

BEGRÜNDUNG

zur

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

Stadt Münchberg

Landkreis Hof

Vorentwurf vom 24.10.2023

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSVERLAUF	3
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Verfahrensschritte	4
1.3	Grundlagen des Bauleitplanverfahrens	4
2	ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG	4
3	AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG	5
4	FLÄCHENAUFTEILUNG	5
5	UMWELTBERICHT	6
6	BETEILIGTE FACHSTELLEN	6
	ANHANG	7

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 als *Grünfläche* sowie *Fläche für Wald* 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.

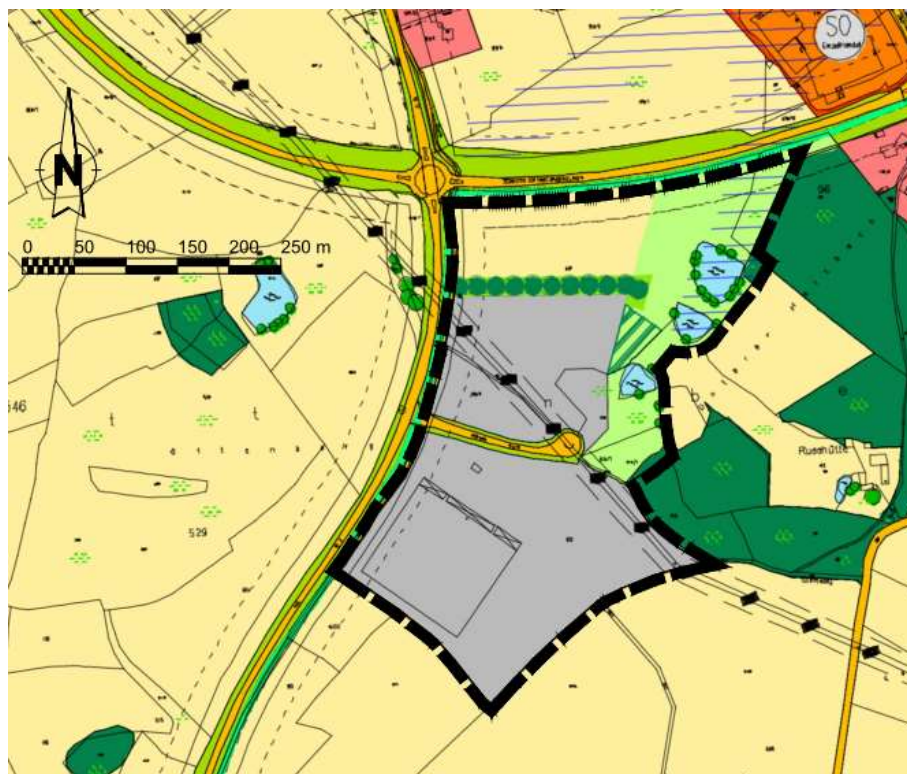


Abb. 1: Auszug gültiger Flächennutzungs- und Landschaftsplan Münchberg

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
28.06.2023	Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
10.07.2023 - 11.08.2023	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB
24.10.2023	Beratung der Stellungnahmen und Billigungsbeschluss Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
13.11.2023 – 13.12.2023	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

1.3 Grundlagen des Bauleitplanverfahrens

Rechtliche Grundlagen des Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371).

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 *Grünfläche* sowie *Fläche für Wald* geändert. Diese Änderung dient zur Vorbereitung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung von Gewerbegebietsflächen mit der dazugehörigen Ausgleichsfläche. Des Weiteren wird die mittlerweile im Südosten des Planungsgebiets entstandene Waldstruktur als Zielformulierung in den Flächennutzungsplan übernommen und somit Planungsrechtlich gesichert.



Abb. 2: Auszug 5. Flächennutzungsplan-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 den tatsächlichen Bestand angepasst und somit die teilweise entstandene Waldstruktur langfristig gesichert.

Die nötigen Ausgleichsflächen werden intern erbracht, es werden keine weiteren externen Flächen benötigt.

4 FLÄCHENAUFTEILUNG

Der Geltungsbereich umfasst ca. 11,18 ha. Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Gewerbefläche	6,66 ha	56,44 %
Ausgleichsfläche	0,79 ha	6,70 %
Grünfläche	1,86 ha	15,76 %
Wald	0,77 ha	6,53 %
Verkehrsfläche	0,55 ha	4,66 %
Wasserflächen	0,55 ha	4,66 %
Gesamtfläche	11,18 ha	ca. 100,00 %

Die Werte sind gerundet

5 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht ist dieser Begründung als Anhang beigelegt.

6 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 Stambach
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
Ergänzt am 11.10.2023
Re-22.047.7

Für den Fachbereich
Bauleitplanung:
i. A.



Reichelt

Planungsgruppe S t r u n z
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg
☎ 0951 / 9 80 03 - 0



Schönfelder

ANHANG

Anhang

Umweltbericht der Planungsgruppe Strunz vom 24.10.2023