

## **BEGRÜNDUNG**

zum

**Bebauungsplan mit  
integriertem Grünordnungsplan**

**Nr. 49 "Gewerbegebiet Am Steinweg"**

**Stadt Münchberg**

**Landkreis Hof**

Satzung vom 29.02.2024

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>PLANUNGSVERLAUF</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Alternativenprüfung	4
1.3	Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten	7
1.4	Verfahrensschritte	11
1.5	Grundlagen des Bauleitplanverfahrens	11
<b>2</b>	<b>ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES</b>	<b>12</b>
3.1	Abgrenzung des Planungsgebietes	12
3.2	Baugrund	12
3.3	Flächenaufteilung	13
<b>4</b>	<b>GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>14</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung	15
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauliche Gestaltung	16
4.4	Sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen	16
4.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
<b>5</b>	<b>VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG</b>	<b>18</b>
5.1	Verkehr	18
5.2	Wasserversorgung	19
5.3	Abwasserentsorgung	19
5.4	Sonstige Ver-/Entsorgungseinrichtungen	20
<b>6</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>21</b>
<b>7</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>BETEILIGTE FACHSTELLEN</b>	<b>21</b>
	<b>ANLAGE UND ANHÄNGE</b>	<b>22</b>

# 1 PLANUNGSVERLAUF

## 1.1 Veranlassung zur Planung

Die Stadt Münchberg beabsichtigt seit längerem, im kommunalen Gebiet neue Flächen für Gewerbeansiedlungen zu schaffen. Die vorhandenen Potenziale sind in den letzten Jahren ausgeschöpft worden, die Nachfrage an Gewerbeflächen ist jedoch nach wie vor vorhanden.

Für das aufliegende Planungsgebiet „*Gewerbegebiet am Steinweg*“ wurde bereits in den 1990er Jahren ein Bebauungsplanverfahren gestartet (Bebauungsplan Nr. 14 „*Gewerbegebiet an der B92*“). Nachdem der Entwurf zum damaligen Bauleitplanverfahren öffentlich ausgelegt hat, wurde für den südlichen Umgriffsbereich im März 1993 eine vorzeitige Baugenehmigung für die Firma Hettlage zur Errichtung eines neuen Lagerstandortes erteilt und auch umgesetzt. Eine Planungsreife mit Satzungsbeschluss konnte im Nachgang für das damalige Bauleitplanverfahren jedoch nicht mehr erwirkt werden. Dennoch werden die Lage und die vorhandene Infrastruktur noch immer als optimal für Gewerbeansiedlungen eingeschätzt, weshalb nun ein erneutes Bauleitplanverfahren sowohl das bestehende Gebäude als auch künftige Gewerbeflächen planungsrechtlich sichern soll, auch im Hinblick auf die gestiegenen Ansprüche an den Klimaschutz, die Ressourcenschonung sowie die ökonomische und soziale Verträglichkeit der Fläche.

Dabei sieht sich die Stadt Münchberg vor der Herausforderung, einerseits den Flächenverbrauch zu reduzieren und innergebietliche, bereits bebaute Flächen zu entwickeln, gegenüber ihrer Verantwortung, die Schaffung von Arbeitsplätzen durch die langfristige Ansiedelung von Gewerbetreibenden zu ermöglichen und dauerhaft zu sichern.

Um bereits vorab gezielt den Bedarf für neue Gewerbeflächen einschätzen zu können, wurde im Juni 2022 ein Aufruf im Stadtanzeiger veröffentlicht für künftige Interessenten veröffentlicht. Die Auswertung der eingegangenen Anfragen hat ergeben, dass der von der Verwaltung angedachte Planungsansatz reges Interesse bei den Gewerbetreibenden in und um Münchberg hervorruft. Es wird für die Unternehmer die Chance gesehen, Betriebe neu aufzubauen oder zu erweitern, was aufgrund der aktuell vorhandenen Gewerbefläche nicht oder nur schwer möglich ist.

Dabei ist es nicht die städtebauliche Zielsetzung der Stadt, einen großen Investor anzuwerben, welcher einen Großteil der Fläche belegt. Vielmehr soll den ansässigen Gewerbebetrieben die Möglichkeit zur Erweiterung ihrer Standorte angeboten werden, welche beispielsweise im Innenbereich aufgrund von angrenzender Wohnbebauung oder schlichtem Platzmangel nicht möglich ist. Es sollen gezielt mittelständische Kleinunternehmer angesprochen werden.

Dabei geht es der Stadt nicht darum, Gewerbetreibende von den bereits erschlossenen und bebauten inner- wie außerstädtischen Gewerbeflächen in das neue Gewerbegebiet zu locken. Vielmehr sollen Erweiterungsmöglichkeiten für die weiterhin bestehenden Kernbetriebe geschaffen werden und Raum für Betriebsneugründungen erzeugt werden.

Ein wichtiges Ziel ist es auch, Jungunternehmern die Chance zu bieten, ein eigenes Gewerbe an einem passenden Standort anzusiedeln, das dort prosperieren und wachsen kann. Da die Stadt Münchberg Eigentümer der neuen Gewerbegebietsflächen ist, kann die Kommune hier gezielt die Ansiedelung passender Betriebe steuern.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Ziele ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans gem. § 30 BauGB (Baugesetzbuch) im zweistufigen Verfahren nötig, in welchem die interessierte Bürgerschaft sowie die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gehört und berücksichtigt werden.

Der Auftrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes erging an die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg.

## 1.2 Alternativenprüfung

Für die Standortwahl des künftigen Gewerbegebiets mit einer Ausdehnung von ca. 11,18 ha waren mehrere Faktoren ausschlaggebend. Zum einen wurde die verkehrstechnische Anbindung an die regionale und überregionale Infrastruktur positiv bewertet. Westlich vom Planungsgebiet verläuft die Bundesautobahn A9 in einer Entfernung von ca. 2 km, welche über die Kreisstraße HO 44 und die Bundesstraße 289 angefahren werden kann. Möglich ist dies über die bereits bestehenden Autobahnanschlussstellen *Münchberg Nord* und *Münchberg Süd*. Des Weiteren laufen derzeit die Planungen für die neue Autobahnanschlussstelle *Münchberg Mitte*. Mit dieser Anbindung ist die Autobahn A9 vom neuen Gewerbegebiet aus in wenigen Minuten erreichbar.

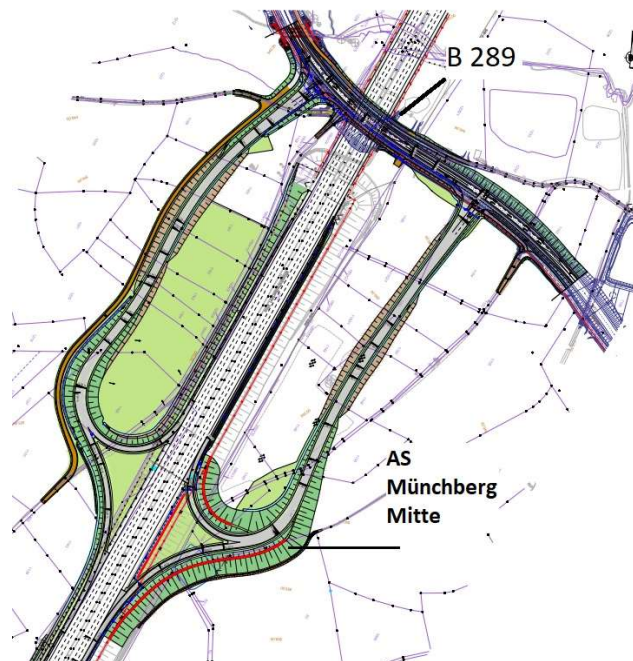


Abb. 1: künftige Autobahn-Anschlussstelle A9 „Münchberg Mitte“

Des Weiteren wird die von schutzwürdiger Bebauung weitestgehend freie Umgebung als Standortvorteil gewertet. Die nächstgelegenen Wohnhäuser befinden sich nördlich vom Geltungsbereich der aufliegenden Planung in einer Entfernung von ca. 170 m. Derzeit werden Ermittlungen durchgeführt, ob und mit welchen Emissionen diese Wohnanlagen durch die aufliegende Planung zu rechnen haben. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass durch die gegebene Entfernung und die Lage der B 289 zwischen Planungsgebiet und Wohnbebauung die rechtlichen Grenzwerte eingehalten werden. Sollte sich herausstellen, dass durch das geplante Gewerbegebiet die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den bestehenden Bauten beeinträchtigt werden, so werden im Zuge der Planfortschreibungen weitere Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen.

Das Planungsgebiet selbst ist versorgungstechnisch bereits vollständig erschlossen. So besteht schon ein Anschluss für die Strom-, Erdgas- und Wasserversorgung. Des Weiteren durchzieht das Gebiet ein öffentlicher Schmutzwasserkanal, an welchen die künftigen Gewerbebetriebe voraussichtlich angeschlossen werden. Eine Niederschlagswasserbeseitigung für das Bestandsgebäude ist in Form eines Regenrückhaltebeckens im Osten des Geltungsbereichs vorhanden, welches die Oberflächenwässer zwischenpuffert und gedrosselt nach Norden in den Vorfluter abgibt (Käsbach). Das Vorhandensein sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen ist der Tatsache geschuldet, dass im Süden des Geltungsbereichs bereits eine Gewerbeanlage seit mehreren Jahrzehnten Bestand hat. Hierfür wurde 1993 eine vorzeitige Baugeneh-

migung erteilt unter der Voraussetzung, dass das parallel dazu laufende Bebauungsplan-Verfahren für ein großes Gewerbegebiet zeitnah abgeschlossen würde. Die Genehmigung und der Bau des Gebäudes wurden realisiert, die Bauleitplanung für das Gebiet jedoch nicht abgeschlossen. Die Infrastruktur für das künftige Gewerbegebiet besteht jedoch schon seit Jahrzehnten.

Ausschlaggebend für die jetzige Neuaufplanung des Gewerbegebiets ist jedoch das mittlerweile ausgereizte Flächenpotential für Gewerbetreibende in Münchberg selbst. Es sind kaum noch bis gar keine verfügbaren Flächen mehr frei, welche für die Neuansiedelung von Betrieben oder für Erweiterungen genutzt werden können.

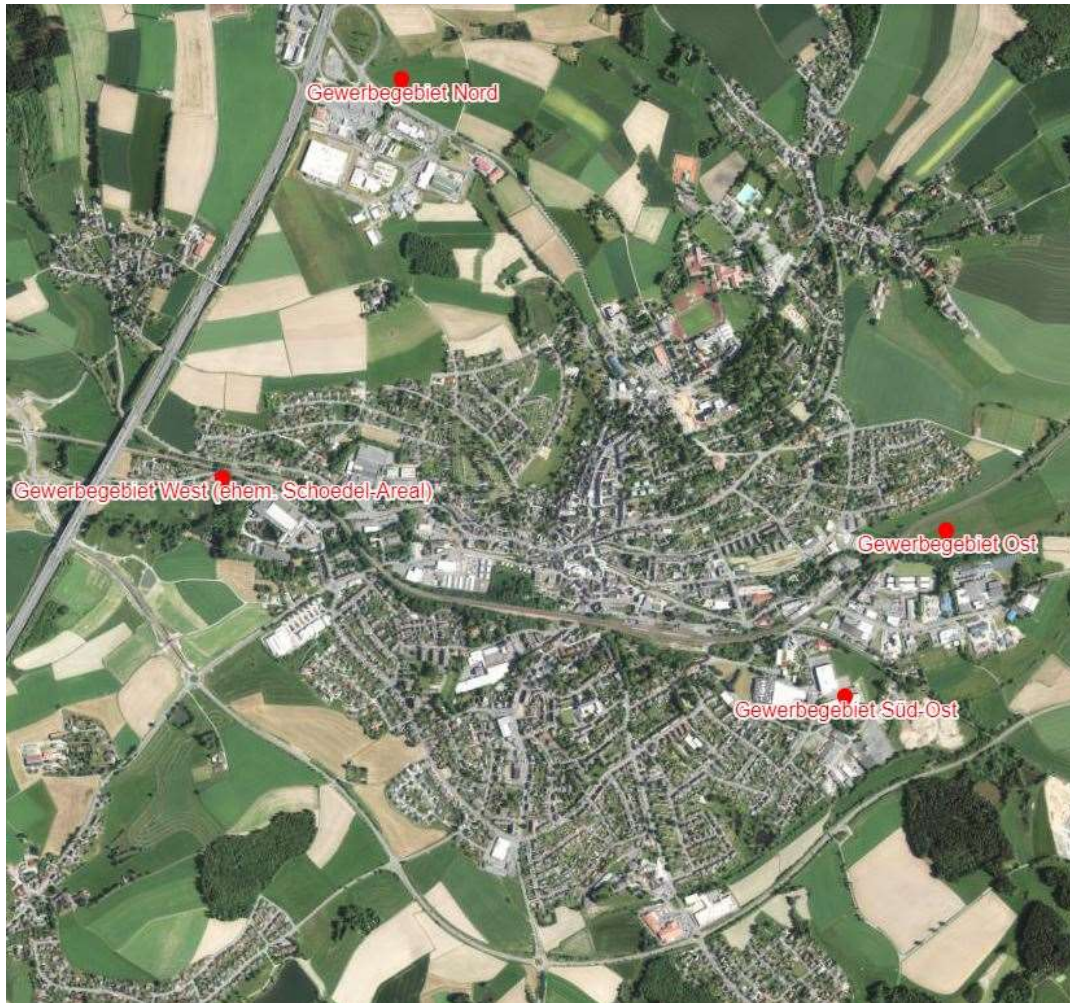


Abb. 2: Übersicht bestehender Gewerbeflächen

### Gewerbegebiet Münchberg Nord

Das bestehende Gewerbegebiet Münchberg Nord ist im 2014 beschlossenen Flächennutzungsplan dargestellt und bereits teilweise über einen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Lediglich eine im Flächennutzungsplan dargestellte, südwestlich gelegene Parzelle ist noch nicht über eine verbindliche Bauleitplanung gesichert. Es wird mittlerweile davon ausgegangen, dass eine Bebauung dieser Fläche in Zukunft auch nicht stattfinden wird. Die Lage sowie die Erschließung vor Ort ließen hier nur ein großflächiges Logistikgewerbe zu, jedoch ist der Verkehrsknotenpunkt *August-Horch-Straße* (Gewerberschließungsstraße) / St 2194 (Helmbrechtser Straße) bereits mit dem momentanen, vom Gewerbegebiet erzeugten Schwerverkehr ausgelastet. Die weitere Ansiedlung eines verkehrsintensiven Betriebs vor Ort ist nicht



vorgesehen. Für kleinteilige Gewerbebetriebe eignet sich die Parzelle nicht. Es werden Überlegungen seitens der Stadt angestellt, die Fläche mit der nächsten Flächennutzungsplanfortschreibung wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

### Gewerbegebiet Münchberg West

Das Gewerbegebiet Münchberg West, das sogenannte ehemalige Schoedel-Areal, ist derzeit Gegenstand von Machbarkeitsstudien für die künftige Nachnutzung und steht nicht als Gewerbebaufläche für Betriebe zur Verfügung. Das Gelände mit seinen Bestandsgebäuden soll in Zukunft voraussichtlich nicht mehr einer reinen Gewerbenutzung zugeführt werden, sondern könnte auch für Wohn- oder Hotelnutzung herangezogen werden. Entsprechende Untersuchungen und Planungen werden derzeit vorgenommen.

### Gewerbegebiet Süd-Ost (Wilhelmstr. – Heinrich-Wirth-Straße)

Im Süd-Osten von Münchberg befindet sich eine historisch gewachsene Ansammlung von Gewerbe-Flächen, welche von Wohn- und Mischbebauung umgeben ist. In diesem Bereich gibt es zwar noch vereinzelte kleinere Entwicklungsflächen. Diese sind jedoch alle in Privatbesitz und dazu bestimmt, in Zukunft für die Erweiterung von bereits ansässigen Betrieben genutzt zu werden.

### Gewerbegebiet Ost (Kirchenlamitzer Str. – Am Eibenberg)

Das Gewerbegebiet im Osten von Münchberg wird derzeit hauptsächlich von Automobil- oder Textilbetrieben genutzt. Die freien Flächen sind zwar hauptsächlich im Besitz der Stadt Münchberg, jedoch sind die meisten dieser Flächen bereits als Erweiterungsflächen für bereits bestehende Betriebe vorgesehen oder verpachtet. Teilweise sind die noch nicht bebauten Flächen aber in ihrer Nutzbarkeit durch die „Lage in zweiter Reihe“ eingeschränkt und werden von den Unternehmen aufgrund des hohen Erschließungsaufwandes nicht genutzt. Eine weitere Limitierung ist die Nähe zum Gewässer „Käsbach“ im Süden. Ausgenommen davon sind die Gewerbegebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eiben“. Diese sind nur teilweise im Besitz der Stadt, ein Großteil der Flächen ist in privater Hand. Die Stadt Münchberg ist bemüht, diese Flächen zu erwerben, um eine effiziente Erschließung für die künftigen Gewerbetreibenden aufzuplanen. Da diese Verhandlungen jedoch in absehbarer Zukunft mit wahrscheinlich nicht zum Abschluss kommen werden, stehen die Flächen für interessierte Betriebe derzeit nicht zur Verfügung.

Zusammengefasst wird nach der Alternativenprüfung der bereits bestehenden Gewerbegebiete deutlich, dass das aufliegende städtebauliche Ziel der Stadt Münchberg, die Schaffung neuer Gewerbegebietsflächen für mittelständische und kleinunternehmerische Betriebe, auf den vorhandenen Flächen nicht umsetzbar ist. Die Nachfrage gerade für kleinere Gewerbegebietsflächen für die Erweiterung von Betrieben, aber auch die Eröffnung von Sparten und Sektoren, welche aufgrund von immissionsschutzrechtlichen Vorgaben innerorts nicht verwirklicht werden können, kann auf den geringen, noch übrigen Flächen nicht umgesetzt werden. Des Weiteren hat die Stadt Münchberg bereits im Sommer 2022 im Vorfeld zur aufliegenden Bauleitplanung untersucht, ob ein generelles Interesse an neuen Gewerbegebietsflächen für Münchberg besteht. So wurde in der regionalen Presse ein Aufruf für mögliche Interessenten gestartet, mit dem Ergebnis, dass durch die Zahl der Anfragen die Neuausweisung eines neuen Gewerbegebietes angezeigt ist.

Des Weiteren wird der Standort aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung, der Nähe zur regionalen und überregionalen Infrastruktur sowie der Entfernung zur nächsten Wohnbebauung als idealer Standort für Gewerbeansiedelungen angesehen. Auch die Verfügbarkeit der Fläche ist gewährleistet, da sie im Besitz der Stadt ist und somit aktuell bereits zur Verfügung steht. Eine private „Flächenbevorratung“ ist somit ausgeschlossen.

### 1.3 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten

#### Bebauungsplan Nr. 14 „Gewerbegebiet an der B92“ (ohne Rechtskraft)

Das in den 1990er Jahren begonnene Bauleitplanverfahren Nr. 14 „Gewerbegebiet an der B92“ sah vor, drei großflächige Gewerbegebietsflächen mit insgesamt ca. 10,5 ha auszuweisen. Die Höhe der baulichen Anlagen sollte bei 16 Metern liegen. Das Konzept diente vorwiegend großflächigen Gewerbebetrieben mit einem hohen Platzbedarf. Eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes Richtung Südosten war durch das Erschließungskonzept vorgesehen. Die größte, südwestliche Gewerbefläche sollte für ein Warenverteilerzentrum der Firma Hettlage genutzt werden. Der ehemalige Textilproduzent wählte den Standort auch aufgrund seiner günstigen Autobahnanbindung.



Abb. 3: Nicht rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 14 „Gewerbegebiet an der B92“

Das Bauleitplanverfahren wurde bis zur Billigung eines Entwurfstandes geführt und auf Grund dessen eine vorzeitige Baugenehmigung für das Warenverteilerzentrum im Jahr 1993 erteilt.

Zum Satzungsbeschluss kam es nach dem Bau des Verteiler Zentrums nicht mehr und ein rechtskräftiger Bebauungsplan wurde somit nie beschlossen. Das derzeitige Baurecht des ehemaligen Hettlage-Warenverteilungszentrum ist nur durch einen Bestandsschutz gesichert. Derzeit ist hier ein Logistik-Unternehmen ansässig (*GXO Clipper Logistics*). Durch die aufliegende Planung soll dieser Umstand geheilt werden und die bestehende Bebauung, sowie auch das damals vorgesehene Reststück und eine dazukommende Fläche im Süden von ca. 3,1 ha planungsrechtlich gesichert werden.

Bebauungsplan Nr. 24 „Südliche Entlastungsstraße“ zwischen der ST 2194 und der B2



Abb. 4: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 24 „Südliche Entlastungsstraße“ zwischen der ST 2194 und der B2

Der Bebauungsplan Nr. 24 „Südliche Entlastungsstraße“ zwischen der ST 2194 und der B2 wurde im Dezember 1995 beschlossen und ist seit der Bekanntmachung im Januar 1996 rechtskräftig. Die neu ausgebaute Bundesstraße B289 führt zwischen Kulmbach und Rehau komplett an Münchberg vorbei und entlastet somit den Ortskern. Der Bebauungsplan Nr. 24 befasst sich dabei mit dem Straßenabschnitt zwischen der ST 2194 im Osten und der B2 im Westen (siehe nachfolgende Abbildung).



Abb. 5: Straßenabschnitt B289



Die Maßnahme zum Ausbau selbst ist bereits 2021 abgeschlossen worden, wenngleich auch in Form eines vierarmigen Kreisverkehrs. Der Geltungsbereich der aufliegenden Planung grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 an, berührt diesen aber nicht. Eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes ist daher nicht notwendig.

### Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungs- und Landschaftsplan aus dem Jahr 2014 (zuletzt geändert im Jahr 2019) weist bereits einen Teil des Geltungsbereichs als Fläche für Gewerbe aus. Die nördliche Fläche des Geltungsbereichs wird in einem Verfahren zur Flächennutzungsplan-Änderung parallel zum aufliegenden Bauleitplanverfahren geändert und ebenfalls als Fläche für Gewerbe ausgewiesen. Des Weiteren werden in diesem Verfahren Anpassungen an den Bestand sowie der Gewerbeausweisung im Süd-Osten, welche nicht mehr verwirklicht werden soll, vorgenommen.



Abb. 6: Ausschnitt rechtsgültiger Flächennutzungs- und Landschaftsplan

### Regionalplan

Gemäß der Strukturkarte des *Regionalplans Oberfranken-Ost* erfüllt Münchberg die Funktion eines Mittelzentrums im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Dabei ist es die Aufgabe von Mittelzentren, die Bevölkerung in ihrem Einzugsgebiet mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs zu versorgen und ein quantitativ sowie qualitativ gehobenes Arbeitsplatzangebot zur Verfügung zu stellen. Die Aufstellung, bzw. Funktionsfähigkeit der Mittelzentren im Geltungsbereich des *Regionalplans Oberfranken-Ost* ist größtenteils gut, jedoch gibt es teilweise, besonders auf dem Arbeitsmarkt, erhebliche Unterschiede. Dabei werden die Schwellenwerte des Landesentwicklungsprogramms 1984 von den meisten Mittelzentren in der Region zumindest erreicht, wenn nicht sogar deutlich überschritten. Lediglich Münchberg liegt, zusammen mit einer weiteren Kommune, deutlich unter dem gesetzten Schwellenwert von täglich 2500 Berufseinspendlern pro Tag.

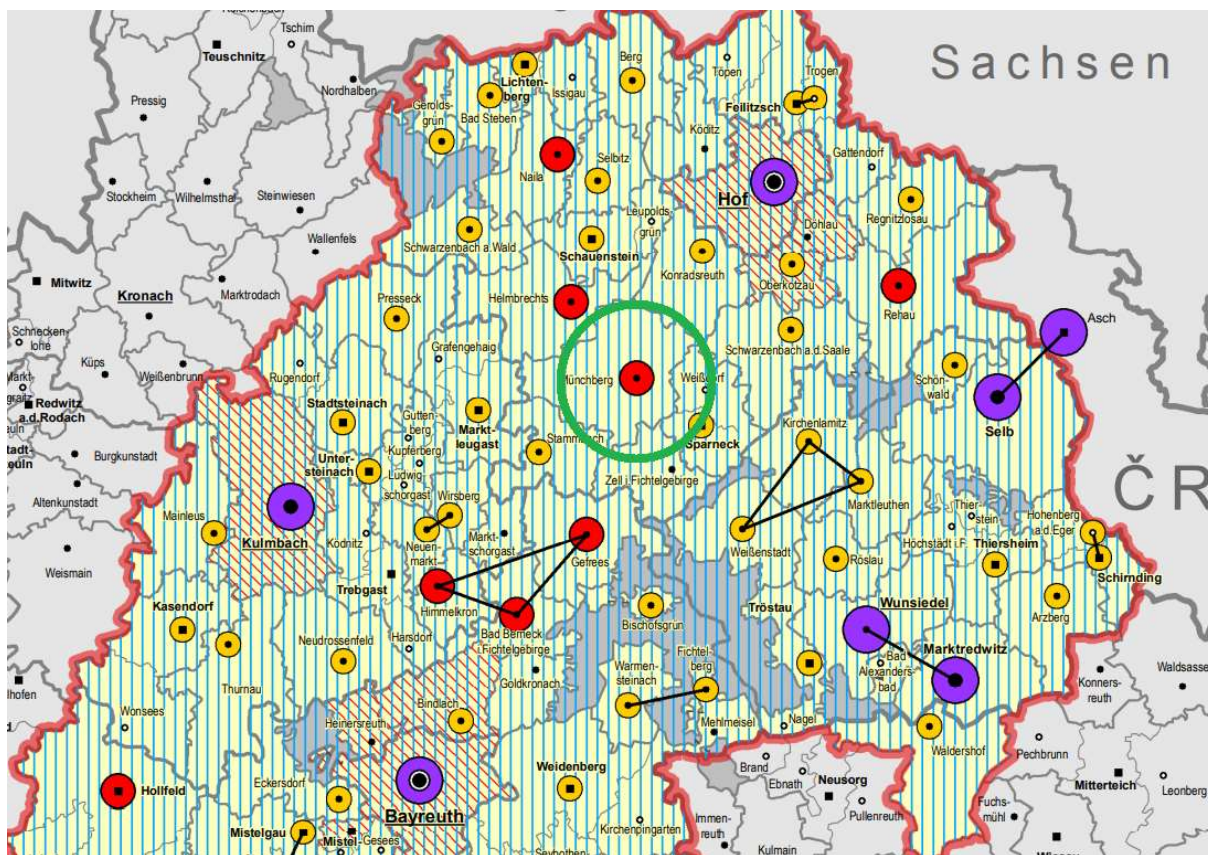


Abb. 7: Ausschnitt Strukturkarte aus dem Regionalplan Oberfranken-Ost

Das Mittelzentrum Münchberg soll in Abstimmung mit dem möglichen Mittelzentrum Helmbrechts in seinen mittelzentralen Versorgungsaufgaben gestärkt werden.

Gemäß der Begründung zum *Regionalplan Oberfranken-Ost* soll unter anderem „die Schaffung weiterer, insbesondere höher qualifizierter Arbeitsplätze... vor allem im Handwerk und im verarbeitenden Gewerbe... angestrebt werden.“ Des Weiteren soll eine „Erweiterung der Branchenstruktur im verarbeitenden Gewerbe erreicht werden.“ Begründet wird dies damit, dass die Zahl der Betriebe und der Beschäftigten im Handwerk und im verarbeitenden Gewerbe in den letzten Jahren nicht den Durchschnittswert anderer Mittelzentren in der Region erreicht hat. Für die Einwohner im Nah- und im Mittelbereich stehen somit nur unterdurchschnittlich viele Beschäftigungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Um diese Defizite auszugleichen ist die Stadt Münchberg bestrebt, für Gewerbetreibende vor Ort sowie auch für neue Unternehmer Flächen für Betriebsansiedelungen zur Verfügung zu stellen. Somit wird den Zielen der Regionalplanung entsprochen, Defizite am Arbeitsmarkt abzubauen und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen vor Ort zu schaffen und zu erhalten.

## 1.4 Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan wird nach dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahren aufgestellt. Nachfolgend dargestellte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

12.05.2022	Aufstellungsbeschluss
22.06.2023	Beschluss des Vorentwurfes
28.06.2023	ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
10.07.2023 – 11.08.2023	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 sowie der Behörden/sonstigen Träger öffrtl. Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
24.10.2023	Auswertung mit Billigungsbeschluss
27.10.2023	ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
13.11.2023 – 13.12.2023	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit paralleler Beteiligung der Behörden/TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
27.02.2024	Auswertung im Bauausschuss
29.02.2024	Satzungsbeschluss Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

## 1.5 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. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr.394)
- 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 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN

Das Baugebiet liegt im Süden von Münchberg, ca. 400 m Luftlinie vom Ortseingang entfernt. Münchberg liegt verkehrsgünstig an der Bundesautobahn A9. Bis zur nächstmöglichen Anschlussstelle zur A9 südwestlich von Münchberg sind es derzeit ca. 4,5 km über die B 289 Richtung Straas über die Autobahn-Auffahrt 36 *Münchberg Süd*. Sobald die Planungen und der Bau der künftigen Anschlussstelle *Münchberg Mitte* abgeschlossen sind, beträgt die Entfernung mit dem Auto nur noch knapp 2 km. Damit ist eine optimale Anbindung an den überregionalen Verkehr gegeben.

Durch den öffentlichen Nahverkehr ist das künftige Gewerbegebiet zum Zeitpunkt der Planung noch nicht optimal erschlossen. Lediglich die Buslinie 6351 *Weißstadt-Sparneck-Münchberg* fährt mehrere Male täglich als nächstgelegene Haltestelle *Melchenreuth, Siedlung* an. Diese Haltestelle befindet sich jedoch östlich zum Planungsgebiet in einer Entfernung von ca. 950 m und bedingt einen zusätzlichen Fußweg von etwa 15 Minuten Gehzeit. Sollte sich auf Grund der neuen Standort-Ansiedelung der Bedarf an zusätzlichen öffentlichen Transport-Angeboten erhöhen, kann in Abstimmung mit dem Landkreis über ein solches Angebot beraten werden. Dies könnte die Attraktivität des Standorts für Mitarbeiter und Besucher erhöhen.

Der Geltungsbereich der aufliegenden Planung liegt weder in naturschutzfachlichen noch hochwasserspezifischen Schutzgebieten. Bau- oder Bodendenkmäler sowie Ensembles sind gemäß BayernAtlas (Stand Juni 2023) nicht vor Ort aufzufinden. Lediglich die nordöstliche Ecke des Plangebietes, oberhalb des bestehenden Regenrückhaltebeckens, liegt zum kleinen Teil im wassersensiblen Bereich.

Diese Gebiete sind wasserbeeinflusst und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Starkregen- oder Hochwasserereignissen eine Überschwemmung oder Überspülung auftritt. Dies kann jedoch nicht mit Sicherheit vor Ort festgestellt werden. Mit hoher Wahrscheinlichkeit rührt die Lage im wassersensiblen Bereich daher, dass im Geltungsbereich ein offener Graben Richtung Käsbach verläuft und dieser bei extremen Starkregenereignissen überspülen könnte. Im Zuge der Erschließungsplanung wird ein weiteres, möglichst naturnahes Regenrückhaltebecken geplant. Mit dieser Maßnahme könnten neben den gesammelten Niederschlagswässern aus dem Gewerbegebiet auch etwaige Überspülungen aus dem wassersensiblen Bereich gesammelt und rückgehalten werden. Details hierzu werden im Zuge der Erschließungsplanung geklärt.

Weitere Lagen in Hochwasser- oder Überschwemmungsgebieten liegen nicht vor.

### **3 BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES**

#### **3.1 Abgrenzung des Planungsgebietes**

Der Bebauungsplan beinhaltet die Flurnummern 512, 512/1, 516 und 516/1, sowie Teile der Flurnummern 512/3 (Steinweg), 514 (Flurweg) und 519, Gmkg. Melchenreuth.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch Teile der Flurnummer 519, Gmkg. Melchenreuth
- Im Osten durch die Flurnummern 93, 96, 503, 504 (Flurweg), 505, 515 sowie Teile der Flurnummer 514 (Flurweg) und 519, Gmkg. Melchenreuth
- Im Süden durch die Flurnummern 511 und 512, Gmkg. Melchenreuth
- Im Westen durch die Flurnummern 520/36 (Fahrradweg), 520/37 (Fahrradweg), sowie Teile der Flurnummern 512/3 (Steinweg), Gmkg. Melchenreuth

#### **3.2 Baugrund**

Der Baugrund besteht aus Verwitterungsdeckschichten der Muskovit-Biotit-Gneise der Liegendserie der Münchberger Gneismasse und ist geprägt durch vorwiegend mittelkörnige, hellgraue Bodenmaterialien vorwiegend sedimentären Ursprungs. Ein westlich gelegener Streifen besteht zudem aus pleistozäner Fließerde oder Wanderschutz, geprägt durch Kiese bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig.



Um Vorab die Untergrundverhältnisse für die Planung und die spätere Erschließung abschätzen zu können, wurde das Büro IGU – *Ingenieurgesellschaft für Geowissenschaften & Umwelttechnik mbH* in Münchberg – mit der Untersuchung des Baugrundes beauftragt. Der Geotechnische Bericht des Büro IGU vom 27.04.2023 liegt dieser Begründung als Anhang 1 bei. Eine Ergänzung des Berichts wurde vom Büro IGU bezüglich der Versickerungswerte erstellt und liegt als Anhang 2 dieser Begründung bei.

Im Bericht wurden unter anderem die Untergrundverhältnisse sowie speziell die Versickerungsfähigkeit des Bodens in Bezug auf Oberflächenwässer und die Gründung von Bauwerken untersucht.

Dabei wurde festgestellt, dass die Böden tragfähig sind. Details hierzu und auch zur Frostempfindlichkeit können dem Geotechnischen Bericht entnommen werden.

Bezüglich der Versickerung von Oberflächenwässern im Gebiet wurde im Bericht vom 27.04.2023 festgestellt, dass eine Versickerung der Niederschlagswässer vor Ort als nicht möglich wäre. Aus diesem Grund wurde zusätzlich zu dem bestehenden Regenrückhaltebecken in der aufliegenden Planung ein weiteres Regenrückhaltebecken vorgesehen, um die anfallenden Oberflächenwässer vor Ort zu sammeln, zwischen zu puffern und dann gedrosselt in den nächsten Vorfluter abzugeben (Käsbach). Zwischenzeitlich wurden weitere Berechnungen angestellt, welche zumindest im Süden des Geltungsbereichs eine Versickerung der Niederschlagswässer ab einer Bodentiefe von ca. 0,90 m zulässt.

Die Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens soll möglichst naturnah vorgenommen werden, Details hierzu werden jedoch in der Erschließungsplanung geklärt. Für die Errichtung und Inbetriebnahme eines Regenrückhaltebeckens ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig, welche im Zuge eines separaten Wasserrechtsverfahrens beantragt wird.

Schicht- oder Grundwasser wurde lediglich bei einer einzigen Schürfung ab einer Tiefe von ca. 2,30 m unterhalb der Geländeoberkante angetroffen, jedoch sind die Bauherren angehalten, bei entsprechenden Tiefbauarbeiten einen Schutz gegenüber möglicherweise eindringenden Schicht- oder Grundwässern vorzusehen, da diese stark betonangreifend sind.

Im Weiteren werden Aussagen zum Rohleitungsbau sowie späterem Fundamentaufbau wie nachfolgend getätigt:

- Die allgemeinen Belastungsklassen BK 10 bis BK 3,2 sind nach RStO 12 mit einem frostsicheren Straßenaufbau von 75 cm anzusetzen.
- Gräben und Rohrleitungen können mit einem maximalen Böschungswinkel von 45° angelegt werden, wobei zur Wiederverfüllung die anstehenden Böden geeignet sind.
- Bauwerke können flach mit Einzel- oder Streifenfundamenten bzw. Bodenplatten auf einer zumindest 80 cm starken Frostschutzschicht gegründet werden.
- Aufgrund wechselnder Untergrundverhältnisse können Abweichungen der vom Fachbüro getroffenen Aussagen auftreten. Das Fachbüro ist dann unverzüglich hinzuzuziehen.

Innerhalb des Geltungsbereiches existieren gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas (Stand Oktober 2023) keine Boden- oder Baudenkmale. Da aber grundsätzlich immer mit denkmalpflegerisch relevanten Funden gerechnet werden kann, befinden sich entsprechende Hinweise zur Vorgehensweise beim Auftreten solcher Funde gemäß Denkmalschutzgesetz im Textteil zum Bebauungsplan.

### **3.3 Flächenaufteilung**

Der Geltungsbereich umfasst ca. 11,18 ha (111.724 m<sup>2</sup>). Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

---

Gewerbefläche	6,66 ha	59,61 %
<b>Nettobauland</b>	<b>6,66 ha</b>	<b>59,61 %</b>
Flächen für Maßnahmen Natur + Landschaft	0,79 ha	7,90 %
Grünfläche öffentlich	0,94 ha	8,39 %
Grünfläche privat	0,92 ha	8,24 %
Verkehrsfläche	0,55 ha	4,94 %
Wasserflächen	0,55 ha	4,94 %
Waldfläche	0,77 ha	6,86 %
<b>Bruttobauland</b>	<b>11,18 ha</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>11,18 ha</b>	<b>100,00 %</b>

---

*Die Werte sind gerundet*

Der Gesamtausgleichsbedarf für die Maßnahme beläuft sich insgesamt auf 61.707 WP. Dieser Bedarf kann innerhalb des Geltungsbereichs der aufliegenden Planung vollständig abgebildet werden.

## **4 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Planung soll Gewerbeflächen auf einer Fläche von ca. 6,66 ha ausweisen und hauptsächlich der Ansiedlung von kleineren und mittleren Handwerksbetrieben aus der Region dienen. Diese Betriebe sehen sich dauerhaft mit der Schwierigkeit konfrontiert, am bestehenden Betriebsort keine Erweiterungsflächen zur Verfügung zu haben oder diese auf Grund der städtebaulichen Umgebungssituation nicht als Gewerbeflächen nutzen zu können. Um den Besitzern die Möglichkeit zu geben, ihre Firmen zu erweitern und ausbauen zu können, will die Stadt Münchberg mit der aufliegenden Planung geeignete Flächen zur Verfügung stellen. Auch sollen diese Flächen für die Neugründung von Gewerben und Handwerksbetrieben herangezogen werden können, für Interessenten, die bis jetzt auf Grund der fehlenden geeigneten Grundstücke keine Möglichkeiten für ein prosperierendes Gewerbe in Münchberg gesehen haben. Auf Dauer kann so eine Stärkung der lokalen Wirtschaftskreisläufe erwirkt und eine Zunahme von Arbeitsplätzen generiert werden.

Die später gewerblich genutzten Flächen werden gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet ausgewiesen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO, *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten*, ausgeschlossen. Dies dient der Wahrung des Gebietscharakters, welcher sich aus gewerblichen Betrieben und Handwerken zusammensetzen soll.

Im Plan sind schraffierte Signaturen für ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht für die entsprechenden Versorger, bzw. die Stadt, eingetragen. Dies stellt sicher, dass bereits bestehende Kanäle und Leitungen in Zukunft gewartet und instandgehalten werden können.

#### Immissionsschutz

Das Landratsamt Hof, Abteilung Immissionsschutz, hat geprüft, ob die aufliegende Planung mit der umgebenden Bebauung bezüglich des zu erwartenden Lärms verträglich ist. Dabei wurden die Anwesen *Memelweg 26* im Norden (IO 1), *Sparnecker Straße 86* und *Sparnecker Straße 94* (IO 2 und IO 3) im Osten als nächstgelegene Immissionsorte identifiziert. Alle drei Anwesen liegen im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, weshalb sicherzustellen ist, dass durch das neue Gewerbegebiet die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse an diesen Orten nicht beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO für das Gewerbegebiet eine Lärmkontingentierung festgesetzt.

Zulässig sind innerhalb der Kontingente demnach nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{ek}$  nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

	<b><math>L_{ek}</math>, tags dB(A)</b>	<b><math>L_{ek}</math>, nachts dB(A)</b>
Teilfläche GE Bestand, Parken und Verkehrsflächen	62	51
Teilfläche GE Erweiterung, Parken und Verkehrsfläche	61	46

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Als Geräusch abstrahlende Flächen werden die Baufenster, Parkplatz- und Verkehrsflächen (ohne öffentliche Erschließungswege) berücksichtigt.

Im konkreten Verwaltungsverfahren (Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung, Vorbescheid) ist ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das die Einhaltung der Emissionskontingente an den Immissionsorten *Memelweg 25*, *Sparnecker Straße 86* und *Sparnecker Straße 94* nachweist. Geeignete Gutachter können unter dem Link [www.resymesa.de](http://www.resymesa.de) gefunden werden.

#### Bebauung unter der 20 kV-Freileitung

Die Bayernwerk Netz GmbH ist Betreiber einer 20 kV-Freileitung, welche das Plangebiet von Nordwesten nach Südosten durchzieht und somit über einem Teil der künftigen Gewerbeflächen verläuft. Nach Vorabstimmungen mit den Bayernwerken, wie mit der Bestandsleitung im künftigen Gewerbegebiet umgegangen werden soll, wurde entschieden, die Freileitung in ihrem jetzigen oberirdischen Verlauf zu belassen und darunter Gewerbeflächen mit eingeschränkter Bebaubarkeit zuzulassen. Dies bedingt im Einzelfall eine Reduzierung der zulässigen Maximalhöhe von Gebäuden sowie möglicherweise den Ausschluss von Lagerung bestimmter Materialien und Stoffe. Im Bereich der laut Planeinschrieb gekennzeichneten eingeschränkten Bebaubarkeit sind die jeweiligen Bauanträge vorab mit der Bayernwerk Netz GmbH einzeln abzustimmen. Diese Einschränkung der Bebaubarkeit gilt bis zu dem Zeitpunkt, an welchem die Freileitung der Bayernwerke abgebaut und an anderer Stelle erdverkabelt wurde. Da es zu einer solchen Maßnahme momentan noch keine konkreten Planungen gibt, gilt vorerst die eingeschränkte Bebaubarkeit.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundfläche wird gemäß Planeinschrieb mit 0,8 bzw. 0,6 (gemäß Planeinschrieb), bezogen auf die künftige Gewerbefläche, festgesetzt. Für die nördliche, neu auszuweisende Fläche ergibt sich somit eine maximale Ausnutzung der Fläche für Gewerbe gemäß den Orientierungswerten des § 19 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Für das südliche Gebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dies sichert den Bestand vor Ort und lässt noch Spielraum für künftige Erweiterungen. Aufgrund der Größe des Grundstücks, der im Untergrund verlaufenden Leitungen und Kanäle sowie der umgebenden Eingrünung der Bestandsgebäude wird lediglich eine Versiegelung von maximal 60% des Grundstückes angestrebt.

Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen gemäß den §§ 12 und 14 BauNVO sind auf den Baugrundstücken abzubilden. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen) sind außerhalb der Baugrenze mit einer Größe von maximal 40 m<sup>2</sup> zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlagen im Gebiet wird auf 10 m, gemessen über der Geländeoberkante, begrenzt. Damit soll verhindert werden, dass die Höhe der künftigen Gebäude das umgebende Landschaftsbild stört.

### **4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauliche Gestaltung**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl sind Nebenanlagen mit einer Gesamtfläche von 40 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies ermöglicht kleinere Zusatzeinrichtungen, ohne gegen die Festsetzungen zu verstoßen.

Es gelten die Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung.

### **4.4 Sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### Versorgungsleitungen

Die Führung von Versorgungsleitungen wird für das gesamte Baugebiet unterirdisch vorgesehen. Damit wird die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes sichergestellt.

#### Pflanz- und Erhaltungsgebote

Die nicht überbauten Flächen müssen mindestens 20% der Gewerbegebietsflächen betragen und sind zu begrünen und mit standortgerechten Pflanzungen auszustatten. Je 8 Stellplätzen ist ein großkroniger Laubbaum vorzusehen. Dies soll für eine Durchgrünung im Geltungsbereich sorgen und selbst im hoch-versiegelten Planbereich Lebensorte für Flora und Fauna schaffen. Dabei sind nach Art und Umsetzung die Vorgaben in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan entsprechend zu berücksichtigen.

Bestehende Gehölze sind gemäß den im Planeinschrieb eingetragenen Erhaltungsgeboten zu erhalten.

#### Regenerative Energien im Baugebiet

Mindestens 60 % der Dachflächen von Haupt- und Nebenanlagen im Geltungsbereich sind mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen auszustatten. Die Restfläche soll mit Dachbegrünung versehen werden. Dies soll einen nachhaltigen und ressourcenschonenden Umgang mit Energie und Rohstoffen sichern. Das Anlegen von Dachbegrünung stärkt den lokalen Wasserhaushalt, da die anfallenden Niederschlagswässer gesammelt werden und vor Ort verdunsten.

### **4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Es sind die Abstandsregeln des Artikel 6 Bayerische Bauordnung (anzuwenden). Dies soll für ausreichend Grenzabstände zwischen den neuen Grundstückseigentümern vor Ort sorgen.

#### Dachgestaltung

Im Geltungsbereich der Planung sind Flachdächer, flachgeneigte Pultdächer sowie Satteldächer mit einer Neigung bis zu 25° zulässig. Dies entspricht den typischen Dachgestaltungs-vorschriften in ein einem Gewerbegebiet, um den Gewerbetreibenden eine optimale Raumausnutzung der künftigen Gebäude ermöglichen zu können.

Die Dachflächen sind, entsprechend der Festsetzung zu Regenerativen Energien, zu begrünen. Dies unterstützt den lokalen Wasserkreislauf, da das anfallende Niederschlagswasser



zurückgehalten wird und vor Ort verdunsten kann. Des Weiteren wird Lebensraum für Flora und Fauna geschaffen.

#### Höhe baulicher Anlagen/ Höhenlage

Die Fertigfußboden-Oberkante des Erdgeschosses (FOK EG) darf maximal 0,50 m über dem Geländeniveau der neuen Erschließungsstraße liegen. Dies soll für eine einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude im Gebiet sorgen.

Die Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in die maximale Gebäudehöhe zu integrieren.

Dabei sind jedoch punktuelle, der Baumasse klar untergeordnete Dachaufbauten wie zum Beispiel Schornsteine, Antennenmaste, etc. auch über der maximalen Gebäudehöhe erlaubt.

#### Fassadengestaltung

Grelle, blendende oder reflektierende Farben und Materialien sind nicht gestattet. Damit soll ein störendes Ortsbild im Baugebiet verhindert sowie etwaige Blendwirkungen für Pkw- und Lkw-Fahrer ausgeschlossen werden.

Gemäß den Vorgaben der textlichen Festsetzung ist bei baulichen Anlagen mit einer durchgehenden Fassadenlänge von 5,0 m mindestens eine Kletterpflanze vorzusehen. Die sorgt für eine Durchgrünung des Gebiets und stellt Lebensraum für Insekten.

Werbeanlagen an Gebäudewänden sind auf maximal 25% der gesamten Außenfläche der baulichen Anlagen beschränkt. Dies soll störende oder ablenkende Eindrücke im Baugebiet vermeiden.

#### Einzäunung

Die Bauflächen können mit einem max. 2,5 m hohen Zaun umgeben und gesichert werden. Der Zaun hat einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden aufzuweisen, um Kleintiere passieren lassen zu können.

#### Entwässerung

Die Entwässerung vor Ort wird im Trennsystem durchgeführt. Näheres hierzu können dem untenstehenden Kapitel zur Erschließung entnommen werden.

#### Versiegelung

Um flächenhafte Versiegelungen zu vermeiden, dürfen im Baugebiet nur die Haupt-Verkehrsflächen, die Zufahrten von außen sowie die Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge versiegelt werden. Alle übrigen Flächen, die nicht bebaut sind, sollen so gestaltet werden, dass das anfallende Oberflächenwasser vor Ort in den Untergrund versickert und/oder in Richtung des Regenrückhaltebeckens abgeleitet wird.

Bei internen Verkehrsflächen, welche wenig beansprucht sind, sind Tragschichten nur mit Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke. Dies gilt auch für Stellplätze.

Damit wird eine Teilversickerung der anfallenden Niederschlagswässer vor Ort ermöglicht.

Um angrenzende Grünflächen zu schützen, sind alle dort anliegenden Parkierungs- und Stellflächen mit einem Hochbord (mind. 10 cm) einzufassen. Auf die Durchlässigkeit für Regenwasser ist zu achten.

#### Beleuchtungen

Die Außenbeleuchtung auf dem jeweiligen Betriebsgelände ist so anzubringen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind maximal bis zu einer Höhe von 6 Metern gemäß Art 81 der Bayerischen Bauordnung gestattet. Sie sind so auszugestalten, dass sie in Form und Farbe nicht zu Verwechslungen mit amtlichen Straßenverkehrszeichen führen oder eine Blendwirkung auf Verkehrsteilnehmer entfalten. Die Werbeanlagen sind am Ort der Leistungserbringung zulässig, wenn sie den verkehrsrechtlichen Vorgaben entsprechen und in Form und Größe dem Gebäude spürbar untergeordnet sind. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

### Sonstige Vorgaben gemäß Bayerischer Bauordnung

Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den Baugrundstücken zulässig und sind als natürliche Böschungen anzulegen und mit einem max. Böschungsverhältnis von 1:2 oder als Gabionen, als Mauern aus Naturstein oder aus grauem Sichtbeton herzustellen.

Alle kleinteiligen Einbauten wie Abfallsammelstellen, offen aufgestellte Versorgungstanks o.ä. sind vollständig durch blickdichte Sichtschutzwände oder Heckenpflanzungen in ausreichender Höhe abzuschirmen.

Die Sichtflächen zur Straße hin sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, Haufen oder sonstigen Gegenständen freizuhalten, um einen gefahrlosen Abbiege und Einfädel-Vorgang auf die Verkehrsfläche für alle Verkehrsteilnehmer sicherstellen zu können.

Einfriedungen der Grundstücke entlang der Bundesstraße und der Kreisstraße sind in der Bauverbotszone grundsätzlich nur zulässig, wenn für diese der kritische Abstand A gemäß den „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“ (RPS) (i.d.R. min. 7,50 m) zum äußeren Rand der Fahrbahndecke und ein Mindestabstand von 1,50 m zum äußeren Rand eines straßenbegleitenden Geh- und/oder Radwegs eingehalten wird.

Photovoltaikanlagen, Solarthermie-Anlagen, spiegelnde Verkleidungen o.ä. auf oder an den Gebäuden sind unzulässig, wenn diese die Verkehrssicherheit beeinträchtigen bzw. zu einer Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße bzw. Bundesstraße führen können.

## **5 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG**

### **5.1 Verkehr**

Die Verkehrserschließung erfolgt über die westlich vom Baugebiet verlaufende Kreisstraße HO 44, an welche die bereits bestehende Straße „Steinweg“ angebunden ist, welche nach ca. 130 m in einen Wendehammer mündet. Die neue Erschließungsstraße für die Planung „Gewerbegebiet am Steinweg“ wird im Mittelbereich des Steinwegs angeschlossen und führt dann ca. 170 m nach Norden, wo sie ebenfalls in einen Wendehammer mündet. Von dort aus führt weiter Richtung Norden zur B 289 ein schmaler Weg, welcher hauptsächlich der fußläufigen Erschließung dient, jedoch auch in Havariefällen von den Rettungskräften genutzt werden kann.

Die künftige Erschließungsstraße ist mit 10 Metern Breite bemessen, der Wendehammer ist gemäß der RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) geplant. Diese Dimensionierung ermöglicht den Begegnungsfall Lkw/Lkw sowie die Anlage von Gehwegen. Die genaue Aufteilung obliegt der späteren Erschließungsplanung.

Über die Kreisstraße HO 44 ist das Plangebiet an die B 289 angeschlossen und damit Richtung Westen auch an die Autobahn A9. Die Zufahrtsmöglichkeiten hier bestehen über die Autobahn-Auffahrten *Münchberg Süd* und *Münchberg Nord*, jedoch befindet sich derzeit auch eine dritte Anschlussstelle „*Münchberg Mitte*“ in Planung. Damit kann der neu entstehende Ziel- und Quellverkehr der Gewerbebetriebe direkt zur Autobahn geführt werden, ohne Ortschaften zu durchqueren und damit womöglich verkehrsgebundene Emissionen auszulösen. Somit ist

das künftige Baugebiet optimal an die regionalen und überregionalen Verkehrswege angebunden. Die im Plangebiet bereits bestehenden bzw. neu anzulegenden Teiche und Regenrückhaltebecken werden durch noch festzulegende Wirtschaftswege erschlossen und können somit zu Wartungszwecken angefahren werden.

## 5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Münchberg, welche innerhalb der Kreisstraße HO 44 bereits eine Wasserleitung verlegt haben, an welche auch das ehemalige Hettlage-Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs angeschlossen ist. Diese Leitung, welche auch das Gewerbegebiet durchläuft, ist eine Zuleitung für das Stadtgebiet und wird vom Hochbehälter Kappenberg gespeist. Dieser Hochbehälter wird vom Quellgebiet *Am Waldstein*, 3 Brunnen im Löstenbachtal sowie einem Notverbund mit dem Markt Sparneck versorgt.

### Löschwasserversorgung

Nach Auskunft der Stadtwerke Münchberg ist die Leistungsfähigkeit des bereits im Planungsgebiet vorhandenen Hydranten mit 960l/min zu bemessen. Im Zuge der Erschließungsplanung wird sichergestellt, dass die restliche Löschwassermenge durch die bereits bestehenden Teiche und durch zusätzliche Hydranten erfolgen wird. In diesem Zuge werden gegebenenfalls Ertüchtigungsmaßnahmen an den Anlagen notwendig. Hierbei sind die Vorschriften der DIN 14210 und 14230 zu beachten.

Vorstellbar ist auch eine Zisterne zur Bevorratung von Löschwasser, welche zum Beispiel unterirdisch liegen kann.

Details hierzu werden im Zuge der Erschließungsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen und Ämtern geklärt.

## 5.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung soll, wenn möglich, im Trennsystem erfolgen.

Demnach werden Niederschlagswässer und Schmutzwässer getrennt voneinander gesammelt und separat abgeleitet.

### Schmutzwasserbeseitigung

Durch das Plangebiet verläuft bereits ein öffentlicher Schmutzwasserkanal an welchen, wenn möglich, angeschlossen werden soll. Die Wässer werden dann weiter transportiert zur Entwässerungsanlage in Hof, welche Teil des Abwasserverbandes Saale ist. Details hierzu werden im Zuge der Erschließungsplanung ermittelt.

### Regenwasserbeseitigung

Alle im Gewerbegebiet anfallenden Niederschlagswässer sollen getrennt vom Schmutzwasser beseitigt werden. Ein Geotechnischer Bericht vom Büro I.G.U. – *Ingenieurgesellschaft für Geowissenschaften & Umwelttechnik mbH* – aus Münchberg vom April 2023 hat für das aufliegende Plangebiet nur geringe bis gar keine Niederschlagsversickerungs-Fähigkeit für die vorherrschenden Baugrundverhältnisse ermittelt. Weitergehende Berechnungen im August 2023 haben jedoch ergeben, dass zumindest im südlichen Bereich der Planung ab einer Bodentiefe von ca. 0,90 m eine Versickerung von Niederschlagswässern möglich ist. Die Bauherren sind daher angehalten, mit Rigolen oder sonstigen technischen Maßnahmen eine Versickerung der Niederschlagswässer auf ihren Grundstücken sicherzustellen. Die übrigen Niederschlagswässer, die nicht vor Ort versickert werden können, werden gesammelt und dem be-

stehenden Regenrückhaltebecken im östlichen Plangebiet zugeleitet. Derzeit wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Kapazität des Bestandsbeckens nicht ausreicht, um die neu anfallenden Regenwässer zu fassen. Deshalb wird ein weiteres Regenrückhaltebecken nördlich des bereits bestehenden geplant, welches ebenfalls noch Niederschlagswässer aufnehmen kann. Dieses Becken soll naturnah ausgestaltet sein. Details zur Bemessung und Aufnahmekapazität werden im Zuge der Erschließungsplanung geklärt.

Die gesammelten Niederschlagswässer werden gepuffert und gedrosselt der nächstgelegenen Vorflut (Käsbach) nördlich des Geltungsbereichs zugeleitet. Hierbei ist jedoch auch darauf zu achten, dass belastete Niederschlagswässer (Straße, Stellplätze) vorzureinigen sind und erst dann an die Vorflut abgegeben werden dürfen.

Zisternen zur Niederschlagswassersammlung auf den Gewerbeflächen sind erlaubt und gewünscht und können der Bewässerung der Grünanlagen dienen.

Bei der Nutzung von Regenwässern als Brauchwasser wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.

Auf die Verordnung TrinkwV 2001 und die DIN 1988 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß § 17 TrinkwV farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

#### **5.4 Sonstige Ver-/Entsorgungseinrichtungen**

Durch das Plangebiet verlaufen verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen.

##### Kanal

Durch das Plangebiet verlaufen sowohl ein bestehender Schmutzwasserkanal wie auch ein Regenwasserkanal, welcher bisher die anfallenden Regenwässer in das bestehende Regenrückhaltebecken einleitet. Beide Bauwerke sollen künftig erhalten werden. Zu diesem Zweck sind sie in der Planung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Betreiber, die Stadtwerke Münchberg, gekennzeichnet. Eine Überbauung ist nicht möglich. Somit kann gewährleistet werden, dass die Anlagen auch weiterhin zur Durchführung von Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen angesteuert werden können.

Weitere Kanalanlagen befinden sich auf dem Grundstück des bereits bestehenden Gewerbebetriebs sowie unterhalb der öffentlichen Straße „Steinweg“.

##### Leitungen

Die Stadtwerke Münchberg wurden im Vorfeld zu möglicherweise bereits vorhandenen Versorgungsleitungen in und um das Plangebiet befragt. So befindet sich eine Wasserleitung im Geltungsbereich der Planung, welche das Gebiet von Nordwesten nach Südosten durchzieht und teilweise unterhalb des Korridors der bestehenden 20 kV-Freileitung zum Liegen kommt. Die Leitung ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Betreiber versehen. Sie muss aus Wartungsgründen frei von Bebauung gehalten werden.

Des Weiteren befinden sich unterhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Versorgungsleitungen für Strom und Erdgas.



### Telekommunikationsanlagen

Der Geltungsbereich der aufliegenden Planung wird von einer unterirdischen Leitung der Deutschen Telekom durchzogen. Diese Leitung ist von Bebauung, Aufschüttung oder Bepflanzung freizuhalten, um auch weiterhin den Betrieb der Anlage gewährleisten zu können.

## **6 IMMISSIONSSCHUTZ**

Vor Ort und im Geltungsbereich der aufliegenden Planung befindet sich bereits eine bestehende Gewerbeanlage, welche in den 1990ern als Zwischenlager für die Firma Hettlage errichtet wurde und derzeit von der Firma *GXO Clipper Logistics* genutzt wird. Auch aufgrund der dazukommenden Gewerbeflächen war es nötig, eine schalltechnische Untersuchung zur Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit möglicherweise schutzbedürftiger Nachbarschaft anzustellen. Entsprechende Berechnungen wurden vom Landratsamt Hof, Abteilung Immissionsschutz, durchgeführt. Die Ergebnisse können dem obenstehenden Kapitel 4.1 entnommen werden. So wurde im Entwurf zum Bebauungsplan eine Lärmkontingentierung eingeführt, welche sicherstellt, dass keine Beeinträchtigung der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung durch das neue Gewerbegebiet generiert wird.

## **7 UMWELTBERICHT**

Der Umweltbericht ist dieser Begründung als Anhang 3 beigelegt.

## **8 BETEILIGTE FACHSTELLEN**

Am Bebauungsplanverfahren werden die nachfolgend aufgeführten Ämter und Behörden (Träger öffentlicher Belange) 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 Stammbach
32. Markt Marktleugast

Der Bebauungsplan mit Begründung wird im laufenden Verfahren der Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Stadtrat erfolgt die öffentliche Auslegung, während der die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme haben.

Nach erneuter Auswertung im kommunalen Gremium kann der Satzungsbeschluss gefasst werden. Mit der Bekanntmachung der Satzung ist die Planung dann rechtsverbindlich.

Sollten sich im Verlauf des Verfahrens Änderungen ergeben, so werden der Plan und/oder die Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:  
Bamberg, den 24.05.2023  
Ergänzt am 11.10.2023  
Re/Eb-22.047.7

Für den Fachbereich  
Landschafts- und Grünplanung:



i. A. Ebner

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

## **ANLAGE UND ANHÄNGE**

Anlage	Merkblätter der Bayernwerk Netz GmbH
Anhang 1	Geotechnischer Bericht I.G.U. vom 27.04.2023
Anhang 2	Weiterführende Berechnungen zum Geotechnischen Bericht vom Büro I.G.U. vom 09.08.2023
Anhang 3	Umweltbericht der Planungsgruppe Strunz vom 24.10.2023

## Anlage



### Merkblatt

Auszug aus DIN VDE 0105-100 (Stand: 2015-10)

#### Gefahrenzone und Schutzabstände

#### bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile

#### **6.4 Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile**

6.4.1.2 In der Nähe unter Spannung stehender Teile mit Nennspannungen über 50 V Wechselspannung oder 120 V Gleichspannung darf nur gearbeitet werden, wenn durch geeignete Maßnahmen sichergestellt ist, daß unter Spannung stehende Teile nicht berührt werden können oder die Gefahrenzone nicht erreicht werden kann.

#### **6.4.4 Bauarbeiten und sonstige nichtelektrotechnische Arbeiten**

Bei Bauarbeiten und sonstigen nichtelektrotechnischen Arbeiten, wie z. B.

- Gerüstbau
- Arbeiten mit Hebezeugen, Baumaschinen und Fördermitteln,
- Montagearbeiten,
- Transportarbeiten,
- Anstrich- und Ausbesserungsarbeiten,
- Bewegen von sonstigen Geräten und Bauhilfsmitteln,

muß stets ein festgelegter Abstand zum nächsten unter Spannung stehenden Teil eingehalten werden, insbesondere beim Ausschwingen von Lasten, Trag- und Lastaufnahmemitteln.

6.4.4.102 Bei Arbeiten nach 6.4.4 dürfen die Schutzabstände nach Tabelle 103 von unter Spannung stehenden elektrischen Anlagen oder Teilen elektrischer Anlagen ohne Schutz gegen direktes Berühren **nicht unterschritten** werden. Dies gilt auch beim Ausschwingen von Lasten, Trag- und Lastaufnahmemitteln. Die Maße rechnen vom ausgeschwungenen Leiterseil, bei größtem Durchhang ab.

Tabelle 103: Mindestabstände bei Bauarbeiten und sonstige nichtelektrotechnische Arbeiten.

Netz-Nennspannung UN (Effektivwert) kV	Schutzabstand
	(Abstand in Luft von ungeschützten unter Spannung stehenden Teilen) m
bis <b>1</b>	<b>1,0</b>
über <b>1</b> bis <b>110</b>	<b>3,0</b>
über 110 bis 220	<b>4,0</b>
über 220 bis 380	<b>5,0</b>

**Wir empfehlen grundsätzlich einen Schutzabstand von 5 m.**



## Merkblatt

### Auszug aus VDE 0210 Teil 1 und 2

#### Abstände und zugehörige Bestimmungen für bauliche Anlagen und Bäume im Bereich von 20-kV-Freileitungen

In allen Fällen, in denen sich Freileitungen anderen Objekten nähern oder diese kreuzen, sind Mindestabstände einzuhalten. Diese dürfen auch bei größtem Durchhang und maximalem Ausschwingen der Leiterseile nicht unterschritten werden.

**Die Abstände dürfen nur von Fachkräften mit geeigneten Messgeräten überprüft werden.**

- Mindestabstände der Leiterseile über Gebäuden:
  - mit feuerhemmenden Dächern nach DIN 4102 Teil 7, Dachneigung 15° oder kleiner 5,0 m
  - mit feuerhemmenden Dächern nach DIN 4102 Teil 7, Dachneigung größer als 15° 3,0 m
  - ohne feuerhemmende Dächer und über feuergefährdeten Einrichtungen wie Tankstellen, Biogasanlagen usw., unabhängig von der Dachneigung 10,6 m
- Mindestabstände der Leiterseile neben Gebäuden:
  - seitlicher waagerechter Abstand vom nächsten Bauwerksteil 3,0 m
- Antennen und Blitzschutzeinrichtungen 2,6 m
- Bodenprofile im freien Gelände 6,0 m
- Straßen und sonstige befahrbare Flächen (Wendehammer, Hofraum usw.) 7,0 m
- Fahrrad- und Fußwege 6,0 m
- Straßenleuchten, Werbeschilder, und Ähnliches (auf denen man nicht stehen kann) 2,6 m
- Leitern und Obstbäume unter der Freileitung 3,0 m
- Spiel- und Sportflächen 7,6 m
- Sport-, Spiel-, und Campingeinrichtungen
  - nicht besteigbare Einrichtungen 3,6 m
  - besteigbare Einrichtungen 5,0 m
- Schwimmbecken mit dem höchsten Wasserstand 8,6 m
- Wasserfläche ohne Erholungsbereiche (der höchste Wasserspiegel ist zu berücksichtigen) 5,6 m
- Photovoltaikanlagen, Lagergut
  - nicht begehbar 3,0 m
  - begehbar 5,0 m

Ist es zur Durchführung von Rettungs- und Löschmaßnahmen erforderlich, so sind die Abstände entsprechend zu vergrößern. Angaben darüber macht die zuständige Kreisbrandbehörde.