STELLUNGNAHME

Stellungnahme des Planers zu den während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Fachmarktzentrum Sparnecker Straße 69“.

1 ANREGUNGEN

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Zeit vom 23.10.2023 bis 24.11.2023 folgende Anregungen und Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Fachmarktzentrum Sparnecker Straße 69“ vorgebracht.

1.1 FOLGENDE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN BETEILIGT:

- Regierung von Oberfranken, Postfach 11 01 65, 95420 Bayreuth
- Landratsamt Hof, Postfach 32 60, 95004 Hof
- Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost, Postfach 16 65, 95015 Hof
- Staatliches Bauamt Bayreuth, Postfach 11 01 63, 95420 Bayreuth
- Wasserwirtschaftsamt Hof, Postfach 17 05, 95016 Hof
- Abwasserverband Saale, Uferstraße 55, 95028 Hof
- Deutsche Telekom AG, Technische Infrastruktur 95440 Bayreuth
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q – Bauleitplanung, Hofgraben 4, 80539 München
- Kreisheimatpfleger Bertram Popp, Bahnhofstraße 6, 95126 Schwarzenbach/Saale.
- Industrie- und Handelskammer für Oberfranken, Bahnhofstraße 25, 95440 Bayreuth
- Handwerkskammer für Oberfranken, Kerschensteinerstr. 7, 95448 Bayreuth
- Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Hof, Helmbrechtser Str. 22, 95213 Münchberg
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Hof, Auguststraße 1,95028 Hof
- Kreisbrandrat Marco Kolbinger, Tiefengrüner Straße 1 a. 95189 Köditz-Lamitz
- Bergamt Nordbayern, Postfach 11 01 65, 95420 Bayreuth
- Stadt Schwarzenbach/S., Ludwigstraße 4, 95126 Schwarzenbach/Saale
- Gemeinde Konradsreuth, Postfach 81, 95174 Konradsreuth
- Markt Sparneck, Marktplatz 4, 95234 Sparneck
- Gemeinde Weißdorf, Schwarzenbacher Str. 6, 95237 Weißdorf
- Markt Zell, Bahnhofstr. 10, 95239 Zell
- Markt Stammbach, Rathausstraße 7, 95236 Stammbach
- Markt Marktleugast, Kulmbacher Straße 2, 95352 Marktleugast

- Stadt Helmbrechts, Luitpold-Str. 21, 95233 Helmbrechts
- Stadtwerke Münchberg, Kirchenlamitzer Straße 20, 95213 Münchberg
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken, Nonnenbrücke 7 a, 96047 Bamberg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Münchberg, Hofer Straße 45, 95213 Münchberg
- Amt für Digitalisierung Breitband & Vermessung, Außenstelle Hof, Klostertor 1, 95028 Hof
- Polizeiinspektion Münchberg, Angerstraße 29, 95213 Münchberg
- Bayernwerk AG Netz, Betriebszentrum Bamberg, Bereich Leitungen, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg
- Luftamt Nordbayern, Postfach 6 06, 91511 Ansbach

1.2 KEINE RÜCKMELDUNG HABEN GEGEBEN:

- Abwasserverband Saale, Uferstraße 55, 95028 Hof
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q – Bauleitplanung, Hofgraben 4, 80539 München
- Kreisheimatpfleger Bertram Popp, Bahnhofstraße 6, 95126 Schwarzenbach/Saale.
- Handwerkskammer für Oberfranken, Kerschensteinerstr. 7, 95448 Bayreuth
- Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Hof, Helmbrechtser Str. 22, 95213 Münchberg
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Hof, Auguststraße 1,95028 Hof
- Kreisbrandrat Marco Kolbinger, Tiefengrüner Straße 1 a. 95189 Köditz-Lamitz
- Bergamt Nordbayern, Postfach 11 01 65, 95420 Bayreuth
- Stadt Schwarzenbach/S., Ludwigstraße 4, 95126 Schwarzenbach/Saale
- Gemeinde Konradsreuth, Postfach 81, 95174 Konradsreuth
- Markt Zell, Bahnhofstr. 10, 95239 Zell
- Markt Stammbach, Rathausstraße 7, 95236 Stammbach
- Markt Marktleugast, Kulmbacher Straße 2, 95352 Marktleugast
- Stadt Helmbrechts, Luitpold-Str. 21, 95233 Helmbrechts
- Stadtwerke Münchberg, Kirchenlamitzer Straße 20, 95213 Münchberg
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken, Nonnenbrücke 7 a, 96047 Bamberg
- Amt für Digitalisierung Breitband & Vermessung, Außenstelle Hof, Klostertor 1, 95028 Hof
- Polizeiinspektion Münchberg, Angerstraße 29, 95213 Münchberg
- Bayernwerk AG Netz, Betriebszentrum Bamberg, Bereich Leitungen, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg
- Luftamt Nordbayern, Postfach 6 06, 91511 Ansbach

1.3 FOLGENDE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE BZW. BÜRGER HABEN ANREGUNGEN ZUR PLANUNG GEÄUSSERT:

2.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth-Münchberg, mit Schreiben vom 26.10.2023 3
2.2 Bayernwerk Netz GmbH, mit Schreiben vom 16.10.2023..... 4
2.3 Gemeinde Weißdorf, mit Schreiben vom 15.11.203 4
2.4 Markt Sparneck, mit Schreiben vom 21.11.2023 5
2.5 Landratsamt Hof, mit Schreiben vom 23.11.2023..... 5
2.6 Regierung von Oberfranken, mit Schreiben vom 06.11 2023..... 8
2.7 Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost, mit Schreiben vom 21.11.2023..... 12
2.8 Staatliches Bauamt Bayreuth, mit Schreiben vom 07.11.2023..... 12
2.9 Deutsche Telekom Technik GmbH, mit Schreiben vom 13.10.2023 12
2.10 Wasserwirtschaftsamt Hof, mit Schreiben vom 25.10.2021 14
2.11 IHK für Oberfranken, mit Schreiben vom 24.11.2023..... 17
2.12 PLE-Doc, mit Schreiben vom 24.11.2023..... 18
2.13 Vodafone Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 17.11.2023..... 19

Aus der Öffentlichkeit

2.14 Anregung 1, mit Schreiben vom 15.11.2023..... 20
2.15 Anregung 2, mit Schreiben vom 21.11.2023..... 21

2 BEHANDLUNG DER EINGEGANGENEN ANREGUNGEN

2.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth-Münchberg, mit Schreiben vom 26.10.2023	
Anregung:	**Stellungnahme:**
Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth-Münchberg nimmt als Träger öffentlicher Belange nach § Abs. 1 BauGB in o.g. Angelegenheit wie folgt Stellung:	Kenntnisnahme

Aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht gibt es keine Einwände gegen die geplanten Maßnahmen. Landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.	
Beschlussvorschlag: **Der Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, dass seitens des AELF keine Einwände gegen das Vorhaben bestehen.**	
2.2 Bayernwerk Netz GmbH, mit Schreiben vom 16.10.2023	
Anregung:	**Stellungnahme:**
Nach Einsicht der uns übersandten Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände bestehen, da im Planungsbereich keine Versorgungsanlagen unseres Unternehmens betrieben werden. Wir bitten Sie, falls dies noch nicht geschehen ist, die Stadtwerke Münchberg am Verfahren zu beteiligen.	Kenntnisnahme.
Beschlussvorschlag: **Der Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, dass die Bayernwerk Netz GmbH keine Bedenken gegen die Planung hat. Die Stadtwerke Münchberg sind in die Planung eingebunden.**	
2.3 Gemeinde Weißdorf, mit Schreiben vom 15.11.203	
Anregung:	**Stellungnahme:**
die Gemeinde Weißdorf hat die Angelegenheit in der öffentlichen Sitzung vom 9.11.2023 behandelt. Es werden keine Einwendungen erhoben.	Kenntnisnahme.
Beschlussvorschlag: **Der Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde Weißdorf, keine Einwendungen gegen die Planung hat.**	

2.4 Markt Sparneck, mit Schreiben vom 21.11.2023	
Anregung:	**Stellungnahme:**
der Markt Sparneck befürwortet die Errichtung eines Fachmarktzentrums in der Sparnecker Straße 69 in Münchberg.	Kenntnisnahme.
Beschlussvorschlag: **Der Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, dass der Markt Sparneck das Vorhaben befürwortet.**	
2.5 Landratsamt Hof, mit Schreiben vom 23.11.2023	
Anregung:	**Stellungnahme:**
1. Immissionsschutz Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.	
2. Abfallrecht/Bodenschutz Im Bereich der angezeigten Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 50 „Fachmarktzentrum Sparnecker Straße 69“, Stadt Münchberg, sind im Altlastenkataster des Landratsamtes Hof keine Altlastverdachtsflächen eingetragen. Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 26.09.2001 wird hingewiesen. Gemäß Art. 12 des Bay. Bodenschutzgesetzes haben u. a. die Gemeinden ihre Erkenntnisse über die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung sowie Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche	Ein Hinweis auf den fachgerechten Umgang mit zutage tretenden Altlasten wird in die Begründung aufgenommen.

Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen. In der Bayerischen Bodenschutz-Verwaltungsverordnung ist geregelt, dass sich die Pflichten des Bodenschutzrechts zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge nicht unmittelbar an die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung richten. Die Vorschriften des Bodenschutzrechtes enthalten jedoch Vorgaben für die Bewertung von Bodenbelastungen, die die Gemeinde bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen hat. Bei der Erfüllung der boden- und altlastenbezogenen Pflichten zur Gefahrenabwehr ist das konkrete Schutzbedürfnis maßgeblich, das sich aus der jeweils planungsrechtlich zulässigen Nutzung und damit auch aus den Festsetzungen eines Bebauungsplanes ergibt.	
3. Verkehrswesen Die Vorlage entspricht den bereits geführten Vorbesprechungen und Abstimmungen mit Polizei und Straßenverkehrsbehörde.	Kenntnisnahme
4. Städtebau Es sollte eine Bezugshöhenkote (z. B. Zufahrtsbereich zum Baugrundstück) zur max. festgelegten Oberkante baulicher Anlagen (542,5 müNN) festgelegt werden. Wie hoch die Gebäude maximal werden können (ca. 7,5 m) ist lediglich aus der Begründung unter Punkt 7.2.2 zu entnehmen.	In der Nutzungsschablone wird die Oberkante Baulicher Anlagen festgesetzt die Höhenkote für die maximale Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird ergänzt.
5. Sonstige Anmerkungen und Hinweise 5.1 Bei den Zeichenerklärungen für die Festsetzungen ist bei Bauweise das „f“ hinter § 22 BauNVO zu entfernen.	Die Hinweise werden im Zuge der redaktionellen Überarbeitung berücksichtigt

5.2 Nach 1.1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind Gebäude im Plangebiet als Pultdach mit einer Neigung von bis zu 10 Grad auszuführen. Laut Nutzungsschablone von 5 bis 10 Grad. Das widerspricht sich. Flachdächer sind nur in der Zeichenerklärung erwähnt. 5.3 Laut Nr. 4.1 liegt das Gelände im Mittel (?) auf 535 ü.N.N. Es sollte, um Befreiungen vom Bebauungsplan vorzubeugen, geprüft werden, ob die Festsetzung „max. Oberkante baulicher Anlagen 542,5 m über N.N.“ für die geplanten Höhen der Gebäude ausreichend ist. 5.4 Auf die Internetseite der Stadt Münchberg wurde der Bebauungsplan mit Planstand 14.09.2023 eingestellt. Mit Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Bauausschusses vom 28.09.2023 wurde jedoch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 28.09.2023 beschlossen. 5.5 Die Verfahrensvermerke sind um den Punkt „Ausfertigung“ zu ergänzen. Auf Seite 217 der Planungshilfen für die Bauleitplanung des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (p20/21) wird verwiesen. 5.6 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.	
3.3 Nach Abschluss des Verfahrens ist dem Landratsamt Hof der wirksame Plan möglichst als PDF-Datei und zusätzlich als georeferenzierte DXF-Datei (zur Einpflegung in das Geoinformationssystem - GIS) zu übermitteln.	Die Unterlagen werden dem Landratsamt nach Abschluss des Verfahrens im gewünschten Format übermittelt.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, dass das Landratsamt keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung hat. Ein Hinweis auf den fachgerechten Umgang mit zutage tretenden Altlasten wird in die Begründung aufgenommen. In der Nutzungsschablone wird die Oberkante Baulicher Anlagen festgesetzt, die Höhenkote für die maximale Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird ergänzt. Die übrigen Hinweise werden im Zuge der redaktionellen Überarbeitung berücksichtigt. Die Unterlagen werden dem Landratsamt nach Abschluss des Verfahrens im gewünschten Format übermittelt.

2.6 Regierung von Oberfranken, mit Schreiben vom 06.11 2023

Anregung:	**Stellungnahme:**
Der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes „Fachmarktzentrum Sparnecker Straße 69" in Münchberg stehen Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegen. Der Standort des Vorhabens befindet sich im südlichen Siedlungsbereich des Mittelzentrums Münchberg und steht somit mit den LEP-Zielen 5.3.1 und 5.3.2 in Einklang. Die geplanten Verkaufsflächen wurden im Vorfeld mit der höheren Landesplanungsbehörde abgestimmt; Konflikte mit den Vorgaben in LEP-Ziel 5.3.3 sind nicht erkennbar. Die Revitalisierung einer bereits baulich genutzten, versiegelten Fläche wird begrüßt.	Kenntnisnahme.
Darüber hinaus wird um Berücksichtigung der nachfolgenden fachlichen Hinweise gebeten: Landes- und Regionalplanung (Sachgebiet 24): Da Non-Food-Fachmärkte i.d.R. auch anteilig zentrenrelevante Sortimente vorhalten, wird der Stadt Münchberg empfohlen, auf die	Kenntnisnahme

Verträglichkeit für ihre innerstädtischen Versorgungsstrukturen zu achten.	
Baurecht (Sachgebiet 32): □ Art des Verfahrens: Da es sich offenbar um eine konkrete Planung eines konkreten Investors handelt, wird aufgrund der damit verbundenen Vorteile für die Gemeinde sowie die nicht unerheblichen Erschließungskosten (Kreisverkehr etc.) angeregt, die Form des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB zu wählen. □ Berichtigung des Flächennutzungsplans (FNP): Für die Berichtigung des FNP gem. § 13 a Abs., 2 Nr. 2 BauGB sollte zeitglich mit dem B-Plan eine Planzeichnung erstellt und ausgefertigt werden. Die Berichtigung ist entsprechend des FNP gem. § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB zur Einsicht bereit zu halten. Die Aktualisierung des FNP liegt dabei vor allem auch im Interesse der Gemeinde. Gerade – insbesondere auch überörtliche -Planungsträger entwickeln ihre Planungen auch auf der Grundlage des FNP. □ Altlasten: Auf Flächen ehemaliger Gewerbe- und Industriebetriebe ist regelmäßig mit Altlasten zu rechnen. Die Begründung enthält hierzu keinerlei Aussagen. Diese Problematik ist – soweit noch nicht erfolgt – ggf. mit dem LRA (Gesundheitswesen, Bodenschutz, Wasserrecht) sowie dem WWA - zu klären, das Ergebnis ist in der Begründung zu dokumentieren. □ Planzeichnung: Aus Gründen der Rechtssicherheit und Nachvollziehbarkeit für die Zukunft ist in der Planzeichnung der Bereich darzustellen, in dem eine Änderung des B-Plans "südliche Entlastungsstraße" erfolgt.	Die Kostentragung wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach Abschluss des Verfahrens. Seitens der zuständigen Fachstelle des Landratsamtes wurden keine Hinweise auf einen Altlastenverdacht geäußert. Der Bebauungsplan „Südliche Entlastungsstraße“ ist in der Begrünung dargestellt und trifft für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine Festsetzung. Mit der Neuaufstellung tritt der Bebauungsplan „Südliche Entlastungsstraße“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Fachmarktzentrum Sparneckerstraße 69" außer Kraft. Die Darstellung eines außer Kraft gesetzten Bebauungsplanes dient weder der Rechtssicherheit und Nachvollziehbarkeit.

Eingrünung: Zur optischen Abschirmung sollten die Reglungen so konkretisiert werden, dass die Wuchshöhe der Pflanzung im Endzustand mindestens die Gebäudehöhen erreicht. Lichtemissionen: In die textlichen Festsetzungen sollten zusätzliche Regelungern für die Reduzierung der Lichtemissionen sowohl in Richtung der Wohnbebauung als in die freie Landschaft ("Lichtverschmutzung") insbesondere außerhalb der Betriebszeiten (z.B. nachts, an Sonn- und Feuertagen) aufgenommen werden. Hochwasserabfluss: Die Begründung enthält keine Aussage dazu, ob durch die geplanten Baumaßnahmen bzw. notwendige Auffüllungen der Hochwasserabfluss des Käsbaches beeinträchtigt wird. Dies ist im weitern Verfahren zu prüfen. Insbesondere darf die Bebauung nicht zu einer Beeinträchtigung der nördlich bzw. bachaufwärts liegenden Wohngrundstücke (Verengung des Abflussbereiches, Rückstau etc.) führen. Ob hierzu konkrete Festsetzungen bzw. weitergehende planerische Maßnahmen erforderlich sind, sollte im weiteren Verfahren mit dem LRA - Wasserrecht und dem WWA abgestimmt werden. Das Ergebnis ist in der Begründung zu dokumentieren	Die in der Pflanzliste genannten Bäume sind für die ausreichenden Eingrünung geeignet. Die Festsetzung zu Beleuchtung und Werbeanlagen wird wie folgt ergänzt „Die Beleuchtung der Werbung ist so zu schalten, dass sie max. eine Stunde vor und eine Stunde nach der Öffnungszeit und somit nicht in der Nachtzeit von 22:00-6:00 leuchtet.“ Das Bett des Käsbaches wird gegenüber der Bestandssituation nicht weiter eingeschränkt. Weder seitens des Wasserwirtschaftsamtes noch seitens des Sachgebietes Wasserrecht als zuständige Fachbehörden wurden Einwände oder Anregungen diesbezüglich vorgebracht. Das Überschwemmungsgebiet für einen 100-jährlichen Hochwasserabfluss wird im Plan dargestellt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
Städtebau (Sachgebiet 34): In der Stadt Münchberg gibt es mehrere Konzepte zur Wahrung einer geordneten Stadtentwicklung (z.B. ISEK aus 2013, Gestaltungsfibel aus 2020, Verkehrsentwicklungsplan aus 2003). Die Bauleitplanung sollte sich grundsätzlich aus den beschlossenen Konzepten (Zielen) der Stadt ableiten und in der Begründung darauf direkt Bezug genommen werden. Belange des Klimaschutzes (beispielsweise: Starkregen, Hitze, Dürre, Sturm) sind zu beachten.	Die Begründung nimmt bereits auf das ISEK Bezug.

Diese Stellungnahme beschränkt sich nicht nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und Erkenntnisse aus dem Rauminformationssystem, sondern bezieht auch andere von der Regierung wahrzunehmende Aufgaben ein. Die abschließende Abwägung der jeweiligen fachlichen Hinweise obliegt der Stadt Münchberg als Trägerin der Planungshoheit. Wir bitten nach Verfahrensabschluss um Übermittlung der rechtskräftigen Fassung der Bauleitpläne 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 E-Mail-Adresse: poststelle@reg-ofr.bayern.de	Der Bebauungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens auf der Homepage der Stadt Münchberg eigestellt und kann dort von jedermann eingesehen und heruntergeladen werden.

Beschlussvorschlag:

der Bauausschuss nimmt die Anregungen der Regierung zur Kenntnis. Die Kostentragung wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach Abschluss des Verfahrens. Seitens der zuständigen Fachstelle des Landratsamtes wurden keine Hinweise auf einen Altlastenverdacht geäußert. Der Bebauungsplan „Südliche Entlastungsstraße“ ist in der Begrünung dargestellt und trifft für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine Festsetzung. Mit der Neuaufstellung tritt der Bebauungsplan „Südliche Entlastungsstraße“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Fachmarktzentrum Sparneckerstraße 69" außer Kraft. Die Darstellung eines außer Kraft gesetzten Bebauungsplanes dient weder der Rechtssicherheit und Nachvollziehbarkeit.

Die in der Pflanzliste genannten Bäume sind für die ausreichenden Eingrünung geeignet. Die Festsetzung zu Beleuchtung und Werbeanlagen wird wie folgt ergänzt „Die Beleuchtung der Werbung ist so zu schalten, dass sie max. eine Stunde vor und eine Stunde nach der Öffnungszeit und somit nicht in der Nachtzeit von 22:00-6:00 leuchtet.“

Das Bett des Käsbaches wird gegenüber der Bestandssituation nicht weiter eingeschränkt. Weder seitens des Wasserwirtschaftsamtes noch seitens des Sachgebietes Wasserrecht als zuständige Fachbehörden wurden Einwände oder Anregungen diesbezüglich vorgebracht. Das Überschwemmungsgebiet für einen 100-jährlichen Hochwasserabfluss wird im Plan dargestellt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Die Begründung nimmt bereits auf das ISEK Bezug. Der Bebauungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens auf der Homepage der Stadt Münchberg eingestellt und kann dort von jedermann eingesehen und heruntergeladen werden.

2.7 Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost, mit Schreiben vom 21.11.2023	
Anregung:	**Stellungnahme:**
Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die vorliegende Planung keine Einwände.	Kenntnisnahme.
Beschlussvorschlag: **Der Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, dass der Regionale Planungsverband Oberfranken-Ost keine Bedenken gegen die Planung hat.**	
2.8 Staatliches Bauamt Bayreuth, mit Schreiben vom 07.11.2023	
Die Planungen wurden bereits mit dem Staatlichen Bauamt Bayreuth abgestimmt. - In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Nr. 9 und Nr.16.1 jeweils der gleiche letzte Absatz aufgeführt. „Grundstückszufahrten von…… Kreisverkehrs zulässig.“ Einmal ist auseichend.	Kenntnisnahme Die übrigen Hinweise werden beachtet.
Beschlussvorschlag: **Der Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, das seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwände gegen das Vorhaben bestehen, Die übrigen Hinweise werden beachtet.**	
2.9 Deutsche Telekom Technik GmbH, mit Schreiben vom 13.10.2023	
Anregung:	**Stellungnahme:**
die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle	Im Zuge einer koordinierten Erschließungsplanung kann die wirtschaftliche unterirdische Verlegung der Telekommunikationsleitungen sichergestellt werden. Das mit der Erschließungsplanung zu beauftragende Büro wird angewiesen, sich

Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zum o.g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die Änderung des Bebauungsplanes "Fachmarktzentrum Sparnecker Straße 69" der Stadt Münchberg bestehen unsererseits grundsätzlich keine Einwände, wenn dadurch der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien weiterhin gewährleistet bleiben. Es befinden sich hochwertige und hochpaarige Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen) der Deutschen Telekom AG im Plangebiet. Diese sind aus dem beigefügten Bestandsplan ersichtlich. Der Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Da die vorhandenen TK-Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese infolgedessen gesichert, verändert und neu verlegt werden. Die TK-Linien werden, soweit erforderlich, den neuen Verhältnissen angepasst. Mit dem Straßenbaulastträger wird vor Baubeginn festgelegt, welche Maßnahmen für die Anlagen zu treffen sind. Die Deutsche Telekom AG behält sich vor, diese Umbaumaßnahmen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten im Zuge des Straßenbaus mit auszuführen. Um die erforderlichen Maßnahmen planen zu können, bitten wir Sie uns möglichst frühzeitig, mindestens 4 Monate vor Beginn der Arbeiten schriftlich zu informieren und uns noch vor Baubeginn an den entsprechenden Besprechungen und Ortsbegehungen zu	frühzeitig mit den Versorgungsträgern hinsichtlich einer zeitlich und räumlich koordinierten Spartenplanung abzustimmen. Ein Hinweis auf die bestehenden Leitungen und Anlagen sowie die einzuhaltenden Leitungs- und Baumschutzabstände ist bereits in den Unterlagen enthalten.

beteiligen. Dabei sollte die Firma für die Straßenbauarbeiten bereits feststehen. Gemäß § 130 Telekommunikationsgesetz kommen wir bei anfallenden Anpassungsarbeiten unserer Folgepflicht nach. Eine Vorabverlegung aus dem Baufeld ist aufgrund der vorhandenen Kabelrohranlage nicht möglich. Der Betrieb der Anlagen muss gewährleistet bleiben. 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.	
Beschlussvorschlag: **Der Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, dass die Deutsche Telekom Technik GmbH keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung hat. Im Zuge einer koordinierten Erschließungsplanung kann die wirtschaftliche unterirdische Verlegung der Telekommunikationsleitungen sichergestellt werden. Das mit der Erschließungsplanung zu beauftragende Büro wird angewiesen, sich frühzeitig mit den Versorgungsträgern hinsichtlich einer zeitlich und räumlich koordinierten Spartenplanung abzustimmen.** **Ein Hinweis auf die bestehenden Leitungen und Anlagen sowie die einzuhaltenden Leitungs- und Baumschutzabstände ist bereits in den Unterlagen enthalten.**	
2.10 Wasserwirtschaftsamt Hof, mit Schreiben vom 25.10.2021	
Anregung:	**Stellungnahme:**
1. Wasserversorgung / Wasserschutzgebiete Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Über Grundwasserstände liegen uns keine Aufzeichnungen vor.	Kenntnisnahme

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 dringend 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. Für eine gesicherte Erschließung hinsichtlich des Wasserversorgung ist auch die rechtliche Situation zu bewerten. Derzeit laufen diverse Verfahren zur Genehmigung von Wasserentnahmen, deren Fortgang mit Nachdruck zu betreiben ist.	
2. Abwasserentsorgung Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem vorgesehen. Dabei soll Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation der Stadt Münchberg eingeleitet werden. Das Abwasser wird über die Kanalisation der Kläranlage des Abwasserverbandes Saale in Hof zugeleitet. Niederschlagswasser soll gesammelt und über ein Rückhaltebecken in den Käsbach eingeleitet werden. Für die Einleitung in den Käsbach ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Die notwendigen Antragsunterlagen unter Berücksichtigung des DWA-Arbeitsblattes A102 und des DWA-Arbeitsblatts 117 sind beim Landratsamt Hof einzureichen. Im Bebauungsplan ist eine entsprechende Fläche für Rückhalte- und/ oder Behandlungsmaßnahmen vorzusehen und zu kennzeichnen. Des Weiteren wird der Stadt Münchberg vorsorglich aus Gründen des Grundwasserschutzes und der Vereinbarkeit mit den Wassergesetzen dringend empfohlen, im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen für die	Kenntnisnahme und Beachtung.

Niederschlagswasserentsorgung festzulegen, eine Entwässerung der Fahrflächen über die PKW-Stellflächen auszuschließen. Sollte für die Verkehrsfläche jedoch eine vollflächige Asphaltierung beabsichtigt sein, kann von dieser Einschränkung abgesehen werden. Darüber hinaus sollte aus Gründen des Gewässerschutzes ein möglicher LKW-Rangier- und Verladebereich „besser“ an die kommunale Abwasseranlage angeschlossen werden.	
3. Gewässer Im Rahmen des integrierten Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzeptes der Stadt Münchberg wurde für den Käsbach ein Überschwemmungsgebiet für einen 100-jährlichen Hochwasserabfluss ermittelt. Dieses ist in die Planunterlagen einzuzeichnen und bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. eine ökologische Verbesserung des Käsbachs für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen angerechnet werden kann. Im Sinne der Wassergesetzgebung ist eine eigendynamische Entwicklung zu ermöglichen. Gleichzeitig sollte die Zugänglichkeit für Unterhaltungsmaßnahmen gewährleistet sein. Daher wird dringend empfohlen, einen Streifen von ca. 5 m am Gewässer freizuhalten.	Kenntnisnahme und Beachtung
4. Altlasten / Altlastenverdachtsflächen 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	Im Altlastenkataster des Landratsamtes Hof keine Altlastverdachtsflächen eingetragen.

bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) empfehlen wir ergänzend einen Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landratsamtes Hof.	
Beschlussvorschlag: **Der Bauausschuss nimmt die Anregung des WWA zur Kenntnis. Das Überschwemmungsgebiet wird in die Planzeichnung aufgenommen.** **Eine direkte Versickerung der Fahrflächen über die PKW-Stellflächen ist nicht vorgesehen. Das Oberflächenwasser wird innerhalb des Sondergebiets gesammelt und soweit erforderlich vorgereinigt und zurückgehalten. Die Einleitung in den Käsbach erfolgt gedrosselt nach Maßgabe und in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt. Die notwendigen Antragsunterlagen unter Berücksichtigung des DWA-Arbeitsblattes A102 und des DWA-Arbeitsblatts 117 werden vom Bauherren beim Landratsamt Hof eingereicht.** **Aus Gründen des Gewässerschutzes wird der LKW-Rangier- und Verladebereich ggf. an die kommunale Abwasseranlage angeschlossen. Hierzu wird zum Bauantrag ein Entwässerungskonzept erstellt. Die erforderliche Wasserrechtliche Genehmigung wird rechtzeitig zu beantragt.**	
2.11 IHK FÜR OBERFRANKEN, mit Schreiben vom 24.11.2023	
Anregung:	**Stellungnahme:**
wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4 BauGB. Geplant ist, im Süden von Münchberg ein Sondergebiet Einzelhandel festzusetzen, damit sich dort ein Fachmarktzentrum bilden kann, mit dem Angebot von Lebensmitteln, Drogerieartikeln, Apothekenwaren, Non-Food-Artikeln und Textilien. Eher peripher an der Autobahn gelegene Märkte sollen in diesen städtebaulich integrierten Standort umgesiedelt werden. Gegen die vorliegende Planung erheben wir keine Einwendungen.	
Beschlussvorschlag: **Der Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, dass die IHK keine Einwendungen gegen die Planung hat.**	

2.12 PLE-Doc, mit Schreiben vom 24.11.2023

Anregung:	**Stellungnahme:**
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: • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, dass keine von der PLE-Doc verwaltete Versorgungsanlagen betroffen sind.

2.13 Vodafone Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 17.11.2023	
Anregung:	**Stellungnahme:**
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben..	Ein Hinweis auf die Bestandsleitungen und die erforderlichen Abstimmungen wird in die Unterlagen aufgenommen.
Beschlussvorschlag: **Der Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, dass die Vodafone Deutschland GmbH keine Einwendungen gegen die Planung hat. Ein Hinweis auf die Bestandsleitungen, die einschlägigen Schutzbestimmungen sowie die erforderlichen Abstimmungen wird in die Unterlagen aufgenommen.**	

Anregungen aus der Bürgerschaft:

2.14 Anregung 1, mit Schreiben vom 15.11.2023	
Anregung:	**Stellungnahme:**
Wie bereits am 10.11.2023 besprochen, haben wir folgendes Anliegen bezüglich des Neubaus eines Fachmarktzentrums in der Sparnecker Straße. Unser Wohnhaus Flur Nr. 835/5 in der Talstraße grenzt mit dem Garten direkt an das geplante Fachmarktzentrum. Es wäre im Zuge der neuen Bebauung wünschenswert, die vier riesigen Bäume (Pappeln) zu entfernen, da sie aufgrund ihrer Größe und der hohen Belaubung weder Lärm- noch Sichtschutz bieten. Leider nehmen sie uns fast das ganze Jahr, außer im Hochsommer, das Sonnenlicht und der Garten ist fast komplett im Schatten und dadurch ständig stark bemoost. Die Bäume wurden auch schon gekürzt, aber leider hat dies nur kurzzeitig eine Verbesserung gebracht, da Pappeln sehr schnell wieder in die Höhe wachsen. Wir befürworten natürlich eine Bepflanzung, aber angepasst an die Höhe der zukünftigen Gebäude. Zur Ansicht haben wir ein Foto beigelegt.	Zwischen dem Garten und dem Fachmarkzentrum liegen die Käsbach-Auen, die Bäume stehen mehr als 10 m von der Grenze entfernt. Es wird geprüft, ob die Pappeln durch geeignete Bäume ersetzt werden können.
Beschlussvorschlag: **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Zwischen dem Garten und dem Fachmarkzentrum liegen die Käsbach-Auen die Bäume stehen mehr als 10 m von der Grenze entfernt. Es wird geprüft, ob die Pappeln durch geeignete Bäume ersetzt werden können,**	

2.15 Anregung 2, mit Schreiben vom 21.11.2023	
Anregung:	**Stellungnahme:**
hiermit legen wir Widerspruch gegen den Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Sparnecker Str. 69" ein. Das beschleunigende Verfahren ohne Umweltprüfung ist unserer Meinung nach fraglich. Lt. §13a BauGB Absatz 2 Nr. 2, ...sollte die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden. Es sollten ebenfalls keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten...Beides stellen wir in Frage. Begründung: Auf dem Bebauungsplan ist ersichtlich, dass Lidl ein „großflächiger Einzelhandel" ist. Dieser wäre grundsätzlich in einem Gewerbegebiet erlaubt. In unserem Fall liegt aber eine Gemengelage vor. Es sind einige Betriebsarten, aufgrund des geringen Abstands zum Wohngebiet, ausgeschlossen.	Die Wahl des Verfahrens wurde mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und entspricht den gesetzlichen Vorgaben. Ein Großflächiger Einzelhandel ist nur in entsprechenden Sondergebieten zulässig. In diesen Gebieten ist die Zulässigkeit der Nutzungen abschließend geregelt.
Das bestehende Logistikzentrum Sulky zum Beispiel, musste ein Lärmgutachten vorlegen und darf nur aufgrund des angegeben Lärmkontigents im Lärmgutachten betrieben werden. Trotzdem ist es für die Firma SULKY leider nicht immer möglich, sich an die Vorgaben zu halten. Auch ist es schwer für die zuständigen Ämter dies zu überprüfen. Wir als Anwohner, die Betroffenen und Leidtragenden, stehen hier in der Bringschuld. Für uns als Anwohner sollte schlüssig sein, wie die Einhaltung des erlaubten Lärmpegels auf dem Areal überprüft und überwacht werden soll.	Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche das Emissionskontingent LEk nach DIN 45691 von 60 dB tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) und 42 dB nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.
Verkehrslärm allgemein hat schon eine Lautstärke ab 70 dB. Bei 166 Parkplätzen und vieler an und abfahrender Autos, ist deshalb mit einer extrem hohen Lärmbelastung zu rechnen. Nicht zu unterschätzen, ist die zusätzliche Abgasbelastung! Frage: Ist ein „großflächiger Einzelhandel"	Die Bäume dienen der Eingrünung des Vorhabens und nicht dem Schallschutz. Der Bauherr hat mit dem Bauantrag ein Schallschutzgutachten einer anerkannten Fachstelle gemäß § 29b BlmSchG vorzulegen. Aus diesem Gutachten muss hervorgehen, dass

in unmittelbare Nähe, wie in unserem Fall, zu einem Wohngebiet überhaupt erlaubt? Seitlich zu unserem Wohngebiet hin, ist auf dem Baugebiet kein Lärmschutz geplant. Der große Lidl und Action Markt sollen seitlich zu unserem Wohngebiet hin beliefert werden. Der Lärm des Lieferverkehrs, sowie der Lärm der an- und abfahrenden Autos trifft ungehindert auf die anliegenden Wohnhäuser. Bei der vorgeschriebenen Lärmschutzgrenze von 50dB im allgemeinen Wohngebiet haben wir Anwohner die Befürchtung, dass der vorgeschriebene Lärmschutz nicht eingehalten werden kann. Lediglich Bäume sollen den Lärm fernhalten - welche ja erstmal eine gewisse Größe und genügend Laub haben müssen, um Lärm überhaupt abhalten zu können. Auch sollte man bedenken, dass zu gewissen Jahreszeiten kein Laub an den Bäumen und Sträuchern ist und deshalb Bäume und Sträucher als Lärmschutzmaßnahme ungeeignet sind.	die zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden. Im Falle der Genehmigungsfreistellung muss das erforderliche schalltechnische Gutachten von Baubeginn an auf der Baustelle oder beim Bauherrn vorliegen. Beurteilungsgrundlage ist die TA Lärm vom 26.08.1998
In ihrer Bekanntmachung steht: ...der motorisierte Individualverkehr wird deutlich reduziert werden, da die großen Wohnquartiere südlich der Friedrich-Ebert-Str., sowie Quartiere Mechlenreuth – Nord und das Neubaugebiet Mechlenreuth Nord 2 in fußläufiger Entfernung liegen... Unsere Anmerkungen dazu: Die Wohnquartiere sind mit dem bestehenden Einkaufszentrum Netto, E- Center und TEDi schon sehr gut abgedeckt - können ebenfalls sehr gut fußläufig erreicht werden.	Kenntnisnahme
Das geplante Fachmarktzentrum Sparnecker Str. 69, sollte zusammen mit dem bestehenden Märkten E-center, Netto und TEDi betrachtet werden. Es wäre dann wohl das größte Fachmarktzentrum in Münchberg! Dadurch wird nicht nur die gebietsnahe Versorgung abgedeckt, sondern das Fachmarktzentrum zieht viele zusätzliche Kundschaft aus den umliegenden Dörfern, Gemeinden und auch aus anderen Stadtgebieten an. Es werden damit andere gebietsnahe Einkaufsmöglichkeiten im Stadtgebiet geschwächt. Der motorisierte Individualverkehr wird nicht deutlich reduziert, sondern deutlich erhöht!	Die Verlagerung der Nahversorger aus dem ca. 2,5 km entfernten Gewerbegebiet an der Autobahn in den Süden Münchbergs verbessert die Versorgung im südlichen Stadtgebiet deutlich, da der Weg zu den Läden auf weniger als die Hälfte reduziert wird.

Ein Hinweis darauf ergibt schon das Verkehrsgutachten, mit nötigem Kreisel, um den Verkehrsfluß der Sparnecker Str. nicht zu behindern. Auch sprechen die angedachten 166 Parkplätze für einen erhöhten Individualverkehr.	
Es wurde auch erwähnt, dass das Bauvorhaben auch für die Innenstadtentwicklung positiv wäre. Unsere Anmerkung dazu: Die Innenstadtentwicklung wird durch das Bauvorhaben eher geschwächt als gestärkt. Apotheke, Textilgeschäfte und Lebensmittelkomplettsortiment sollen im „Fachmarktzentrum Sparnecker Str. 69" hinzukommen. Dadurch wird die Innenstadt wohl weniger frequentiert. Unsere getätigten Aussagen sollten bei der Abwägung im Bauausschuss zur Sprache kommen und sachlich diskutiert und bewertet werden	Die Situation des Einzelhandels in der Innenstadt wurde im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes eingehend betrachtet. Der Standort des Fachmarktzentrums wurde als zentraler Versorgungsbereich in integrierter Lage definiert und als innenstadtverträglich eingestuft.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt die Bedenken der Bürger zur Kenntnis. Die Wahl des Verfahrens wurde mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und entspricht den gesetzlichen Vorgaben. Ein großflächiger Einzelhandel ist nur in entsprechenden Sondergebieten zulässig. In diesen Gebieten ist die Zulässigkeit der Nutzungen abschließend geregelt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche das Emissionskontingent LEk nach DIN 45691 von 60 dB tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) und 42 dB nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

Die Bäume dienen der Eingrünung des Vorhabens und nicht dem Schallschutz. Der Bauherr hat mit dem Bauantrag ein Schallschutzgutachten einer anerkannten Fachstelle gemäß § 29b BImSchG vorzulegen. Aus diesem Gutachten muss hervorgehen, dass die zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden. Im Falle der Genehmigungsfreistellung muss das erforderliche schalltechnische Gutachten bei Antragstellung vorliegen. Beurteilungsgrundlage ist die TA Lärm vom 26.08.1998

Die Verlagerung der Nahversorger aus dem ca. 2,5 km entfernten Gewerbegebiet an der Autobahn in den Süden Münchbergs verbessert die Versorgung im südlichen Stadtgebiet deutlich, da der Weg zu den Läden auf weniger als die Hälfte reduziert wird.

Die Situation des Einzelhandels in der Innenstadt wurde im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes eingehend betrachte. der Standort des Fachmarktzentrums wurde als zentraler Versorgungsbereich in integrierter Lage definiert und als innenstadtverträglich eingestuft.

Kalchreuth den 15.01.2024
Gez. E. Bökenbrink