

Stadt Münchberg



Begründung mit Umweltbericht zur 4. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Münchberg

Planungsstand vom 20. Juli 2022, Entwurf

Planungsbüro

Bayerische Wohnbau
Dreitannenriegelstr. 26
94469 Deggendorf
Tel.: 0991 – 405 980 81
Mail: info@bay-wb.de
Web: www.bay-wb.de



Projektmanagement

Nagl Projektmanagement
Eichenstr. 11
94560 Offenberg
Tel.: 0991 – 999 001
Mail: g.nagl@gmx.de





<u>BEGRÜNDUNG</u>	2
1. Planungsrechtliche Voraussetzungen	2
2. Anlass für die Änderung	2
3. Zu beteiligende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Fehler! Textmarke nicht definiert.	
4. Umfang der Flächennutzungsplanung	3
4.1 Lage und Abgrenzung	3
5. Städtebauliches Konzept	4
6. Erschließung	4
6.1 Verkehrsmäßige Anbindung	4
6.2 Wasserversorgung	4
6.3 Entwässerung	5
6.4 Oberflächenwasser	5
6.5 Elektrizität	5
6.6 Gasversorgung	5
6.7 Telekommunikation	5
6.8 Abfallwirtschaft	5
7. Immissionen	6
8. Altlasten	6
9. Auswirkungen des Vorhabens	6
10. Angaben zur Umweltverträglichkeit	6
10.1 Umweltbericht als Anlage	6
11. Entwurfsverfasser	7



Begründung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Münchberg wurde mit Bescheid des Landratsamtes Hof vom 19. März 2015 genehmigt und mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung am 2. April 2015 wirksam.

Gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird für das Vorhaben eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da im wirksamen Flächennutzungsplan das Planungsgebiet als Fläche für land- und forstwirtschaftliche Nutzung dargestellt ist. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans werden im Parallelverfahren durchgeführt. Der Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusssitzung am 24. Februar 2022.

2. Anlass für die Änderung

Innerhalb des Planungsgebietes soll das bereits bestehende Mischgebiet erweitert werden, um die Realisierung einer neuen Pflegeeinrichtung sowie eines Dienstleistungszentrums zu ermöglichen. Da die Flurstücke entlang des Käsbachs derzeit nicht im Mischgebiet liegen, kann das Vorhaben nur umgesetzt werden, wenn der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Aus diesem Grund hat der Stadtrat der Stadt Münchberg beschlossen, für den beschriebenen Bereich den Flächennutzungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen.

3. Umfang der Flächennutzungsplanung

4.1 Lage und Abgrenzung

Das Planungsgebiet liegt im Süden des Stadtgebietes. Das Planungsgebiet umfasst mittig gelegene Flurstücke und wird im Osten von der „alten“ Sparnecker Straße begrenzt, im Norden und Westen durch die Wohnbebauung am Oderweg. Im Süden grenzen das Sondergebiet für den Einzelhandel und Wiesenflächen an.



Der wirksame Flächennutzungsplan sieht für die überplante Fläche eine Bebauung vor. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst landwirtschaftliche Nutzung (Flur-Nr.: 519/3) und eine Grünfläche (Flur-Nr.: 519/2) die zum Mischgebiet geändert werden und eine weitere landwirtschaftliche Teilfläche der Flurnummer 519/5 die in Grünfläche (Ausgleichsfläche) geändert wird.

Flächenbilanz Bestand:

Wohngebiet:	167 m ²
Mischgebiet:	12.745 m ²
Flächen für Landwirtschaft:	7.273 m ²
Grünflächen:	1.396 m ²

Flächenbilanz Planung:

Mischgebiet:	21.581 m ²
Grünfläche:	3.154 m ²



4. Städtebauliches Konzept

Mit der Revitalisierung der Brachfläche will die Stadt Münchberg ein Angebot für stationäre Pflege schaffen. Zudem soll ein Dienstleistungszentrum für z.B. Tagespflege, Apotheke, Sozialdienst, Arztpraxen oder ähnliches entstehen. Die kleineren Parzellen im nördlichen Bereich werden für Wohneigentum bereitgestellt.

Die Erschließung erfolgt über die „alte“ Sparnecker Straße. Im nördlichen Bereich schließt die neue Wohnbebauung an die bestehende Wohnbebauung an. Nach Westen hin werden die Grundstücke der Wohnbebauung größer. Hier soll eine Bebauung mit moderatem Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Damit soll die erhöhte Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen bedient werden. Anschließend grenzen im Westen die Pflegeeinrichtung und im Süden das Dienstleistungszentrum inklusive Wohnungen an und runden das Konzept als Übergang zum Einzelhandel ab.

5. Erschließung

6.1 Verkehrsmäßige Anbindung

Die Erschließung erfolgt über die „alte“ Sparnecker Straße im Osten als Ringerschließung.

6.2 Wasserversorgung

Zuständig für die Wasserversorgung des Planungsgebietes sind die Stadtwerke Münchberg. Das Gebiet ist an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen angeschlossen und somit ist die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei gleichzeitiger Benutzung von mehreren Hydranten auf die Dauer von zwei Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar je Hydrant kann nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen über das öffentliche Netz gewährleistet werden. Die Einzelheiten des Brandschutzes werden mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt.

Das Hydrantennetz ist nach dem Erlass Nr. W/1502/1 vom 23. Juli 1971 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), Arbeitsblätter W 313, W 331 und W 405 auszubauen. Es werden Unterflurhydranten eingebaut. In höchstens 120 Metern Abstand zu den Gebäudezugängen sowie zueinander müssen Hydranten sicher erreicht werden können. Hydranten müssen mindestens drei Meter von Gebäuden sowie von Ein- und Ausfahrten und mindestens 65 cm von Gehsteigkanten entfernt sein.

Wasserschutzgebiete sind nicht ausgewiesen.



6.3 Entwässerung

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.

Grund-, Quell- und Schichtenwasser darf laut Entwässerungssatzung der Stadt Münchberg nicht über die städtische Kanalisation entsorgt werden und ist auf dem eigenen Grundstück schadlos zu entsorgen. Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser soll ebenfalls möglichst auf dem eigenen Grundstück schadlos beseitigt werden.

6.4 Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser des Einzugsbereiches aus Straßen, Dach- und befestigten Flächen wird in einem Regenwasserkanal parallel zum Schmutzwasserkanal abgeleitet. Innerhalb der Grünfläche wird ein Regenrückhaltebecken ausgebildet. Das Regenrückhaltebecken ist einzufrieden. Der Drosselauslauf aus dem Regenrückhaltebecken wird in den südlich entlanglaufenden Käsbach eingeleitet. Ein Wasserrechtsverfahren ist durchzuführen. Die notwendigen Antragsunterlagen unter Berücksichtigung des DWA-Arbeitsblattes A102 und 117 sind beim Landratsamt Hof einzureichen.

6.5 Elektrizität

Durch eine Erweiterung bestehender Anlagen kann das Gebiet an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Münchberg angeschlossen werden.

6.6 Gasversorgung

Durch eine Erweiterung bestehender Anlagen kann das Gebiet an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Münchberg angeschlossen werden.

6.7 Telekommunikation

Durch eine mögliche Erweiterung bestehender Anlagen kann das Gebiet an das Versorgungsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden.

6.8 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung im Planungsgebiet erfolgt durch die von der Stadt Münchberg beauftragten Firmen.



6. Immissionen

Es gilt eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO im Mischgebiet 1.
Die Gebäude sind grundsätzlich ortsfest zu errichten. Bauliche Anlagen mit einem temporären Charakter sind nicht erwünscht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen sind grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen ist jedoch eine 3 m breite Zone, entlang der öffentlichen Fuß- und Radwegen ist eine mindestens 1 m breite Zone von Bebauung freizuhalten. Zulässig sind dort ausschließlich Anlagen zur Unterbringung von Müll und Reststoffen bis zu einer Höhe von 1,25 m.

7. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet betreffend der jetzigen Bebauung nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten auffällige Bodenveränderungen oder -verunreinigungen hervorkommen ist das Landratsamt Hof zu informieren.

8. Auswirkungen des Vorhabens

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft wurden im nachstehenden Umweltbericht untersucht. Auf die entsprechenden Ausführungen wird verwiesen.
Zusammenfassend kommt der Bericht nach eingehender Erhebung der durch das geplante Vorhaben entstehenden Beeinträchtigungen der Umwelt und Beurteilung bestehender Vorbelastungen und geplanter Ausgleichsmaßnahmen zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der Bauleitplanung in allen untersuchten Bereichen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

9. Angaben zur Umweltverträglichkeit

10.1 Umweltbericht als Anlage



10. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde beauftragt:

Bayerische Wohnbau
Dreitannenriegelstr. 26
94469 Deggendorf

Telefon: 0991 – 405 980 81

.....
M.Eng.² Thomas Wagner

Aufgestellt: Deggendorf, im Juli 2022

Vorentwurf vom 16. Februar 2022
Entwurf und Endfassung vom 20. Juli 2022