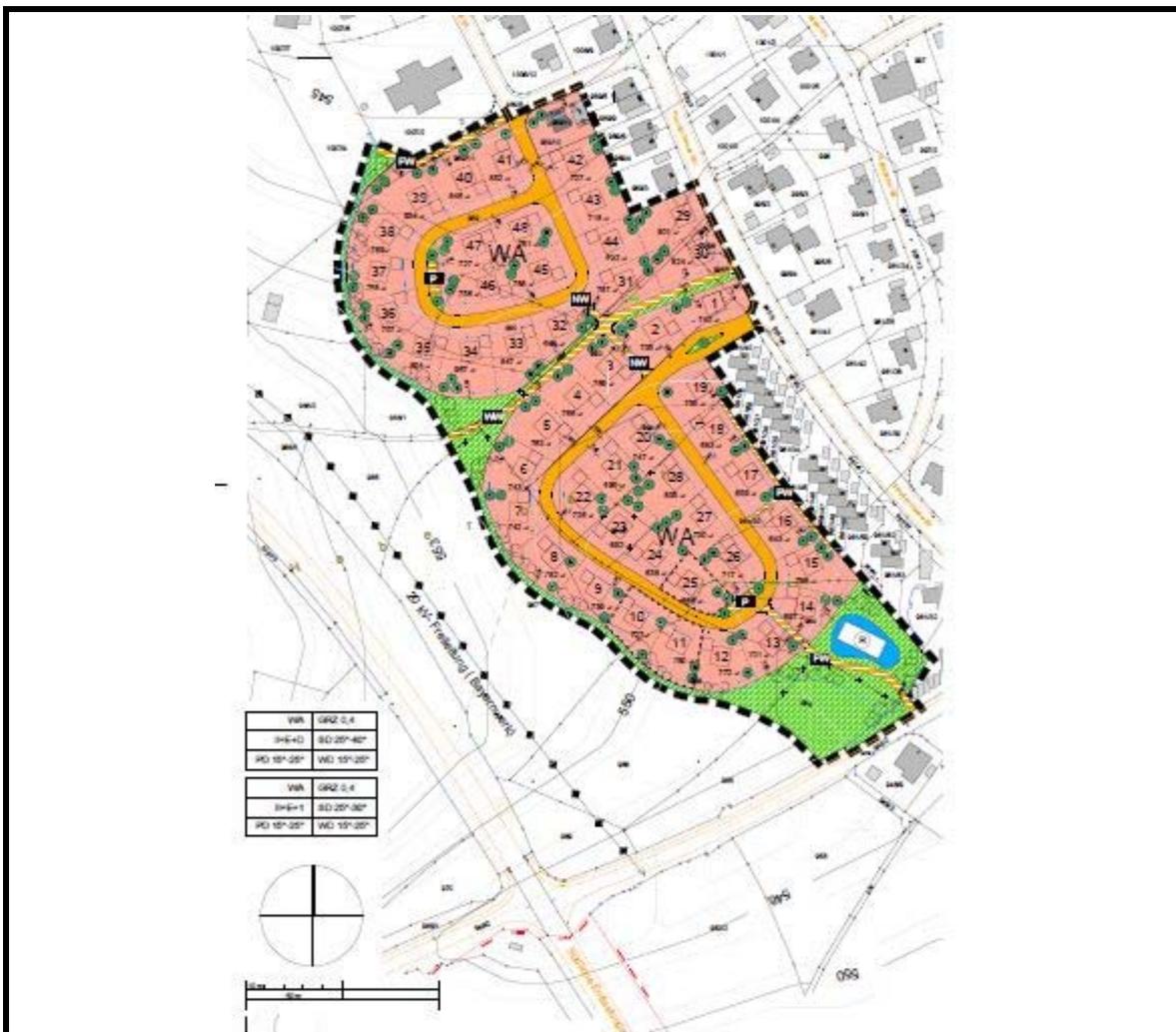


Bauleitplanung

Zusammenfassende Erklärung der Stadt Münchberg gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 für das Allgemeine Wohngebiet „Marienbader Straße II (südlicher Bereich)“



1. Verfahrensverlauf

Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden in der Zeit vom 18. Februar bis 7. April 2014 (Öffentlichkeit) bzw. bis 9. Mai 2014 (Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden) und vom 17. November bis 16. Dezember 2014 am Verfahren beteiligt.

Die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen wurden in den öffentlichen Sitzungen des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses vom 24. Juni 2014 und vom 24. Februar 2015 vorgenommen. Den Anregungen der Fachbehörden wurden auf deren Stellungnahmen hin Rechnung getragen. In der Stadtratssitzung am 19. März 2015 wurde der Bebauungsplan Nr. 41 für das Allgemeine Wohngebiet „Marienbader Straße II (südlicher Bereich) als Satzung beschlossen.

2. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Für den Bereich Marienbader Straße besteht seit dem Jahr 1998 ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der in den Jahren 1999 und 2004 geändert wurde. Der nordwestliche Teilbereich dieses Bebauungsplanes wurde zwischenzeitlich baulich umgesetzt und ist zu etwa drei Vierteln bebaut.

Zwar ist auch in der Stadt Münchberg in den letzten Jahren die Nachfrage nach Baugrundstücken zurückgegangen, es besteht jedoch weiterhin Bedarf an attraktiven Bauplätzen zu wirtschaftlichen Preisen. Daher ist kurz- bis mittelfristig vorgesehen, auch den südöstlichen Teilbereich des Baugebietes Marienbader Straße zu erschließen. Allerdings soll die relativ aufwändige und besonders während der Wintermonate nicht unproblematische Erschließung, die bisher im Bebauungsplan festgesetzt ist, durch eine einfachere und wirtschaftlichere Lösung ersetzt werden. Außerdem sollen die zum Teil recht großen und dadurch schwierig zu vermarktenden Parzellen in Grundstücke um die 700 m² aufgliedert werden, die derzeit am besten zu vermarkten sind.

Aus diesem Grund hat der Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss der Stadt Münchberg in der Sitzung am 21. Juli 2009 beschlossen, für den beschriebenen Bereich einen Bebauungsplan neu aufzustellen.

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Anregungen vorgebracht von den Bewohnern der Reihenhäuser Theodor-Heuss-Straße 72 bis 94, Münchberg; es wurden Bedenken geäußert, weil für die Bewohner der mittleren Gebäude bei Umsetzung des Vorhabens keine Möglichkeit mehr besteht, die Gebäude von der Rückseite anzufahren; daraufhin wurde ein rückwärtiger Erschließungsweg in die Planung aufgenommen. Frau Inge Marzinek, Münchberg, erhob Einwände, weil ihr Grundstück nicht mehr als Bauland ausgewiesen ist, wie im alten Bebauungsplan Nr. 11; diese Tatsache wird im Rahmen des Grunderwerbs durch die Stadt Münchberg berücksichtigt. Bedenken gegen die geplante Entwässerung und die Verkehrsführung brachten Frau Roswitha Dörfler, Herr Jürgen Seidel sowie Frau Monika und Herr Jürgen Langer, Münchberg, vor; von der Stadt Münchberg wurde dargelegt, dass weder durch die geplante Niederschlagswasserableitung noch durch die vorgesehene Verkehrsführung eine Verschlechterung der Situation der betreffenden Bürger erfolgt. Herr Steffen Merkel, Münchberg, äußerte sich zu Entwässerung, Zufahrt zu seinem Grundstück, Baugrund und Regenrückhaltebecken; die Punkte konnten entweder entkräftet werden oder wurden bei den weiteren Planungen berücksichtigt. Abschließend gaben Frau Elsbeth und Herr Karl-Heinz Walter eine Stellungnahme zur geplanten Entwässerung ab; von der Stadt wurde dargelegt, dass sich die Abflusssituation im Gebiet durch die geplanten Maßnahmen dauerhaft verbessern werde.

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. Auf die Verlegung notwendiger Versorgungsleitungen wiesen die Stadtwerke Münchberg in ihrer Stellungnahme hin; daraufhin wurden die Fußweg breiter ausgewiesen. Das Staatliche Bauamt Bayreuth forderte, dass bei allen Gebäuden die maßgeblichen Immissionswerte einzuhalten sind; dies wurde mit einem neuen schalltechnischen Gutachten nachgewiesen. Auf ausreichende Zufahrten zu landwirtschaftlichen Grundstücken machte der Bayerische Bauernverband, Geschäftsstelle Hof, aufmerksam; diese Zufahrten können gewährleistet werden. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Münchberg brachte vier Hinweise zur Planung vor, welche berücksichtigt wurden. Zu Anlage einer Notzufahrt und Schaffung von verkehrsberuhigten Bereichen regte die Polizeiinspektion Münchberg an; die Anregungen wurden berücksichtigt.

Vom Abwasserverband Saale, Hof, wurde gefordert, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in die Sammler des Verbandes zu vermeiden ist; da das Gebiet im Trennsystem entwässert wird, ist eine solche Einleitung nicht zu befürchten. Auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern wies das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Bamberg, hin; ein entsprechender Hinweis wurde in die Planunterlagen aufgenommen. Vom Landratsamt Hof äußerten sich die Referate „Städtebau“, „Immissionsschutz“ und „Abfallrecht/Altlasten“; die Anregungen wurden berücksichtigt. Die Deutsche Telekom, Bayreuth, wies auf bestehende und geplante Telekommunikationseinrichtungen hin; die Angaben wurden in die Begründung aufgenommen. Zu Wasserversorgung/Wasserschutzgebieten, Abwasserbeseitigung und Gewässerschutz sowie Altlasten und Bodenschutz machte das Wasserwirtschaftsamt Hof Angaben, die in die Planunterlagen eingearbeitet wurden. Abschließend übersandte die Bayernwerk AG, Netzcenter Naila, Pläne der am Gebiet vorbeiführenden 20-kV-Freileitung, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde.

Von den Nachbargemeinden wurden keine Einwände geäußert.

Die eingegangenen Stellungnahme der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden in der Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss-Sitzung am 24. Juni 2014 abgewogen.

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

Im Zuge dieser Auslegung wurden von Bürgern Bedenken geäußert von Herrn Steffen Merkel, Münchberg, bezüglich der künftigen Entwässerung des Gebiets; dazu gab das Planungsbüro Schnabel, Konradsreuth, welches mit der Planung der Erschließungsanlagen beauftragt ist, eine Stellungnahme ab, in der die geäußerten Befürchtungen von Herrn Merkel entkräftet werden konnten. Auch Frau Elsbeth und Herr Karl-Heinz Walter, Münchberg, brachten weiterhin Einwände bezüglich einer möglichen Beeinträchtigung ihres Grundstück durch Niederschlagswasser vor; von der Stadt wurde abermals versichert, dass diesbezüglich keine Verschlechterung eintreten wird. Abschließend wurde von Frau Edith Schindler sowie von Frau Angelika und Herrn Bernd Wiedemann, Münchberg, ein zweiter Rettungsweg für den Bereich der Reihenhäuser gefordert; in der Abwägung wurde dargelegt, dass für das Vorhaben ein zweiter Rettungsweg in Form einer Zufahrt nicht notwendig ist und dass sowohl von Frau Schindler als auch von Frau und Herrn Wiedemann im Vorfeld schriftlich erklärt wurde, dass sie mit dem ausgewiesenen Anliegerweg in einer Breite von 1,75 Meter einverstanden sind.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden vom Landratsamt Hof zwei Anregungen geäußert zu Abfallrecht/Altlasten und zu einer Pflanzliste; den Anregungen wurde nachgekommen. Das Wasserwirtschaftsamt Hof empfahl, die hydraulischen Verhältnisse vor Ort prüfen zu lassen; der Empfehlung wurde nachgekommen. Schließlich teilte die Kabel Deutschland Vertrieb und Service, Nürnberg, mit, dass sie der Stadt ein Angebot für die Erschließung des Gebiets mit Telekommunikationsreinrichtungen vorlegen möchte; die Erschließung wird jedoch mit der Deutschen Telekom durchgeführt.

Von den Nachbargemeinden wurden keine Einwände geäußert.

Die eingegangenen Stellungnahme der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss-Sitzung am 24. Februar 2015 abgewogen.

In der Stadtratssitzung vom 19. März 2015 wurde der Bebauungsplan Nr. 41 für das Allgemeine Wohngebiet „Marienbader Straße II (südlicher Bereich) als Satzung beschlossen.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbelange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sowohl im Umweltbericht, als auch im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen untersucht. Dabei konnte festgestellt werden, dass außer einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der zusätzlichen Versiegelung des Bodens kein weiterer Umweltbelang relevant beeinträchtigt wird. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann durch Eingrünungsmaßnahmen abgemildert werden.

Münchberg, im März 2015

Chr. Zuber
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)