

# Bauleitplanung

## Zusammenfassende Erklärung der Stadt Münchberg gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Revitalisierung ehemaliges Sägewerk“



## Inhalt

1. Planungsanlass und Planungserfordernis.....	3
2. Ablauf des Verfahrens .....	3
3. Verfahrensbeteiligte .....	4
4. Berücksichtigung der Umweltbelange .....	4
5. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	5
5.1 Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.....	5
5.2 Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gingen folgende Äußerungen ein:.....	6

## **1. Planungsanlass und Planungserfordernis**

Um die Versorgungs- und Betreuungssituation pflegebedürftiger Bürger zu sichern, hat die Stadt Münchberg mögliche Standorte zur Errichtung einer Pflegeeinrichtung, sowie eines Dienstleistungszentrum untersucht. Zur Verwirklichung dieses Vorhabens stellt die Stadt Münchberg einen Bebauungsplan per Satzungsbeschluss auf.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Geltungsbereich von insgesamt 2,2 ha festgelegt.

## **2. Ablauf des Verfahrens**

Im Zuge des Verfahrens bestand für die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu verschiedenen Zeiten die Gelegenheit, ihre jeweiligen Interessen und Belange in die Planung einzubringen.

Der Ablauf des Planverfahrens stellt sich wie folgt dar:

30.09.2021	Aufstellungsbeschluss
08.03.2022	Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
16.03.2022 bis 18.04.2022	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes.
26.07.2022	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss.
04.08.2022	Bekanntmachung der Auslegung
16.08.2022 bis 23.09.2022	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 20.07.2022.
08.11.2022	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB.
10.11.2022	Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Münchberg

### **3. Verfahrensbeteiligte**

- Regierung von Oberfranken, Postfach 110165, 95420 Bayreuth
- Landratsamt Hof, Postfach 3260, 95004 Hof
- Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost, Postfach 1665, 95015 Hof
- Staatliches Bauamt Bayreuth, Postfach 110163, 95420 Hof
- Wasserwirtschaftsamt Hof, Postfach 1705, 95016 Hof
- Abwasserverband Saale, Uferstraße 55, 95028 Hof
- Deutsche Telekom AG, Technische Infrastruktur, 95440 Bayreuth
- Kreisheimatpfleger Bertram Popp, Bahnhofstraße 6, 85126 Schwarzenbach/Saale
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q – Bauleitplanung, Hofgraben 4, 80539 München
- Industrie- und Handelskammer Oberfranken, Bahnhofstraße 25, 95440 Bayreuth
- Handwerkskammer Oberfranken, Kerschensteinerstraße 7, 95448 Bayreuth
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Hof, Auguststraße 1, 95028 Hof
- Kreisbrandrat Reiner Hoffmann, Ringstraße 117, 95233 Helmbrechts
- Landratsamt Hof – Gesundheitswesen, Postfach 3260, 95004 Hof
- Bergamt Nordbayern, Postfach 110165, 95420 Bayreuth
- Stadt Schwarzenbach/Saale, Ludwigstraße 4,
- Markt Konradsreuth, Postfach 81, 95174 Konradsreuth
- Markt Sparneck, Marktplatz 4, 95234 Sparneck
- Gemeinde Weißdorf, Schwarzenbacher Str. 6, 95237 Weißdorf
- Markt Zell, Bahnhofstraße 10, 95239 Zell
- Markt Stambach, Rathausstraße 7, 95236 Stambach
- Markt Marktleugast, Kulmbacher Straße 2, 95352 Marktleugast
- Stadt Helmbrechts, Luitpold-Straße 21, 95233 Helmbrechts
- Stadtwerke Münchberg, Kirchenlamitzer Straße 20, 95213 Münchberg
- Vermessungsamt Wunsiedel, Klostertor 1, 95028 Hof
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Hofer Straße 45, 95213 Münchberg
- Gewerbeaufsichtsamt Coburg, Obere Bürglaß 34, 96450 Coburg
- PLEdoc GmbH, Gladbecker Straße 404, 45326 Essen

### **4. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB dokumentiert.

Die Umweltprüfung stellt besondere verfahrensrechtliche Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials. Das Ergebnis ist in die Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB einzustellen und dort zu berücksichtigen. Im Mittelpunkt der Umweltprüfung steht der sog. Umweltbericht, der die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Kommune bildet.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft.

Inhalt der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, also insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Die Bestandsaufnahme sowie die Analysen und die Zielkonzeptionen der kommunalen Landschaftsplanung dienten als ganz wesentliche Informationsquelle für die Umweltprüfung und die Durchführung der Eingriffsregelung. Die Ergebnisse wurden ermittelt und sind im Umweltbericht für die einzelnen Flächendarstellungen dargelegt. Der Umweltbericht ist in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

## **5. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **5.1 Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger Öffentlicher Belange und Nachbargemeinden fand vom 16.03.2022 bis 18.04.2022 statt.

Seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden von Kreisbrandrat Reiner Hoffmann, Helmbrechts, die Forderungen des abwehrenden Brandschutzes genannt; diese werden im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Der Kreisheimatpfleger Bertram Popp begrüßt Hinweise auf Fassadengestaltung, regionaltypische Farben.

Das Wasserwirtschaftsamt Hof bringt Anregungen zur ökologischen Aufwertung entlang des Käsbachs und Aufnahme des HW 100 in der Planung; die Anregungen werden in der Planung berücksichtigt.

Das Staatliche Bauamt Bayreuth darauf hingewiesen, dass Entschädigungsansprüche gegen den Straßenbaulastträger nicht geltend gemacht werden können.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bringt Anregungen in Bezug auf die angrenzenden Landwirtschaftlichen Flächen; diese werden bei der Planung mitberücksichtigt.

Seitens des Landratsamtes Hof äußerte sich der Fachbereich Immissionsschutz, Abfallrecht/Bodenschutz, Naturschutz, Behindertenbeauftragter und die dazugehörige Fachstelle sowie der Städtebau; die Anregungen wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Redaktionelle Anmerkungen sind ebenfalls eingearbeitet worden.

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass der Bestand und Betrieb vorhandener Telekommunikationslinien weiterhin gewährleistet werden muss.

Der Abwasserverband Saale äußert Anregungen zur Berücksichtigung in Bezug auf Entwässerung, Rückhalte- und Versickerungsanlagen. Zudem wird darum gebeten am erforderlichen Wasserrechtsverfahren für das Regenrückhaltebecken beteiligt zu werden; Die Hinweise sind in der Planung berücksichtigt.

Seitens der Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth, auf möglichen Altbergbau aufmerksam gemacht.

Von Nachbargemeinden wurden keine Anregungen vorgebracht.

Nach Abstimmung mit den Fachstellen wurden die Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung zu den aufgeführten Punkten überarbeitet.

## **5.2 Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gingen folgende Äußerungen ein:**

Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange und Nachbargemeinden fand vom 16.08.2022 bis 23.09.2022 statt.

Seitens der Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth, auf möglichen Altbergbau aufmerksam gemacht.

Seitens des Landratsamtes Hof äußerte sich der Fachbereich Immissionsschutz, Abfallrecht/Bodenschutz, Behindertenbeauftragter sowie der Städtebau; die Anregungen wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Redaktionelle Anmerkungen sind ebenfalls eingearbeitet worden.

Die Regierung von Niederbayern – Sachgebiet 34 äußert sich kritisch. Eine Chance zur wohlüberlegten Erschließung und Überplanung wird vertan. Es wird angeregt nur einen Bauabschnitt zu Realisierung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan; Das Schreiben wurde sorgfältig abgewogen und Stellung bezogen inklusive Erstellung einer Skizze zur potentiellen späteren Erschließung der nicht im Verfahren befindlichen Flurstücke.

Das Staatliche Bauamt Bayreuth darauf hingewiesen, dass Entschädigungsansprüche gegen den Straßenbaulastträger nicht geltend gemacht werden können.

Von Nachbargemeinden wurden keine Anregungen vorgebracht.

Nach Abstimmung mit den Fachstellen wurden die Planunterlagen diesbezüglich überarbeitet.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurden in der Stadtrats-Sitzung am 08. November 2022 abgewogen; in der gleichen Sitzung wurde die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes festgestellt.

Der Satzungsbeschluss wurde am 10.11.2022 durch den Stadtrat der Stadt Münchberg gefasst.

Münchberg, im Dezember 2022  
Gez. Thomas Wagner, M.Eng.<sup>2</sup>, Bauingenieur