Die Textliche Festsetzung B 1 zur Bayerischen Bauordnung wird gestrichen. Es erfolgt lediglich ein Hinweis zur Planung, dass die Abstandsregeln der Bayerischen Bauordnung gelten.</p> <p><i>Zu Naturschutz:</i> Der Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten der Abteilung Naturschutz keine Einwände gegen die aufliegende Planung erhoben werden.</p>
--	--

<p><b>2. Regierung von Oberfranken (07.08.2023)</b></p> <p><b>Vorhaben</b>  Das Mittelzentrum Münchberg beabsichtigt die Ausweisung eines Gewerbegebietes am südlichen Stadtrand als Lückenschluss zwischen der Bundesstraße B 289 und einem bestehenden Logistikbetrieb.</p> <p>Durch die Planung sollen dringend benötigte Erweiterungsflächen für örtliche Gewerbebetriebe und Raum für Betriebsneugründungen geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 11,2 ha einschließlich Regenrückhaltebecken und Grünflächen. Abzüglich des bestehenden Logistikbetriebs verbleibt eine erstmalige planerische Flächenneuanspruchnahme von rd. 6 ha.</p> <p>Mit der Ausweisung ist auch eine Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes verbunden. Neben der Überplanung von bisher landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden, werden im südlichen Bereich bisher ausgewiesene Gewerbeflächen im Umfang von rd. 1,5 ha in Flächen für die Landwirtschaft zurückgewidmet.</p> <p><b>Bewertung</b>  Der Bedarf für neue Gewerbeflächen ist in den Planungsunterlagen nachvollziehbar dargelegt, der Flächenumfang erscheint für ein Mittelzentrum angemessen. Das Planungsgebiet schließt eine Lücke zwischen der Bundesstraße B 289 und dem als planerische Fehlentwicklung vor rd. 30 Jahren isoliert entstandenen Logistikbetrieb. Ein Konflikt mit dem Anbindegebot (LEP 3.3 Z) liegt insofern nicht vor.</p> <p>Zwar wird mit der Neuausweisung die Zersiedelung im südlichen Stadtgebiet verfestigt, jedoch legt die Alternativenprüfung plausibel dar, dass in den bestehenden Gewerbegebieten keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Im Rahmen der FNP-Änderung werden außerdem gewerbliche Bauflächen östlich des Logistikbetriebs zurückgenommen und dadurch ein weiteres Ausgreifen von Gewerbenutzungen in den südöstlichen Freiraum unterbunden.</p> <p>Ein Standortvorteil des Gebietes ist insbesondere dessen sehr gute überörtliche Verkehrsanbindung. Die Erschließung betreffend enthält der Planentwurf bislang allerdings ausschließlich Aussagen zum motorisierten Individualverkehr. Im Hinblick auf zukünftig am Standort tätige Arbeitskräfte sollten aber auch Aussagen zu dessen Erreichbarkeit mit ÖPNV und Fahrrad ergänzt werden (vgl. hierzu auch den neuen LEP-Grundsatz 3.1.2.: „Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das</p>	<p>Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberfranken zur Kenntnis und beschließt dazu wie folgt:</p> <p><i>Zu Bewertung:</i></p> <p>Die Ausführungen zum Vorhaben und die Zustimmung der Regierung von Oberfranken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird bezüglich der Thematik ÖPNV und Erreichbarkeit mit dem Fahrrad erweitert. Jedoch können keine verbindlichen Zusagen zum Ausbau der ÖPNV-Strecken oder zu möglichen neuen Haltepunkten mit der aufliegenden Bauleitplanung getätigt werden, da der Landkreis Hof für die Bereitstellung des öffentlichen Nahverkehrs vor Ort</p>
--	--

<p>öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen“).</p> <p>Ferner enthält das geänderte, seit 01.06.2023 rechtskräftige LEP 2023 auch folgenden neuen Grundsatz 1.1.3: <i>Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.</i></p> <p>Insofern sind die im Planentwurf enthaltenen energie- und klimabezogenen Festsetzungen ebenso zu befürworten wie die Absicht, den naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarf weitgehend im Geltungsbereich des B-Plans umzusetzen und dadurch den Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen an anderer Stelle zu minimieren.</p> <p><u>Baurechtliche Hinweise (Sachgebiet 32)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Ausfertigung:</i> Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Verfahrensvermerke sollten aus Gründen der Rechtssicherheit und der Dokumentation auf einer Urkunde zusammengeführt werden. Andernfalls sind alle Einzelblätter des Bebauungsplans mit Regelungsinhalt (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Verfahrensvermerke) am Schluss des Verfahrens mit einem Ausfertigungs- und Bekanntmachungsvermerk zu versehen, so dass auch noch nach Jahren jeder Zweifel an der Zugehörigkeit zum Bebauungsplan ausgeschlossen ist (vgl. hierzu BayVGH, Urteil v. 28.04.2017, 15 N 15.962).</li> <li>- <i>Wendehammer:</i> Es wird angeregt, die Dimensionierung des Wendehammers und die Kurvenradien mit dem Kreisbrandrat und der Abfallwirtschaft bzw. dem Entsorgungsunternehmen (Erreichbarkeit der Grundstücke durch Müllfahrzeuge) abzustimmen.</li> <li>- <i>Eingrünung:</i> An der Westseite des Grundstückes (entlang der Kreisstraße) – teilweise auf dem Gewerbegrundstück – sowie an dessen Südseite (auf dem fremden Grundstück) hat sich eine wirksame Eingrünung entwickelt, die eine Fernwirkung des Gebäudes in die freie Landschaft verhindert. Es wird dringend empfohlen, diese Eingrünung als „zu erhaltend, Ausfälle sind anzupflanzen“ festzusetzen.</li> <li>- <i>Niederschlagswasser:</i> Es wird angeregt, die wesentlichen Aussagen aus der Begründung und dem Bodengutachten (Trennsystem, Einleitung im RÜB etc.) als textliche Festsetzung aufzunehmen.</li> <li>- <i>Ausgleichsflächen:</i> Die im weiteren Verfahren noch festzulegenden</li> </ul>	<p>zuständig ist.</p> <p><i>Zu Baurechtliche Hinweise (Sachgebiet 32)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen werden am Ende des Verfahrens mit den Verfahrensvermerken zu einer Planunterlage zusammengefasst und ausgefertigt. Die jetzige Trennung dient lediglich der einfacheren Lesbarkeit sowie der Übersichtlichkeit im Verfahren für Behörden und interessierte Bürger.</li> <li>- Die Verkehrsflächen in der aufliegenden Planung wurden derart dimensioniert, dass LKWs, Sattelzüge und dreiachsige Müllfahrzeuge die Verkehrsanlagen benutzen können. Die konkretere Flächenaufteilung der Verkehrsflächen wird im Zuge der Erschließungsplanung ermittelt. Der Kreisbrandrat wurde an der aufliegenden Planung beteiligt. Zuständig für die Abfallentsorgung in Münchberg ist der Landkreis Hof, welcher ebenfalls an der aufliegenden Planung beteiligt wurde.</li> <li>- Die bestehende westliche Eingrünung ist bereits in der aufliegenden Planung gesichert.</li> <li>- Unter B 5 der aufliegenden Planung ist die Entwässerung im Trennsystem bereits festgesetzt.</li> <li>- Der ermittelte Ausgleichsbedarf konnte innerhalb des Geltungsbereichs der</li> </ul>
---	---

<p>Ausgleichsflächen sind zeichnerisch (Lageplan) und textlich in die Planzeichnungen und die Festsetzungen zu übernehmen.</p> <p>- <i>Lichtemissionen:</i> In die textlichen Festsetzungen sollten zusätzliche Regelungen für die Reduzierung der Lichtemissionen in die freie Landschaft („Lichtverschmutzung“) insbesondere außerhalb der Betriebszeiten (z.B. nachts, an Sonn- und Feiertagen) aufgenommen werden.</p> <p>-<i>Umweltrelevante Stellungnahmen:</i> Rein vorsorglich möchten wir darauf hinweisen, dass gem. § 4a Abs. 4 Satz 1 , § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auch die „wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen“ sowohl in Papierform als auch im Internet sowie im zentralen Landesportal für die Bauleitplanung auszulegen sind. Hierzu zählen i.d.R. auch die Äußerungen der beteiligten Fachbehörde und -stellen.</p> <p><b>Fazit:</b> Zusammenfassend bestehen aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung keine Einwände gegen die im Mittelzentrum Münchberg geplante Neuausweisung von Gewerbeflächen an einem gewerblich bereits vorgeprägten Standort am südlichen Stadtrand. Um Berücksichtigung der o.g. Hinweise wird gebeten.</p> <p>Diese Stellungnahme beschränkt sich nicht nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und Erkenntnisse aus dem Rauminformationssystem, sondern bezieht auch andere von der Regierung wahrzunehmenden Aufgaben ein. Die abschließende Abwägung der jeweiligen fachlichen Hinweise obliegt der Stadt Münchberg als Trägerin der Planungshoheit.</p> <p>Wir bitten nach Verfahrensabschluss um Übermittlung der rechtskräftigen Fassung der Satzung mit Begründung und der Bekanntmachung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) unter Verwendung des einheitlichen Betreffs „Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB „an folgende Email-Adresse: <a href="mailto:poststelle@reg-ofr.bayern.de">poststelle@reg-ofr.bayern.de</a>.</p>	<p>auffliegenden Planung nachgewiesen werden. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden innerhalb der Planzeichnung dargestellt und entsprechende textliche Festsetzungen getroffen.</p> <p>- Die Festsetzung zu Lichtimmissionen wird dahingehend ergänzt, dass die Beleuchtung nicht mehr in die benachbarte Landschaft abstrahlen darf und die Beleuchtung der Außenanlagen auf die Betriebszeiten zu beschränken ist. Ausgenommen hiervon ist die Beleuchtung der privaten Verkehrsanlagen aus Gründen der Verkehrssicherung.</p> <p>Die Stadt Münchberg wird auch im weiteren Verfahren die Beteiligungsvorschriften des Bauleitplanverfahrens beachten. Dazu gehört auch die Auslage der umweltrelevanten Informationen (Umweltbericht, Bodengutachten, etc.) sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen (diverse Abteilungen beim Landratsamt und weitere).</p> <p>Die Zustimmung der Regierung von Oberfranken zur aufliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verwaltung wird beauftragt, die Unterlagen der Satzung nach Beendigung des Verfahrens der Regierung von Oberfranken im gewünschten Format zur Verfügung zu stellen.</p>
<p><b>3. Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern (01.08.2023)</b></p> <p>Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken -Bergamt Nordbayern- wahrzunehmenden Aufgaben berührt. Sollten bei der Bauausführung</p>	<p>Der Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, dass von der Regierung von Oberfranken -Bergamt Nordbayern- wahrzunehmende Aufgaben nicht von der aufliegenden Planung berührt werden. Ein entsprechender Hinweis, wonach</p>

<p>altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.</p>	<p>beim Fund altbergbaulicher Relikte das Bergamt Nordbayern zu verständigen ist, wird in die Planung mit aufgenommen.</p>
<p><b>4. Staatliches Bauamt Bayreuth (08.08.2023)</b></p> <p>- Im Bebauungsplan wird im Verlauf der B289 ein „möglicher Geh- und Radweg“ aufgezeigt. Das Staatliche Bauamt Bayreuth als zuständiger Straßenbaulastträger der B289 plant keinen straßenbegleitenden Geh- und Radweg.</p> <p>- Entschädigungsansprüche gegen den Straßenbaulastträger der Bundesstraße wegen Lärm und anderer von der Bundesstraße ausgehender Immissionen können nicht geltend gemacht werden. Die Stadt hat auf ihre Kosten zu prüfen, inwieweit besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.</p> <p>- Dem Straßenkörper der Bundesstraße und Grundstücke der Bundesstraßenverwaltung dürfen keine Ab- und Niederschlagswässer zugeleitet werden.</p> <p>- In der Begründung Seite 17 wird auf eine Staatsstraße verwiesen, „...Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße...“ Eine Staatsstraße ist nicht vorhanden, der Textteil ist anzupassen.</p>	<p>Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Bayreuth zur Kenntnis und äußert sich dazu wie folgt:</p> <p>- Die Kennzeichnung „<i>möglicher Geh- und Radweg</i>“ beschreibt lediglich die von der aufliegenden Planung ausgesparte Fläche hin zur B 289 im Norden. Diese könnte in Zukunft für die Anlage eines Geh- und Radweges entlang der Bundesstraße herangezogen werden und an den bereits bestehenden Geh- und Radweg entlang der Kreisstraße HO 44 (Bayreuther Straße), westlich des Plangebiets, angeschlossen werden. Weitere Anschlussmöglichkeiten wären auch östlich des Plangebiets an das Neubaugebiet Mechlenreuth sowie an die überörtliche Radwegeverbindung in Richtung „Waldsteingemeinden“ denkbar und wünschenswert. Bei der Bezeichnung im Bebauungsplan handelt es sich jedoch lediglich um eine Möglichkeit und kein konkretes Planungsziel, weshalb die Fläche auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt. Die Planung eines Geh- und Radwegs entlang der B 289 wird unabhängig von der aufliegenden Bauleitplanung vorangetrieben.</p> <p>- Die Abteilung Immissionsschutz des Landratsamtes Hof hat eine Berechnung der immissionsrechtlichen Verhältnisse vor Ort durchgeführt und eine Lärmkontingentierung für das künftige Gewerbegebiet vorgeschlagen. Maßnahmen für den Schallschutz innerhalb des Gebiets werden nicht genannt. Zudem ist in der aufliegenden Planung keine Wohnnutzung geplant, sondern lediglich gewerbliche Einrichtungen. In die Hinweise zum Bebauungsplan wird ein Passus übernommen, wonach keine Entschädigungsansprüche gegen den Straßenbaulastträger der Bundesstraße wegen Lärm und anderer ausgehender Emissionen geltend gemacht werden können.</p> <p>- Die aktuelle Entwässerungsplanung sieht vor, die anfallenden Niederschlagswässer, welche nicht vor Ort versickert werden können, einem Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebietes zuzuleiten und dort zu sammeln. Von dort aus sollen sie gepuffert dem nächsten Vorfluter (Käsbach im Norden) zugeführt werden.</p> <p>- Die Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 17 wird dahingehend korrigiert, als das die Bezeichnung Staatsstraße gegen die korrekte Bezeichnung Kreisstraße HO 44 ausgetauscht wird.</p>

<p><b>5. Wasserwirtschaftsamt Hof (12.07.2023)</b></p> <p>zu o.g. Bauleitplanung äußern wir uns wie folgt:</p> <p><b><u>Wasserversorgung</u></b>  Die Wasserversorgung soll durch die Stadtwerke Münchberg erfolgen. Teilweise wird derzeit die Wasserversorgung durch Zulieferung aus benachbarten Wasserversorgungen erreicht. Aus Sicht des WWA Hof wird im Hinblick auf evtl. Erweiterungen und eine teilweise Versorgung aus Quellen empfohlen, die Situation der Wasserversorgung der Stadt zu erheben und zu bewerten. Im Rahmen eines Sanierungs- und Strukturkonzeptes wäre eine Förderung nach RZWas für entsprechende Planungsleistungen möglich.</p> <p><b><u>Starkregen</u></b>  Wir empfehlen die klimabedingten Auswirkungen zunehmender Starkregenereignisse bei der Planung der Oberflächenwasserableitung aus den versiegelten Flächen sowie einen möglichen Eintrag von verunreinigtem Oberflächenwasser zu berücksichtigen. Wild abfließendes Oberflächenwasser soll möglichst schadlos abfließen können. Hinweise dazu können der Internetseite <a href="http://www.hochwasserinfo.bayern.de">www.hochwasserinfo.bayern.de</a> entnommen werden.</p> <p>Als Festsetzungen im Bebauungsplan werden aufgrund der Hanglage empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.</li> <li>• Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.</li> </ul> <p><b><u>Niederschlagswasserbeseitigung</u></b>  Die Festsetzungen und Regelungen, die Elemente des „Schwammstadtprinzips“</p>	<p>Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Hof zur Kenntnis und beschließt dazu wie folgt:</p> <p><i>Zu Wasserversorgung:</i>  Die Wasserversorgung vor Ort erfolgt durch die Stadtwerke Münchberg. Die aktuell durch das Planungsgebiet verlaufende Wasserleitung wird vom Hochdruckbehälter Kapellenberg gespeist, welcher durch das Quellgebiet am Waldstein, 3 Brunnen im Löstenbachtal, sowie einen Notverbund mit dem Markt Sparneck versorgt wird. Der Hinweis zur Förderfähigkeit eines Sanierungs- und Strukturkonzeptes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Zu Starkregen:</i>  Die Hinweise zu Starkregenereignissen bei der Planung der Oberflächenwasserableitung werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>In den Bebauungsplan wird eine Empfehlung aufgenommen, wonach die Sockelhöhe mind. 25 cm über der neuen Geländeoberkante errichtet werden sollte und durch bauliche Vorsorgemaßnahmen ein Eindringen von abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse zu verhindern ist. Des Weiteren wird ein Hinweis ergänzt, wonach die künftigen Bauherren selbst für jegliche Vorsorgemaßnahmen bezüglich wild abfließender Oberflächenwässer durch Starkregenereignisse verantwortlich sind.</p> <p>Der Entschluss zu einer Elementarschadensversicherung ist von den künftigen Bauherren individuell zu treffen und kann nicht über die Bauleitplanung vorgeschrieben werden.</p> <p><i>Zu Niederschlagswasserbeseitigung</i></p>
--	---

aufgreifen (z. B. Brauchwassernutzung, Bau von Zisternen, Gründächer) werden ausdrücklich begrüßt.

Hinsichtlich der Entwässerung wird aufgrund der mangelnden Sickerfähigkeit und der zentralen Rückhalteinlage davon ausgegangen, dass ein wasserrechtliches Verfahren notwendig wird und die Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht greifen. Ein wasserrechtlicher Antrag ist unter Beachtung der derzeit geltenden Regelwerke am LRA Hof einzureichen. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem WWA Hof wird empfohlen. Aufgrund der fehlenden Sickerfähigkeit ist die textliche Festsetzung (Teil B, S.9) „Ein Überlauf an die Versickerungsfläche ist vorzusehen.“ an die Beseitigungskonzeption anzupassen.

#### **Grundwasser**

Hinsichtlich des Grundwasserstands liegen Anhaltspunkte aus der Baugrunderkundung vor. Demnach tritt Grundwasser bzw. Schichtwasser auf. Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass es in der Verantwortung des Bauherrn liegt, Grundwasser entsprechend baulich zu berücksichtigen. Sofern ein Bauen im Grundwasser erfolgt wird ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

#### **Altlasten**

Im Bereich des o. g. Vorhabens sind uns derzeit keine Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt. Hinsichtlich Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) empfehlen wir ergänzend einen Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landratsamtes Hof.

#### **Bodenschutz**

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m<sup>2</sup> oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

Die Hinweise zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Erschließungsplanung wird ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren durchgeführt. Die Verwaltung und die Planer werden sich diesbezüglich zu gegebener Zeit mit dem Wasserwirtschaftsamt Hof abstimmen.

Die angesprochene Festsetzung auf Seite 9, Teil B, existiert nicht. Der Bauausschuss geht davon aus, dass der Hinweis Nr. 2 auf Seite 10 gemeint ist, welcher Vorgaben zur Regenwassernutzung macht. Der Text der Festsetzung wird dahingehend umformuliert, dass der Überlauf von Zisternen nur wenn dies möglich ist an versickerungsfähigen Vorfluterflächen anzuschließen ist. Ansonsten müssen die überschüssigen Regenwässer über den Überlauf dem Regenrückhaltebecken zugeführt werden.

#### *Zu Grundwasser:*

Der Hinweis zum Auftreten von Grundwasser wird zur Kenntnis genommen. In die Planung wird ein Hinweis bzgl. dem Schutz baulicher Anlagen vor Grund- und Schichtwasser sowie dem Bauen im Grundwasser aufgenommen.

#### *Altlasten*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gemäß dem WWA Hof keine Altlasten im Planungsgebiet bekannt sind. Das Landratsamt Hof mit der dort Ansässigen Abteilung Bodenschutz wurden am aufliegenden Verfahren beteiligt und hat ebenfalls keine Hinweise auf Altlastenverdachtsfälle im Plangebiet festgestellt.

#### *Zu Bodenschutz*

In die Planung wird ein Hinweis auf die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 aufgenommen. Eine Empfehlung zur bodenkundlichen Baubegleitung wird Teil der textlichen Hinweise zum Bebauungsplan.

**6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bayreuth – Münchberg  
(08.08.2023)**

Grundsätzlich gilt, dass Grund und Boden ein nicht vermehrbares Gut sind und auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt haben. So soll nach § 1 Baugesetzbuch mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Die Stadt Münchberg möchte mit der Aufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes und dem dazugehörigen Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet am Steinweg“ Bauflächen für die Ansiedlung kleiner und mittelständiger Betriebe schaffen.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 11,18 ha und bezieht sich auf die Fl.-Nrn. 519/0, 516/0, 516/1, 514/0, 512/1, 512/3 und 512/0 Gmkg. Mechlenreuth, die größtenteils land- und forstwirtschaftlich genutzt werden.

**Stellungnahme des Bereichs Landwirtschaft:**

Es wird bisherige Fläche für die Landwirtschaft in Gewerbefläche geändert. Im Süden des Geltungsbereichs soll ein Teil der ausgewiesenen Gewerbeflächen in Fläche für die Landwirtschaft geändert werden. Stehen diese Flächen der Landwirtschaft zukünftig zur Verfügung, sind sie als Ausgleichsflächen eingepplant?

Aus den Unterlagen ist auch nicht ersichtlich um welche Flächen und um welchen Flächenumfang es sich handelt (Seiten 4 und 5 Begründung zum FNP).

Auf Folgendes wird hingewiesen:

- Zufahrten zu angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen und deren Bewirtschaftung müssen gewährleistet bleiben (auch während der Baumaßnahmen). Konkrete Baumaßnahmen sind mit den Eigentümern / Bewirtschaftern im Vorfeld abzusprechen.
- Durch die Versiegelung der Flächen ist mit erhöhter Erosionsgefahr zu rechnen. Es ist dafür zu sorgen, dass bei extremen Niederschlagsereignissen angrenzende landwirtschaftliche Grundstücke nicht durch abfließendes Oberflächenwasser beeinträchtigt werden.

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zur Kenntnis und äußert sich dazu wie folgt:

Der Hinweis auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf verwiesen, dass der Standort bereits seit geraumer Zeit im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche vorgesehen ist. Zudem ist die Fläche durch das bereits vor Ort bestehende Logistikzentrum mit Gewerbe vorbelastet. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass die in Anspruch genommenen Flächen bestmöglich ausgenutzt werden.

*Zu Stellungnahme des Bereichs Landwirtschaft:*

Die ehemaligen Gewerbeflächen im Südosten der Planung werden in der Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung als Grünfläche ausgewiesen. Die Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung wird entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung angepasst. Die Flächen sind nicht als Ausgleichsflächen vorgesehen.

Die Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung wird um die gewünschten flächenbezogenen Größenangaben ergänzt.

- Die Zufahrten zu den landwirtschaftlichen umliegenden Feldern werden durch die aufliegende Planung nicht behindert. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird sich die Verwaltung mit den jeweiligen Besitzern und Pächtern der umliegenden Flächen abstimmen, was den genauen Bauzeitraum angeht.

- Die Planung sieht vor, nicht versickerbares Niederschlagswasser in einem Regenrückhaltebecken im Nordosten des Geltungsbereichs zu sammeln und gedrosselt der Vorflut zuzuleiten. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird dadurch ausgeschlossen.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Funktionsfähigkeit der Grundstücksentwässerung während der Bauzeit und auch nach Fertigstellung muss gewährleistet sein. Unterbrochene (dauerhaft oder vorübergehend durch die Baumaßnahmen) oder beschädigte Drainagen sind in ihrer vollen Funktionsfähigkeit wiederherzustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hier Spätschäden evtl. erst nach einigen Jahren (z. B. in besonders niederschlagsreichen Jahren) auftreten bzw. erkennbar sind.</li> <li>• Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können Immissionen, wie Staub, Lärm und Gerüche auftreten. Diese Immissionen, die auch zu unüblichen Zeiten auftreten können, sind zu dulden.</li> </ul> <p><b>Stellungnahme des Bereichs Forsten</b></p> <p><u>1. Waldrechtliche Würdigung</u></p> <p><u>1.1. Waldeigenschaft</u>  Durch einen Ortstermin am 02.08.2023 konnte festgestellt werden, dass es sich beim Ostteil der Fl.-Nr. 512/0 Gmkg. Melchenreuth um Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i. V. m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) handelt (vgl. Anlage).</p> <p>Nach den derzeitigen Planungsunterlagen sollen diese Flächen erhalten bleiben bzw. für die Grünlandnutzung herangezogen werden. Wir bitten hierzu um Auskunft seitens der Vorhabenträgerin, ob dies tatsächlich zutrifft. Nach Art. 9 Abs. 8 BayWaldG kann unter anderem die Rodung nach Art. 9 Abs. 2 BayWaldG ersetzt werden, wenn in den entsprechenden Verfahren die Absätze 4 bis 7 des Art. 9 BayWaldG beachtet werden.</p> <p>Sollen demnach die Waldflächen im künftig aufgestellten Bebauungsplan, wie hier vorliegend, explizit erhalten werden, sind nach der Aufstellung des Bebauungsplanes separate Rodungsverfahren nach Art. 9 Abs. 2 BayWaldG bei der unteren Forstbehörde (AELF Bayreuth-Münchberg) anzustoßen.</p> <p><u>2. Gewerbeansiedlung und Waldschutz</u>  Aus den Antragsunterlagen und dem derzeitigen Stand der Planung ist nicht zu entnehmen, welches Gewerbe sich künftig ansiedeln wird.</p> <p>Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass aufgrund der Nähe des geplanten Gewerbeparks zu den umliegenden Waldflächen im Osten (Fl.-Nrn. 96/0, 93/0,</p>	<p>- Im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung wird sichergestellt, dass die Grundstücksentwässerung während und auch nach der tatsächlichen Bauzeit uneingeschränkt stattfindet.</p> <p>- Ein entsprechender Hinweis auf die Tolerierung möglicher Emissionen durch die benachbarte Landwirtschaft ist bereits Teil der aufliegenden Planung.</p> <p><i>Zu Stellungnahme des Bereichs Forsten</i></p> <p><i>1. Waldrechtliche Würdigung</i></p> <p><i>Zu 1.1 Waldeigenschaft</i>  Die derzeitige Planung sieht vor, die genannten Flächen als private Grünfläche mit der Bestimmung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auszuweisen. Damit soll der momentane Status Quo erhalten werden. Um dies zu verdeutlichen, wird die Flächenausweisung im Entwurf zum Bebauungsplan als Fläche für Wald umgeändert. Die Flächenumgrenzung für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen kann damit entfallen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen, wo es die Rahmenbedingungen nicht zulassen, zum Beispiel im Bereich des Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung.</p> <p>Analog dazu wird auf der Flur-Nummer 516/1, Gmkg. Melchenreuth, der Teilbereich des Waldes, welcher noch im Geltungsbereich der Planung ist, als Fläche für Wald dargestellt.</p> <p>Es wird als Hinweis in den Textteil aufgenommen, dass nach der Aufstellung des Bebauungsplanes separate Rodungsverfahren nach Art. 9 Abs. 2 BayWaldG bei der unteren Forstbehörde (AELF Bayreuth-Münchberg) anzustoßen sind.</p> <p><i>Zu 2. Gewerbeansiedlung und Waldschutz</i></p> <p>Der Hinweis auf die Anordnung der Regierung von Oberfranken vom 03.11.2021 zur Überwachung und Bekämpfung der waldschädlichen Insekten</p>
--	---

<p>515/0 Gmkg. Mechlenreuth) auch für die dort künftig ansiedelnden Betriebe die Anordnung der Regierung von Oberfranken vom 03.11.2021 gilt (Überwachung und Bekämpfung der waldschädlichen Insekten Buchdrucker und Kupferstecher) und berücksichtigt werden muss.</p> <p><u>3. Nähe des Gewerbegebietes zum Wald</u> Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass erfahrungsgemäß Waldbäume Endhöhen von ca. 30 m bis 40 m erreichen (Baumwurfzone). Sollten geplante Bauten daher näher als 40 m zu den angrenzenden Waldflächen im Osten (Fl.-Nrn. 96/0, 93/0, 515/0, 512/0 [Ostteil] Gmkg. Mechlenreuth) errichtet werden, besteht eine potenzielle Gefährdung für geplante Gebäude und den sich dort aufhaltenden Personen durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste. Für die Grundstücksbesitzer*Innen der Waldflächen ergeben sich durch die waldnahe Bebauung Bewirtschaftungerschwernisse, ein erhöhter Aufwand für die Verkehrssicherungspflicht und ein erhöhtes Haftungsrisiko.</p>	<p>Buchdrucker und Kupferstecher wird in die Planung zum Bebauungsplan mit aufgenommen.</p> <p><i>Zu 3. Nähe des Gewerbegebietes zum Wald</i> Der Hinweis auf die Nähe der künftigen Gewerbeflächen zu den bestehenden Waldflächen werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis, welcher im Bereich der Baumfallzone (30 – 40 m, gemessen vom Waldrand aus) verstärkte Dachstühle und sonstige bauliche Maßnahmen zur Sicherung von Gebäuden in Baumfallzonen empfiehlt, wird in die aufliegende Planung mit aufgenommen.</p>
<p><b>7. Stadtwerke Münchberg (04.09.2023)</b></p> <p>Bezüglich der Fragen zur Wasserversorgung und der Löschwasserbereitstellung.</p> <p>Die Leitung die unmittelbar durch das Gewerbegebiet läuft ist eine Zuleitung für das Stadtgebiet und wird vom Hochbehälter Kapellenberg gespeist.</p> <p>Dieser hat ein Fassungsvermögen von ca. 900 m<sup>3</sup> und wird von unserem Quellgebiet am Waldstein, 3 Brunnen im Löstenbachtal, sowie einem Notverbund mit dem markt Sparneck, versorgt.</p> <p>Aktuell gibt es im betroffenen Gebiet nur einen öffentlichen Hydranten, im Anhang ein Lageplan.</p> <p>Hier die aktuellen Daten:</p> <p>Ruhedruck: 2,5 bar Entnahme 767 l/min</p> <p><u>Ergänzung vom 06.09.2023</u></p> <p>In einer erneuten Abstimmung zwischen der Verwaltung und dem Wassermeister wurde die zur Verfügung stehende Wassermenge mit 960 l/min angegeben.</p>	<p>Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der Stadtwerke Münchberg zur Kenntnis und beschließt dazu wie folgt:</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird im Kapitel Wasserversorgung um die Angaben aus der Stellungnahme ergänzt.</p> <p>Im Zuge der Erschließungsplanung wird zusammen mit den Stadtwerken Münchberg sowie der Feuerwehr entschieden, an welchen Stellen noch weitere Hydranten errichtet werden müssen.</p>

<p><b>8. Vodafone Kabel Deutschland GmbH (03.08.2023)</b></p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p> <p>Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation – Next Generation Access (NGA) – Netzen.</p> <p>In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich (<i>sic</i>) Potenzial und Kosten.</p> <p>Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an <i>ANONYMISIERT</i> zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc.).</p> <p>In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft.</p> <p>Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.</p>	<p>Der Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten der Vodafone Kabel Deutschland GmbH keine Einwände gegen die aufliegende Planung erhoben werden.</p> <p>Im Zuge der Erschließungsplanung werden sich die Stadt Münchberg und die zuständigen Planer im Rahmen der Leitungscoordination mit der Vodafone Kabel Deutschland GmbH bezüglich des Glasfasernetzes abstimmen.</p>
<p><b>9. PLEdoc GmbH (21.07.2023)</b></p> <p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> </ul>	<p>Der Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, dass durch die aufliegende Planung keine von der PLEdoc GmbH verwalteten Versorgungsleitungen betroffen sind.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>• Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn</li> </ul> <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>Der Ausgleichsbedarf, welcher durch den Eingriff der aufliegenden Planung entstehen wird, kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans nachgewiesen werden. Entsprechende Flächenfestlegungen und grünordnerische Festsetzungen wurden in den Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet. Zusätzliche externe Ausgleichsflächen sind deshalb nicht nötig.</p> <p>Die PLEdoc wird auch weiterhin am Verfahren beteiligt.</p>
<p><b>10. Deutsche Telekom Technik GmbH (03.08.2023)</b></p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Gegen die oben aufgeführte Planung haben wir grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen) der Deutschen Telekom AG. Diese sind aus dem beigefügten Bestandsplan ersichtlich. Der Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.</p> <p>Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden</p>	<p>Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH zur Kenntnis und beschließt dazu wie folgt:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der Telekom keine Einwände gegen die Planung erhoben werden.</p> <p>Der Lageplan mit der bestehenden TK-Leitung wird von der Verwaltung verwahrt und im Zuge der Erschließungsplanung bzw. bei konkreten Baumaßnahmen an die zuständigen Planer und betroffenen Bauherren übergeben.</p> <p>Die vorhandene Leitung verläuft, zumindest teilweise, innerhalb des Korridors</p>

<p>Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebiet und Gewerbegebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.</p> <p>Die Prüfung und Erschließung des Gebietes kann nur aufgrund von konkreten Angaben zur Anzahl der Parzellen, zum Bedarf der Gewerbe- oder Wohneinheiten und zum zeitlichen Ablauf der Maßnahme (Beginn der Kabelverlegung, Ende der Maßnahme, Erstbezug der Neubauten) durchgeführt werden. Dies ist für die Verlegung und zur Dimensionierung unserer Anlagen zwingend notwendig. Wir bitten im Zuge der Ausbauplanung um weitere Informationen.</p> <p>Aus diesem Grund und zur eventuellen Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich die Kommune noch in der Planungsphase, mindestens jedoch 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich mit uns in Verbindung setzt. Bitte teilen Sie uns auch mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p>	<p>der 20-kV-Freileitung der Bayernwerke innerhalb des Erdbodens. An dieser Stelle ist bereits nur eingeschränkte Bebauung möglich, die Festsetzungen der aufliegenden Planung sehen vor, dass sich die künftigen Bauherren mit den Bayernwerken bei den einzelnen Bauanträgen gesondert abstimmen müssen. In der aufliegende Planung wird die Leitung entsprechend ergänzt und eine Festsetzung getroffen, wonach diese nicht überbaut werden darf.</p> <p>Die Ausführungen zur Ausbau-Entscheidung der Telekom werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Telekom wird im Zuge der Erschließungsplanung sowie der Ausbauplanung an der Maßnahme beteiligt.</p> <p>Das genannte Merkblatt zu Baumstandorten in der Nähe zu Versorgungseinheiten ist bereits in den Hinweisen zur aufliegenden Planung enthalten.</p>
<p><b>11. Bayernwerk Netz GmbH (06.07.2023)</b></p> <p>zu dem oben genannten Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	

**Allgemeines:**

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Eine kostenlose Planauskunft kann im Internet unter der folgenden Adresse eingeholt werden:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

**Strom:**

Der Schutzzonenabstand für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

**20-kV-Freileitung:**

Im Verfahrensbereich befindet sich eine 20-kV-Freileitung unseres Unternehmens. Die Baubeschränkungszone der Freileitung beträgt zwischen 6,0 m und 12,0 m beidseitig der Leitungssachse (im beiliegenden Lageplan, M 1:2.500, eingezeichnet).

Gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes haben wir keine Einwände, wenn Folgendes beachtet wird:

- Innerhalb der Baubeschränkungszone kann es teilweise zu erheblichen Baubeschränkungen kommen. Maßgebend hierfür sind die einschlägigen DIN-VDE Bestimmungen 0210 und 0105-100, in denen die Mindestabstände zwischen Verkehrsflächen, Bauwerken, Sport- und Freizeitanlagen, Gewässern, Anpflanzungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, etc. zu den Versorgungsanlagen festgelegt sind. In den beiliegenden Merkblättern sind diese Mindestabstände auszugsweise aufgeführt. Pläne für Bauvorhaben in diesem Bereich sind uns deshalb rechtzeitig vor Baubeginn zur Prüfung auf der Grundlage einschlägiger Vorschrift vorzulegen.

*Zu Allgemeines:*

Die Stellungnahme, dass gegen die aufliegende Planung keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH nicht beeinträchtigt werden, wird zur Kenntnis genommen.

*Zu Strom:*

Der Hinweis zur Aufgrabung von Kabeln wird zur Kenntnis genommen. Im Geltungsbereich der aufliegenden Planung befinden sich keine erdverlegten Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH.

*Zu 20-kV-Freileitung:*

Der Hinweis zur bestehenden 20 kV-Freileitung wird zur Kenntnis genommen. Die Baubeschränkungszone der Freileitung wird gemäß der mitgeschickten Planunterlage im Entwurf zur aufliegenden Planung korrigiert.

Der Hinweis auf die Einschränkungen in der Baubeschränkungszone wird zur Kenntnis genommen. Die Planung beinhaltet bereits eine Festsetzung, wonach sämtliche Bauanträge, welche Vorhaben im Schutzzonen-Bereich der 20-kV-Freileitung betreffen, mit der Bayernwerk Netz GmbH abgestimmt werden müssen. Die von den Bayernwerken zur Stellungnahme beigelegten Merkblätter werden als Anhang der Begründung zur Planung beigelegt.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet bleiben.</li> <li>• Für die Richtigkeit des in den Lageplänen eingetragenen Leitungsverlaufes besteht keine Gewähr. Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungsachse im Gelände.</li> </ul>	
<p><b>12. Kreisbrandrat (11.07.2023)</b></p> <p>Zu den übersandten und eingesehenen Unterlage (<i>sic</i>) des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet am Steinweg“ in Münchberg wird zum abwehrenden Brandschutz nachfolgende Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahme betrifft nur den abwehrenden Brandschutz. Für den vorbeugenden baulichen Brandschutz sind die entsprechenden Vorschriften zu beachten.</p> <p>Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenaußendurchmesser usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.</p> <p>Die Tragfähigkeit der Verkehrswege muss für Fahrzeuge mit 11,5 t Achslast und einem zulässigen Gesamtgewicht von 18 t ausgelegt sein. Die Verkehrswege müssen mindestens 3,00 m breit sein.</p> <p>Wird eine Zu- oder Durchfahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile wie z.B. Wände, Pfeiler o.ä. begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50m betragen. Die Kurvenradien müssen eingehalten werden.</p> <p>Sofern Gebäude auf den Grundstücken so angeordnet werden, dass diese ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrten und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr vorhanden sein.</p>	<p>Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und äußert sich dazu wie folgt:</p> <p>Die in der aufliegenden Planung vorgesehen Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass sie hinsichtlich Fahrbahnbreite, Kurvenaußendurchmesser usw. die öffentlichen Vorschriften für Rettungsfahrzeuge erfüllen können. Details hierzu (Fahrbahn-Aufteilung, etc.) werden im Zuge der Erschließungsplanung geregelt.</p> <p>Die Ausführungen zum Ausbau der künftigen Verkehrswege werden zur Kenntnis genommen. Da die künftigen öffentlichen Erschließungswege auch den Lkw-Verkehr der künftigen Gewerbebetriebe aufzunehmen haben, kann davon ausgegangen werden, dass auch Achslasten und das Gesamtgewicht von Rettungsfahrzeugen getragen werden können. Im Zuge der Bauleitplanung und der Erstellung der Vorentwurfs-Unterlagen wurde von einer Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m ausgegangen (Begegnungsverkehr Lkw/Lkw). Details hierzu werden im Zuge der Erschließungsplanung geregelt.</p> <p>Die Ausführungen zu den Einfahrtsbereichen werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird mit in die Planung aufgenommen.</p> <p>Die Ausführungen zur Entfernung von Gebäuden zu öffentlichen Verkehrsflächen werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird mit in die Planung aufgenommen.</p>

<p>Sofern bei den Gebäuden der zweite Rettungsweg nicht baulich errichtet wird und die Oberkante der Brüstung der zu den Anleitern bestimmten Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, muss darauf geachtet werden, dass ausreichend Zufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr vorhanden sind.</p>	<p>Die Ausführungen zum zweiten Rettungsweg bei Gebäuden mit einer Oberkante der Brüstung von über 8 m werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird mit in die Planung aufgenommen.</p>
<p>Sofern Gewerbe- oder Sonderbauten vorgesehen sind, müssen diese eine Feuerwehrezufahrt erhalten. Bei Stichzufahrten sind Wendemöglichkeiten einzuplanen.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis auf die Wendemöglichkeiten für die Rettungskräfte auf privatem Grund im Falle von Gewerbe- oder Sonderbauten wird in die Planung mit aufgenommen. Die öffentlichen Verkehrswege im Geltungsbereich sind bereits mit einer regelkonformen Wendemöglichkeit geplant und die Flächen dafür ausreichend dimensioniert worden.</p>
<p>Steigungen oder Gefälle dürfen im Verlauf von Feuerwehrezufahrten eine Neigung von 10% nicht überschreiten. Geradlinige Feuerwehrezufahrten können ggf. als Fahrspuren errichtet werden. Jede Spur muss mind. 1,10 m breit sein. Zwischen den Spuren muss der Abstand 0,80 m betragen.</p>	<p>Die Ausführungen zu Feuerwehrezufahrten werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird mit in die Planung aufgenommen.</p>
<p>Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass die Gebäude ganz oder in Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.</p>	<p>Die Ausführungen zur Entfernung von Gebäuden zu öffentlichen Verkehrsflächen werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird mit in die Planung aufgenommen.</p>
<p>Die Vorschriften der DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ sind grundsätzlich zu beachten.</p>	<p>Der Hinweis auf die DIN 14 090 wird zur Kenntnis genommen und in die Planung mit aufgenommen.</p>
<p>Das Hydrantennetz ist nach dem neuesten Stand des DVGW Arbeitsblatt W 405 auszubauen. Es sind im gesamten Gebiet überwiegend Überflurhydranten nach DIN EN 14384 einzuplanen. In höchstens 150 m Abständen zu den Gebäudezugängen sowie zueinander müssen Hydranten sicher erreicht werden können. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Die Hydranten müssen mind. 3 m von Gebäuden sowie von Zu- und Ausfahrten und mind. 0,65 m von Gehsteigkanten und öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sein. Es ist zweckmäßig, Hydranten möglichst im Bereich neben Gehsteigen und Grünflächen einzubauen.</p>	<p>Die Hinweise auf das DVGW Arbeitsblatt W 405, die DIN EN 14384 sowie den künftigen Ausbau des Hydrantennetzes werden zur Kenntnis genommen. Der Ausbau des Hydrantennetzes wird im Zuge der Erschließungsplanung konkretisiert.</p>
<p>Die gemeindliche Wasserleitung kann als ausreichende Löschwasserversorgung angesehen werden, wenn bis zu 1.600 l/min. Löschwasser (Gewerbegebiet 3.200 l/min.) durch Hydranten auf die Dauer von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Bei gleichzeitiger Benutzung von mehreren Hydranten muss mind. ein Förderstrom von 600 l/min bei einem Fließdruck von 1,5 bar je Hydrant</p>	<p>Nach Auskunft der Stadtwerke Münchberg konnte die Leistungsfähigkeit des momentan bestehenden Hydranten mit 960 l/min angegeben werden. Im Zuge der Erschließungsplanung wird sichergestellt, dass die restliche Löschwassermenge durch die bereits bestehenden Teiche und durch zusätzliche Hydranten erfolgen wird. Hierzu werden gegebenenfalls</p>

<p>vorhanden sein.</p> <p>Wenn das Trinkwasserrohrnetz zur Deckung des vollen Löschwasserbedarfes nicht ausreichend ist und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, ergeben sich für die zuständige Gemeinde (Grundschutz) und für den Objekteigentümer (Objektschutz) folgende Deckungsmöglichkeiten:</p> <p>Entnahme aus Löschwasserteichen DIN 14210, Entnahme aus Löschwasserbehältern DIN 14230 oder Erweiterung der Wasserversorgungsanlagen.</p>	<p>Ertüchtigungsmaßnahmen an den Anlagen notwendig. Vorstellbar wäre auch eine Zisterne zur Bevorratung von Löschwasser, welche zum Beispiel unterirdisch liegen könnte.</p> <p>Der Hinweis auf die Richtlinien DIN 14 210 und DIN 14 230, welche bei der Entnahme von Löschwasser aus Teichen oder anderen Behältnissen gelten, wird zur Kenntnis genommen und in die Planung mit aufgenommen.</p>
<p><b>13. Industrie- und Handelskammer (09.08.2023)</b></p> <p>Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4 BauGB. Geplant ist, im Süden von Münchberg mehr gewerbliche Flächen für die Ansiedlung von regionalen kleineren Betrieben zu schaffen. Dafür soll die Fläche, auf der sich bereits ein gewerblicher Betrieb befindet, als Gewerbegebiet erweitert werden und dafür im Süden des bestehenden Betriebes als gewerblich ausgewiesene Flächen wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.</p> <p>Gegen die vorliegende Planung erheben wir keine Einwendung.</p>	<p>Der Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten der Industrie- und Handelskammer keine Einwände gegen die aufliegende Planung bestehen.</p>
<p><b>14. Handwerkskammer Oberfranken (24.07.2023)</b></p> <p>Die Planung haben wir mit Interesse zur Kenntnis genommen. Wir gehen davon aus, dass die Interessen des Handwerks berücksichtigt werden und erachten deshalb eine weitere Beteiligung am Verfahren für nicht notwendig.</p>	<p>Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der Handwerkskammer Oberfranken zur Kenntnis. Die Handwerkskammer Oberfranken wird auf eigenen Wunsch nicht an der Fortführung des Verfahrens beteiligt.</p>
<p><b>15. Abwasserverband Saale (26.07.2023)</b></p> <p>Abwasserverband Saale nimmt Bezug auf Ihr o. g. Schreiben Gegen den Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet am Steinweg" der Stadt Münchberg bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Wir bitten die nachfolgenden Punkte auch im weiteren Verlauf des Aufstellungs- bzw. Änderungsverfahrens zu berücksichtigen.</p> <p>1. Die hydraulische Aufnahmefähigkeit der Hauptsammler des Abwasserverbandes ist beschränkt. Die Entwässerung der neu zu</p>	<p>Der Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, dass vom Abwasserverband Saale keine grundsätzlichen Bedenken gegen die aufliegende Planung bestehen.</p> <p>Weitere Berechnungen durch den Baugrundgutachter haben ergeben, dass zumindest in Teilen der künftigen Gewerbeflächen eine Versickerung der</p>

<p>erschließenden Gebiete ist, wie bereits vorgesehen, im Trennsystem zu erstellen. Für den Rückhalt von Niederschlagswasser wird neben dem geplanten zusätzlichen Regenrückhaltebecken die Prüfung von dezentralen Rückhalteeinrichtungen und Versickerungsanlagen auf Teilflächen oder auf den Grundstücken empfohlen.</p> <p>Neben den etablierten Rückhalte- und Versickerungsanlagen könnten gegebenenfalls auch naturnahe Einrichtungen, z. B. Teiche, Feuchtgebiete, Muldenversickerungsanlagen, Rigolen u. ä. im Sinne des Klimawandels zum Einsatz kommen.</p> <p>Es wird gebeten den Abwasserverband Saale an möglichen Wasserrechtsverfahren für Regenrückhaltebecken zu beteiligen.</p> <p>2. Das anfallende Schmutzwasser wird, wie bereits vorgesehen, der bestehenden Kanalisation der Stadt Münchberg zugeführt. Zum Schutz der Vorfluter ist zu überprüfen, ob die vorhandenen Mischwasserbehandlungsanlagen (Regenbecken) für die steigenden Schmutzwassermengen ausreichend sind und den Anforderungen des WHG entsprechen. Bei Bedarf muss das Rückhaltevolumen vergrößert werden.</p> <p>3. Zur Verminderung des Fremdwasseraufkommens muss sichergestellt werden, dass Oberflächen-, Grund- und Quellwasser von der Kanalisation ferngehalten werden.</p> <p>4. Unbelastetes Niederschlagswasser (z. B. von Dach- und Hofflächen) soll, wenn technisch möglich, auf den Grundstücken zurückgehalten bzw. versickert werden. Wie bereits o. a. sollte neben dem Einsatz der Standardsysteme auch die Möglichkeit naturnaher Anlagen geprüft werden. Die Anbindung von Notüberläufen an die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig.</p>	<p>Niederschlagswässer ab einer bestimmten Untertiefe möglich ist. Die Entwässerungsplanung sieht vor, nur die nicht versickerbaren Niederschlagswässer dem Regenrückhaltebecken zuzuführen. Näheres dazu wird im Zuge der Erschließungsplanung geklärt.</p> <p>Der Abwasserverband Saale wird an den künftigen Wasserrechtsverfahren beteiligt.</p> <p>Zu 2. Die Ausführungen zu den bestehenden Mischwasserbehandlungsanlagen werden zur Kenntnis genommen. Bezugnehmend auf ein Telefonat zwischen dem Abwasserverband Saale und der Planungsgruppe Strunz wird für den Umgang mit der Thematik Mischwasserbehandlungsanlagen empfohlen, dass die vorhandenen Kapazitäten im Zuge der Erschließungsplanung bzw. beim jeweiligen Bauantrag geprüft werden. Möglicherweise ist die Erweiterung der Mischwasserbehandlungsanlagen notwendig. Dies ist nicht im Zuge der Bauleitplanung abzuhandeln, da hierfür ein gesondertes Wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden muss. Weitere Informationen zur Auslastung der Mischwasserbehandlungsanlagen können derzeit nicht getätigt werden, da momentan Untersuchungen und Berechnungen zur Thematik vom Abwasserverband Saale durchgeführt werden und bislang noch keine Ergebnisse vorliegen.</p> <p>Zu 3. Im Zuge der Erschließungsplanung wird sichergestellt, dass Oberflächen-, Grund- und Quellwasser nicht in die bestehende Kanalisation eindringen kann.</p> <p>Zu 4.</p> <p>Die Notüberläufe der Entwässerungsanlagen werden nicht an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen.</p>
<p><b>16. Autobahn GmbH des Bundes (28.07.2023)</b></p>	

<p>Das Planungsgebiet für den im Betreff genannten Bebauungsplan liegt mindestens 1,90 km östlich der BAB A9 entfernt.</p> <p>Aufgrund der Entfernung bestehen seitens der Autobahn GmbH grundsätzlich keine Einwände gegen die geplante Ausweisung.</p> <p>Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstige (<i>sic</i>) Emissionen geltend gemacht werden.</p>	<p>Der Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, dass aufgrund des vorhandenen Abstands zwischen Autobahn und Geltungsbereich der aufliegenden Planung keine Einwände von Seiten der Autobahn GmbH bestehen.</p>
<p><b>17. Helmbrechts (28.07.2023)</b></p> <p>Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Gewerbegebiet am Steinweg“ und die 5. Änderung der (<i>sic</i>) Flächennutzungsplanes der Stadt Münchberg in der Stadtratssitzung der Stadt Helmbrechts am 27.07.2023 zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Belange der Stadt Helmbrechts sind hiervon nicht betroffen, es bestehen somit keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Gewerbegebiet am Steinweg“ und der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Münchberg.</p>	<p>Der Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten der Stadt Helmbrechts keine Bedenken gegen die aufliegende Planung bestehen.</p>
<p><b>18. Markt Sparneck (20.07.2023)</b></p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet am Steinweg“ bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten des Markt Sparneck keine Bedenken gegen die aufliegende Planung bestehen.</p>
<p><b>19. Schwarzenbach an der Saale (19.07.2023)</b></p> <p>Von Seiten der Stadt Schwarzenbach a. d. Saale, gibt es keine Einwände/Hinweise.</p>	<p>Der Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten der Stadt Schwarzenbach an der Saale keine Einwände oder Hinweise zur aufliegenden Planung bestehen.</p>

## **AUSLEGUNGS- UND BILLIGUNGSBESCHLUSS**

Mit Sitzungsvorlage vom 18.10.2023 erhielten die Mitglieder des Bauausschusses detailliert Kenntnis von den eingebrachten Anregungen und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und dem Seitens der Planungsgruppe Strunz, Bamberg in Abstimmung mit der Bauverwaltung ausgearbeiteten Vorschlag zur Abwägung vom 11.10.2023, geändert am 24.10.2023.

Die eingebrachten Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen werden vom Bauausschuss inhaltlich, in Formulierung und Umfang, so abgewogen und gewürdigt, wie es im Abwägungsvorschlag vorgeschlagen wurde. Hierzu hat Frau Miriam Reichelt in Zusammenarbeit mit der Verwaltung die einzelnen Abwägungsvorschläge detailliert in der Sitzung erläutert und Rückfragen beantwortet.

Der Bauausschuss stimmt den einzelnen Beschlussvorschlägen wie oben erläutert zu und billigt unter Berücksichtigung der notwendigen Änderungen der Bauleitplanung den von der Planungsgruppe Strunz, Bamberg, ausgearbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet am Steinweg“ in der Fassung vom 24.10.2023.

Der Abwägungsvorschlag ist Bestandteil dieses Beschlusses und der Sitzungsniederschrift beigeheftet.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet am Steinweg“ ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Parallel dazu sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren fortzuführen.