



- Verkehrs- und Infrastrukturplanung
- Fachplanung Tief- und Ingenieurbau
- Bauleit- und Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

---

## Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf vom 11. Juli 2019

---

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.80.03**  
Projekt: **Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Schönwald für den Bereich „Schützenstraße“**

Gemeinde:

Stadt Schönwald

Landkreis:

Wunsiedel i. Fichtelgebirge

Vorhabensträger:

Stadt Schönwald

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Anschrift:**  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Telefon:**  
(0 92 61) 60 62-0

**Telefax:**  
(0 92 61) 60 62-60

**Email:**  
info@ivs-kronach.de

**Web:**  
www.ivs-kronach.de

---

---

<b>1. ANGABEN ZUR KOMMUNE</b> .....	<b>2</b>
1.1. LAGE IM RAUM.....	2
1.2. EINWOHNERZAHL, FLÄCHE .....	2
1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG, INFRASTRUKTUR.....	2
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG .....	2
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES</b> .....	<b>3</b>
<b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b> .....	<b>3</b>
<b>4. INFRASTRUKTUR UND ERSCHLIEßUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>5. BODEN UND BODENDENKMÄLER</b> .....	<b>5</b>
<b>6. GEWÄSSER</b> .....	<b>6</b>
<b>7. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE</b> .....	<b>6</b>
7.1. LANDSCHAFTS- UND NATURSCHUTZ .....	6
7.2. IMMISSIONSSCHUTZ.....	7
<b>8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b> .....	<b>7</b>
<b>9. UMWELTBERICHT</b> .....	<b>7</b>
9.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN.....	7
9.2. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND BEVÖLKERUNG IM PLANBEREICH .....	8
9.2.1. <i>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile</i> .....	8
9.2.2. <i>Beschreibung der künftigen Einwohnersituation</i> .....	8
9.3. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	8
9.4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN.....	8
9.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN .....	9
9.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....	9
9.6.1. <i>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren</i> .....	9
9.6.2. <i>Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen</i> .....	9
9.6.3. <i>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</i> .....	9
9.6.4. <i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen     Umweltauswirkungen (Monitoring)</i> .....	10
9.7. ZUSAMMENFASSUNG .....	10
<b>10. ENTWURFSVERFASSER</b> .....	<b>13</b>

## **1. Angaben zur Kommune**

### **1.1. Lage im Raum**

Die Stadt Schönwald liegt im Norden des Landkreises Wunsiedel im Fichtelgebirge etwa 20 km nordöstlich der Stadt Wunsiedel. Südlich und südöstlich an das Stadtgebiet grenzt die Große Kreisstadt Selb. Nachbargemeinde ist darüber hinaus die Stadt Rehau (Landkreis Hof) im Norden. Ansonsten grenzt das Gemeindegebiet an das gemeindefreie Gebiet Martinlamitzer Forst-Süd (Staatsforstgebiet).

Die Stadt umfasst neben dem Hauptort die folgenden Ortsteile: Die Dörfer Brunn, Grünhaid und Reichenbach, die Weiler Buchbach, Grünauer Vorwerk, Gutschönlind und Sophienreuth sowie die Einzeln Bernsteinmühle, Grünauermühle, Lenker, Merzenhaus, Neuenbrand, Perlenhaus, Göringsreuth und Kleppermühle.

Das Stadtgebiet liegt in reizvoller Mittelgebirgslandschaft inmitten des Naturparks Fichtelgebirge, östlich des Großen Kornbergs.

### **1.2. Einwohnerzahl, Fläche**

Die Bevölkerung entwickelte sich aufgrund der Grenzlage und wirtschaftlichen Umbrüchen in der regionalen Industrie von 4.450 im Jahre 1970 auf 4.007 im Jahre 1987.

Im Zuge der europäischen Integration wurde der negative Wachstumstrend eingebremst, allerdings sank die Zahl dennoch mit kleineren Unterbrechungen auf 3.204 Personen zum 31.12.2017 ab. Die Bevölkerungsdichte liegt 2017 bei 167 Einwohnern pro km<sup>2</sup> (Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge 121, Regierungsbezirk Oberfranken 147, Freistaat Bayern 184).

Die Stadt versucht, in den nächsten Jahren die Bevölkerungszahlen zu stabilisieren, und mit aktiver Standortpolitik einem weiteren Rückgang entgegenwirken.

Das Gemeindegebiet umfasst 19,19 km<sup>2</sup>.

### **1.3. Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur**

Die Stadt Schönwald besitzt im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost (5) zentralörtliche Funktionen als Grundzentrum und ist ein historisch gewachsener Industriestandort.

In der Gemeinde waren 2017 975 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, diese Zahl ist seit 2012 (889 Personen) stetig angewachsen, was eine positive wirtschaftliche Entwicklung in der Kommune widerspiegelt.

Der Großteil der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen war dabei im produzierenden Gewerbe tätig (2017: 667 von 975 Personen), was die immer noch große Bedeutung der Industrie als Arbeitgeber in der Region bestätigt.

Die Beschäftigten konzentrieren sich dabei insbesondere auf die traditionsreiche Porzellanfabrik Schönwald, ein Werk des deutschen Porzellanherstellers BHS Tabletop.

### **1.4. Überörtliche Verkehrsanbindung**

Die wichtigsten Straßenverbindungen und zugleich Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz sind die BAB A 93 (Dreieck Holledau-Regensburg-Weiden-Hof-Dreieck Hochfranken), die St 2454 (St 2192-Schönwald-St 2179) und die Kreisstraße WUN 15 Schönwald-Selb. Verkehrlich ist Schönwald sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Das Gemeindegebiet ist an das Netz der Deutschen Bahn angeschlossen und besitzt einen Bahnhof an der Strecke 858 von Hof nach Selb (Stadt), sowie an der Strecke 858/148 nach As (Asch) und Cheb (Eger) in der Tschechischen Republik.

Haltestellen für den öffentlichen Nahverkehr befinden sich im Hauptort, sowie an der Abzweigung Sophienreuth.

Der nächste Verkehrsflughafen befindet sich in Hof-Pirk (Flughafen Hof-Plauen) in einer Entfernung von etwa 25 Kilometern.

## **2. Ziele und Zwecke der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Stadt Schönwald hält die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans im Bereich der Schützenstraße im Süden des Hauptortes für erforderlich, um die weitere wirtschaftliche und somit auch demographische Entwicklung der Stadt zu sichern.

Für das Gebiet existiert eine Bauvoranfrage für eine gewerbliche Neuansiedelung, die bislang aufgrund der Ausweisung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schönwald negativ beschieden werden musste.

Das Grundstück Fl.-Nr. 533 ist im Flächennutzungsplan der Stadt als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, das Grundstück Fl.-Nr. 532 als Sondergebiet „Festplatz“.

Derzeit wird das Grundstück Fl.-Nr. 532 als Mountainbikepark genutzt. Eine Ersatzfläche wird dem nutzenden Verein zur Verfügung gestellt. Die vorgesehene Nutzung als Festplatz wurde in der Vergangenheit nie realisiert.

Das Grundstück Fl.-Nr. 533 unterliegt derzeit intensiver Grünlandnutzung.

Um die Ansiedelung eines neuen Gewerbebetriebes im Stadtgebiet zu ermöglichen wird der Flächennutzungsplan der Stadt Schönwald im Bereich der Schützenstraße geändert. Im Zuge dieser Änderung werden die folgenden Grundstücke der Gemarkung Schönwald als gewerbliche Bauflächen (§1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) ausgewiesen:

Fl.-Nr.	Erläuterung	Fl.-Nr.	Erläuterung
532	/	533	/

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende Flächen neu dargestellt:

Gewerbliche Baufläche (§1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO):	15.720 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>	<b>15.720 m<sup>2</sup></b>

Die Neuausweisungen dienen unmittelbar dazu, eine gewerbliche Neuansiedelung zu ermöglichen und diesem Betrieb auch entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten am Standort einzuräumen.

## **3. Übergeordnete Planungen**

Die Planung entspricht sowohl einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, als auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Stadt Schönwald, gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP 2013) und dessen Teilfortschreibung 2018 zum allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind (Punkt 2.2.4).

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann (...) und er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann (Punkt 2.2.5).

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert (Punkt 3.1). Diesem Grundsatz wird mit vorliegender Planung entsprochen.

Dem ebenfalls in Punkt 3.1 genannten Grundsatz der flächensparenden Erschließungsformen wird durch die Anbindung an einen leistungsfähigen überörtlichen Verkehrsweg mit vorhandener technischer Infrastruktur ebenfalls entsprochen.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Punkt 3.2). Dadurch dass in vorliegender Planung eine bereits befestigte innerörtliche Fläche mit einer bestehenden und leistungsfähigen technischen Infrastruktur überplant wird, wird dem Gebot Innen- vor Außenentwicklung entsprochen. Andere geeignete und verfügbare Flächen sind im restlichen Stadtgebiet nicht vorhanden.

Das Anbindegebot gem. Punkt 3.3 des Landesentwicklungsprogramms wird beachtet. Eine bauliche Vorprägung der überplanten Flächen ist gegeben, die Infrastruktur ist bereits vorhanden, beziehungsweise kann mit geringem Aufwand bereitgestellt werden. Von einer bandartigen Entwicklung kann nicht gesprochen werden, da die im wirksamen Flächennutzungsplan festgelegte südliche Grenze der Bebauung entlang der St 2454 nicht überschritten wird.

Gemäß Anhang 5 des Landesentwicklungsprogramms ist die Stadt Schönwald als besonders strukturschwache Gemeinde ausgewiesen.

#### Regionalplan Oberfranken-Ost

Gemäß dem Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost ist die Stadt Schönwald als Grundzentrum ausgewiesen. Die zentralen Orte sollen in allen Teilräumen der Region so entwickelt und ausgebaut werden, dass sie in ihrem Verflechtungsbereich die ihrer Zentralitätsstufe entsprechenden Versorgungsaufgaben zur Deckung des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs nachhaltig erfüllen können.

Die gewerbliche Siedlungstätigkeit soll unter Berücksichtigung der angestrebten regionalen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bevorzugt in zentralen Orten erfolgen (B II 2.5).

#### **4. Infrastruktur und Erschließung**

Die überplanten Flächen sind von Schützenstraße aus zu erschließen. Die Zufahrten zu baulichen Anlagen sind so auszubauen, dass sie den Forderungen des abwehrenden Brandschutzes genügen.

Die Erschließung sollte vorrangig innerhalb der straßenbaurechtlichen Ortsdurchfahrt erfolgen. Für außerhalb der OD vorgesehene Zufahrten ist eine Sondernutzungserlaubnis notwendig. In diesem Fall wäre zu prüfen, ob die Erschließung auch über den südlich gelegenen Weg (Fl.-Nr. 563 Gem. Schönwald) möglich ist, welcher zu einer Ortsstraße ausgebaut werden könnte.

Ein Anschluss an das städtische Trinkwassernetz ist vorgesehen und kann problemlos erfolgen.

Im nordöstlichen Gehweg bzw. Randstreifen der Schützenstraße liegt eine Wasserleitung DN 80. Die Erneuerung und ggf. Vergrößerung der Leitung ist für 2020 vorgesehen und wird derzeit geplant. In diesem Zug ist für die Fl.-Nr. 532 der Gemarkung Schönwald ein eigener Wasserhausanschluss vorgesehen.

Die Stadt Schönwald gewährleistet im Stadtgebiet im Allgemeinen ausreichende Versorgungsverhältnisse.

Es besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang in der Entwässerung. Entsprechende Kanäle sind in der Schützenstraße vorhanden. In der Schützenstraße liegt ein Mischwasserkanal DN 300. Die Erneuerung und ggf. Vergrößerung des Kanals ist für 2020 vorgesehen und wird derzeit geplant. Im Grundstück Fl.-Nr. 532 der Gemarkung Schönwald selbst befindet sich ein Grundstücksentwässerungsanschluss, der jedoch erneuert werden muss.

Die Aufbereitung des Schmutzwassers der Stadt Schönwald findet in der Kläranlage der Stadt Selb statt.

Dem Bauantrag ist ein Entwässerungskonzept beizulegen. Das Schmutzwasser unterliegt generell dem Anschlusszwang an die kommunale Abwasseranlage. Bei Planungen, welche die kommunale Kläranlage der Stadt Selb betreffen, sind die neu überplanten Flächen miteinzubeziehen.

Die Auflockerung, Entsiegelung und Gestaltung größerer Plätze und befestigter Flächen (Parkplätze) ist so zu handhaben, dass ein Großteil des Niederschlagswassers ungehindert versickern kann. Dies gilt nicht für das Niederschlagswasser von stärker befahrenen Verkehrsflächen (Fahrwege und Zufahrtsbereiche von Parkflächen), da die höhere Verschmutzung dem Grundwasserschutz entgegensteht.

Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen wird ebenfalls in den Mischwasserkanal in der Schützenstraße eingeleitet, sofern nicht andere Möglichkeiten, wie Versickerungsbecken oder Zisternen eine ordnungsgemäße Beseitigung des unverschmutzten Niederschlagswassers oder eine Nutzung als Brauchwasser ermöglichen.

Bei der Planung der Oberflächenableitung aus versiegelten Flächen sind klimabedingte Auswirkungen zunehmender Starkregenereignisse sowie ein möglicher Eintrag von verunreinigtem Oberflächenwasser aus landwirtschaftlichen Flächen zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet wird an das Stromnetz und Erdgasnetz der Energieversorgung Selb-Marktrechwitz GmbH (ESM) angeschlossen. Die Erschließung der überplanten Flächen mit Erdgas und Strom ist in der gesamten Schützenstraße aus den bestehenden Netzen der ESM möglich. Bestand, Sicherheit und Betrieb der Anlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Der Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom ist ebenfalls vorgesehen.

Im Geltungsbereich befinden sich teilweise Telekommunikationsanlagen der Telekom, auf die bei Planungen grundsätzlich Rücksicht genommen werden muss. Diese verlaufen überwiegend im nördlichen Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 563 Gem. Schönwald.

Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen der Vodafone Kabel Deutschland. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant.

Ein Anschluss an die Abfallentsorgung und Wertstofffassung des Landkreises Wunsiedel im Fichtelgebirge ist vorgesehen.

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich.

## **5. Boden und Bodendenkmäler**

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen jedoch gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer eines Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Im Falle des Auffindens von historischen Zeugnissen des Bergbaus im Planungsgebiet ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Das Planungsvorhaben wird von dem auf Granit verliehenen Grubenfeld „Granitsteinbruch im ehemaligen Richteramtsbezirk Selb“ überdeckt. Bei dieser Verleihung handelt es sich um Bergwerkseigentum gem. §§149 und 151 Bundesberggesetz, dieses gewährt dem Rechtsinhaber, der Firma Grasyrna, Hauenreuth 11, 95632 Wunsiedel im Fichtelgebirge, das nicht befristete ausschließliche Gewinnungsrecht.

Das Gebiet befindet sich außerhalb von Altlastenverdachtsflächen. Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbes. Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 26.09.2001 wird hingewiesen. Gemäß Art. 12 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes haben u.a. die Gemeinden ihre Erkenntnisse über die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung sowie Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.

Auf dem Gelände befand sich bis in die 1990er Jahre ein Gebäude (ehemalige Gaststätte), welches abgerissen wurde. Dies ist bei der Erstellung von Baugrund- und Bodengutachten im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 532 der Gemarkung Schönwald zu berücksichtigen.

Derzeit ist die Fläche aufgrund ihrer Nutzung als Mountainbikepark überwiegend mit wassergebundenen Decken zu einem gewissen Grad befestigt.

Den gewachsenen Bodenaufbau bildet fast ausschließlich Braunerde (podsolig) aus Gruslehm bis Grusschluff. Die geologische Einheit bildet Glimmerschiefer-Fazies, das Ausgangsgestein ist vielgestaltig und umfasst Ton- bis Schluffstein, Sandstein bis Grauwacke, "Laterit", Tuff, Tuffit.

## **6. Gewässer**

Für das Gebiet liegen keine beobachteten Grundwasserstände vor. Stehende oder fließende Gewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht unmittelbar betroffen.

## **7. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### **7.1. Landschafts- und Naturschutz**

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark Fichtelgebirge.

Im Süden wurde die bestehende Ortsrandeingrünung nachrichtlich übernommen. Vorhandener Baumbestand im Osten des Grundstücks Fl.-Nr. 532 wurde ebenfalls nachrichtlich übernommen. Die eingezeichneten Bäume sind Teil des amtlich kartierten Biotops Nr. 5838-0125 und daher als erhaltenswert einzustufen. Im Bereich der Baumreihen können für die geplanten Baumaßnahmen nach der Eingriffsregelung (BayKompV) erforderliche

Kompensationsmaßnahmen, beispielsweise in Form von Nachpflanzungen, durchgeführt werden.

Die Flächenversiegelung wird in Zukunft voraussichtlich hoch sein, um eine optimale Ausnutzung der begrenzten Ressource Boden/Fläche zu erreichen.

Bei konkreten Bauvorhaben sind Maßnahmen der Grünordnung und des Ausgleichs in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Wunsiedel im Fichtelgebirge festzulegen, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gerade im Ortsrandbereich hin zur freien Landschaft zu minimieren.

## **7.2. Immissionsschutz**

Erhebliche Geräuschimmissionen, die von außen auf das Baugebiet einwirken, sind nicht erkennbar. Aktive Schallschutzmaßnahmen werden in die Planung nicht mitaufgenommen. Die Immissionen aus dem Straßenverkehr sind bei der tatsächlichen Nutzung des Gebiets zu berücksichtigen.

Immissionsrechtliche Konflikte mit konkurrierenden baulichen Nutzungen sind nicht erkennbar, die Fläche wird gegenüber den nächstgelegenen Wohngebieten durch Zwischenzonen und bestehende Gewerbebetriebe abgeschirmt. Eventuelle Auswirkungen sind, falls erforderlich, im Rahmen eines Bauantrages nachzuweisen.

## **8. Nachrichtliche Übernahmen**

Die in der Zeichnung der Änderung des Flächennutzungsplanes eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, udglm.).

Südlich des überplanten Gebietes verläuft eine Ferngasleitung, deren Verlauf nachrichtlich übernommen wurde. Die erforderlichen Schutzabstände sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht bekannt.

Die Ortsdurchfahrt der St 2454 beginnt auf Höhe der südöstlichen Grenze des Grundstücks 518/3 der Gemarkung Schönwald. Südlich der Ortsdurchfahrt wurden die Bauverbots- und die Baubeschränkungszone der genannten Staatsstraße gemäß Art. 23/24 BayStrWG nachrichtlich übernommen.

Die Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke muss weiterhin gegeben sein. Sofern Drainagen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wiederherzustellen. Bei extremen Niederschlagsereignissen dürfen angrenzende landwirtschaftliche Grundstücke nicht durch abfließendes Oberflächenwasser beeinträchtigt werden.

Es ist erforderlich, dass aufgrund der nahegelegenen Waldflächen bei der Errichtung von Gebäuden entsprechende Sicherheitsabstände eingehalten werden. Bei einer zukünftigen Bebauung der Fl.-Nr. 533 Gem. Schönwald hat sich der Bauherr mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, sowie den Waldbesitzern ins Benehmen zu setzen.

## **9. Umweltbericht**

### **9.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben**

Die überplante Fläche hat eine Größe von knapp 1,6 ha. Eine Flächenversiegelung erfolgt in relativ hohem Umfang um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zu ermöglichen.



## **9.2. Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich**

### **9.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile**

Derzeit wird das Grundstück Fl.-Nr. 532 als Mountainbikepark genutzt. Größere Anteile der Fläche sind mit wassergebundenen Decken befestigt. Ehemaliger Gebäudebestand wurde in den 1990er Jahren abgebrochen. Dabei handelte es sich um eine Gaststätte.

Das Grundstück Fl.-Nr. 532 unterliegt derzeit intensiver Grünlandnutzung.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 532 befindet sich Baumbestand, welcher soweit wie möglich zu erhalten ist. Insbesondere die Ortsrandeingrünung in Richtung Süden ist aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes zu erhalten.

### **9.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation**

Das Vorhaben hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Einwohnerentwicklung der Stadt Schönwald. Durch die Ansiedelung von Gewerbe und die Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort wird die Attraktivität des Wohnstandorts Schönwald jedoch mittelbar erhöht.

## **9.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen**

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche; eine Flächenversiegelung erfolgt voraussichtlich in einem hohen Umfang.

Zur Vermeidung oder Minderung weiterer Umweltbelastungen sind insbesondere folgende Maßnahmen umzusetzen und zu beachten:

- Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:

Eine Bodenversiegelung erfolgt in relativ hohem Umfang; Niederschlagswasser soll durch möglichst geringe Versiegelung beispielsweise durch die Verwendung von Rasengittersteinen, auch bei Parkflächen möglichst im Boden versickern können, sofern dies andere Vorschriften nicht ausschließen. Es sollte überprüft werden, inwiefern unverschmutztes Niederschlagswasser zu Brauchwasserzwecken verwendet werden kann.

- Verkehrliche Maßnahmen:

Die Flächen sind über die Staatsstraße St 2454, direkt an das überregionale Straßennetz angebunden. Somit erfolgt auch keine Belastung oder Beeinträchtigung für Wohngebiete. Eine innere Erschließung ist nicht erforderlich.

- Maßnahmen zur Konfliktvermeidung:

Baumfällarbeiten sollten während der Rodungssaison stattfinden. Nach Süden hin ist eine angemessene Ortsrandeingrünung im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erhalten oder herzustellen.

Die zu fallenden Bäume sind auf das Potential für Fledermausquartiere zu untersuchen. Sollten entsprechende Befunde vorliegen, können CEF-Maßnahmen an neu zu erstellenden Gebäuden oder im Verbund mit Nachpflanzungen bei der Anlage einer Ortsrandeingrünung durchgeführt werden. Denkbar wären künstliche Spaltenquartiere an Gebäudefassaden oder Bäumen sowie geeignete Fassadenverkleidungen mit Einflugmöglichkeiten.

## **9.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen**

Wie bereits im vorigen Punkt ausgeführt wurde, wird sich die Versiegelung des Bodens erhöhen. Stärkere Verkehrsströme werden in geringfügigem Ausmaß hervorgerufen. Maßnahmen zur Minderung dieser Auswirkungen sind nicht erforderlich.

## **9.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Die Neuausweisungen dienen unmittelbar dazu, eine gewerbliche Neuansiedelung zu ermöglichen und diesem Betrieb auch entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten am Standort einzuräumen.

Geeignete freie Gewerbeflächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen finden sich im Stadtgebiet nicht. Im Flächennutzungsplan sind noch Gewerbeflächen entlang der St 2454 ausgewiesen, welche sich allerdings in Privatbesitz befinden und nicht für die geplante Neuansiedelung zur Verfügung stehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brunner Weg“ befinden sich noch freie Gewerbeflächen, die allerdings hinsichtlich der festgesetzten Einschränkungen nicht für eine Ansiedlung geeignet sind.

Anderweitige sinnvolle Lösungsmöglichkeiten für die Ansiedelung des Gewerbebetriebs im Stadtgebiet bestehen nicht, da diese den Grundsätzen der Regionalplanung und der Landesplanung in geringerem Maße entsprechen, als der gewählte Standort.

## **9.6. Zusätzliche Angaben**

### **9.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustands wurde herangezogen:

- Vorhandene Datengrundlagen wie Bayerische Biotopkartierung
- Weitere Informationen aus Ortseinsichten
- Erkenntnisse aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schönwald

Die zu erwartenden Wirkfaktoren werden auf der Grundlage des öffentlich zugänglichen Materials und der Erfahrungswerte vergleichbarer Projekte abgeschätzt.

Der Schwerpunkt liegt darauf, die Funktionsfähigkeit der Räume mit ihren wichtigen ökologischen Ausgleichsfunktionen möglichst zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Dazu werden die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Erholung, Boden und Wasser, Klima und Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft und Landschaftsbild sowie Kultur und sonstige Sachgüter untersucht.

### **9.6.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen**

Erhöhte Verkehrsaufkommen können über leistungsfähige Verkehrswege ohne Beeinträchtigung von Wohngebieten abgewickelt werden. Unzulässige Verkehrsemissionen sind nicht zu befürchten. Emissionen gewerblicher Herkunft können nach derzeitigem Stand der Planung nicht prognostiziert werden.

Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich das Referat „Abfallwirtschaft“ beim Landratsamt des Landkreises Wunsiedel im Fichtelgebirge verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt.

Das Gelände wird in seiner Höhenlage nicht wesentlich verändert; im Bereich von Gebäuden sind vermutlich geringfügige Abgrabungen und Auffüllungen zur Untergrundbegradigung und -stabilisierung erforderlich. Strukturen des Mountainbikeparks werden voraussichtlich eingeebnet.

### **9.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es liegen keine detaillierten Untersuchungen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens und über Grundwasserstände und -strömungen vor. Ein flächiges Aufmaß der Fläche liegt nicht vor.

#### **9.6.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Erhebliche und dauerhaft nachteilige Umweltauswirkungen ergeben sich durch die Planung nicht.

Denkbar sind folgende Überwachungsmaßnahmen:

- Überprüfung des Zustands und Veranlassung von Nachpflanzungen bei der Ortsrandeingrünung
- Überprüfung des Artenbestandes durch den Bauwerber oder Fachbehörden

#### **9.7. Zusammenfassung**

Die vorstehenden Ausführungen belegen, die Bauleitplanung

- ist nach der Anlage 1 zum UVPG UVP-pflichtig. In nachfolgendem Umweltprüfungsverfahren erfolgt eine detaillierte Darstellung.
- bedarf entsprechend der Anlage 1 zum UVPG einer allgemeinen Vorprüfung.
- erfordert gemäß der Anlage 1 zum UVPG eine standortbezogene Vorprüfung.
- löst weder eine UVP-Pflicht noch eine Vorprüfungspflicht aus, da nachteilige Umweltauswirkungen in erheblichem Umfang auf Grund der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten sind. Wie den Angaben dieses Umweltberichtes entnommen werden kann, ist eine Betroffenheit den aus folgenden Überlegungen nicht gegeben:

##### Schutzgut Mensch/Siedlung:

Die Fläche weist eine leichte Südosthanglage aus. Die Reliefunterschiede sind allerdings mit 2-3 Metern sehr gering. Im Nordwesten liegt das Gelände auf ca. 633 Metern ü.NN., während es im Südosten auf ca. 629 Meter ü.NN. abfällt.

Der Landschaftsraum im Bereich des geplanten Gewerbegebietes wird teilweise als siedlungsnaher Erholungsraum genutzt.

Der östliche Teil der Fläche wird derzeit intensiv als Grünland genutzt und ist nicht strukturiert. Der westliche Teil ist derzeit als Mountainbikeplatz genutzt. Dem Verein wird eine entsprechende Ersatzfläche bereitgestellt.

Die ursprünglich vorgesehene Nutzung als Festplatz wurde nie realisiert und wird auch in absehbarer Zukunft an dieser Stelle nicht realisiert werden.

Der südlich verlaufende Flurweg ist ein markierter Wanderweg des Fichtelgebirgsvereins (ID 8709 und 8687) sowie als Europäischer Fernwanderweg E3 (Atlantik-Ardennen-Böhmerwald, ID: 1996) gekennzeichnet.

Die Einsehbarkeit der Flächen ist durch benachbarte forstwirtschaftliche Flächen weitgehend eingeschränkt. Eine Fernwirkung der Flächen besteht nicht. Lediglich beim direkten Passieren kann die Fläche eingesehen werden. Das Planungsgebiet liegt allerdings in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Darüber hinaus besteht eine bauliche Vorprägung des Geländes durch nördlich angrenzende Gewerbeflächen, sodass neue gewerblich genutzte Gebäude in diesem Ausschnitt kein völlig landschaftsfremdes Element darstellen.

Durch die geplante Maßnahme entsteht kein Lärm, der für die im Umkreis lebende Bevölkerung eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit darstellt. Insbesondere größere Verkehrsströme werden direkt über das leistungsfähige überörtliche Verkehrsnetz abgewickelt, sodass keine Mehrbelastung für Wohngebiete entsteht.

##### Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Da der genaue Umfang von baulichen Eingriffen im Planungsgebiet derzeit noch nicht bekannt ist, wird von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung abgesehen. Im Zuge des Bauantrages sind weitere Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Aus dem Jahr 1992 datiert der Nachweis einer Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) an der Baumreihe auf der Südostseite des Grundstücks Fl.-Nr. 532 Gem. Schönwald.

Die Zwergfledermaus ist - wie alle europäischen Fledermausarten - im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet und demnach besonders streng geschützt. Vor Beginn der Baumaßnahmen sollten daher die Bäume, deren Entnahme erforderlich ist, auf das Potential für Wochenstuben untersucht werden, um entsprechende CEF-Maßnahmen durchzuführen. Denkbar wären künstliche Spaltenquartiere an Gebäudefassaden oder geeignete Fassadenverkleidungen mit Einflugmöglichkeiten. Auch die Attika an Flachdächern von Gewerbebetrieben und Garagen bieten vielen Fledermausarten ein komfortables Sommerquartier (vgl. Schürmann & Strätz 2010: Fledermäuse im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge; Geschichte, Vorkommen, Bestand, Schutz- und Hilfsmaßnahmen).

Da die Zwergfledermaus als klassische Dorffledermaus auch innerhalb bebauter Ortsteile jagt und siedelt, stellt eine gewerbliche Bebauung der überplanten Flächen zunächst einmal keine Beeinträchtigung von Jagd- und Fortpflanzungshabitaten dar. Im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge wurde in den Quartieren der Städte 62 % aller nachgewiesenen Tiere seit 1992 gefunden (vgl. Schürmann & Strätz 2010: Fledermäuse im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge; Geschichte, Vorkommen, Bestand, Schutz- und Hilfsmaßnahmen).

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich die Teilflächen 001-003 des amtlich kartierten Biotops Nr. 5838-0125. Diese umfassen, teilweise ausgedünnte Baumreihen, welche im Zuge der Baumaßnahmen vorrangig zu erhalten sind und in die grünordnerische Gestaltung des Gebietes integriert werden sollen.

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt eine gewisse Trennungsfunktion, da die Flächen voraussichtlich eingefriedet werden. Für größere Tierarten wird keine relevante Beeinträchtigung bestehender Wanderwege entstehen, da als Wanderkorridore für größere und scheue Arten fungierenden großen und unzerschnittenen Waldgebiete durch die Planung nicht berührt werden.

Der Planungsraum sowie das weitere Umfeld werden durch die landwirtschaftliche Nutzung, sowie städtebaulich genutzte Flächen und Verkehrswege geprägt. Die aktuelle Lebensraumfunktion ist durch die Erholungsnutzung und die gerade auf dem Grundstück Fl.-Nr. 533 der Gemarkung Schönwald fehlenden Strukturen nur mäßig, ein landschaftsparkartiger Charakter kann darüber hinaus nicht bestätigt werden.

Falls eine Beleuchtung erforderlich wird, sind vorrangig Kaltstrahler einzusetzen, um nachtaktive Insekten zu schonen.

Erforderliche Baumfällarbeiten werden während der Rodungssaison stattfinden. Nach Süden hin ist eine angemessene Ortsrandeingrünung im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erhalten oder herzustellen.

#### Schutzgut Boden:

Durch die Maßnahme werden in gewissem Umfang Flächen versiegelt.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte oder aus sonstigen Erwägungen vorgesehene Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist. Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen. In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Flächen, die als Grünflächen vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

Die durch die Maßnahme in Anspruch genommenen Flächen besitzen gemäß der Agrarleitplanung günstige Erzeugungsbedingungen, sodass die Erweiterungsflächen mit Bedacht und falls möglich etappenweise in Anspruch zu nehmen sind, um möglichst lange eine möglichst große Fläche der landwirtschaftlichen Bodennutzung zu erhalten. Grundsätzlich ist der Anfall von Bodenaushub zu vermeiden.

Die Zwischenlagerung des humosen Oberbodens lässt die Verwendung dieses Bodens bei der Geländegestaltung unter Einhaltung der einschlägigen Regelwerke zu. Sofern abfallrechtlich relevantes Material angetroffen wird, ist dieses entsprechend der einschlägigen Regelwerke zu

untersuchen, zu deklarieren und fachgerecht zu entsorgen. Erosionsgefahr durch Wind oder Wasser kann nicht ausgeschlossen werden; dies sollte bei der Zwischenlagerung des Mutterbodens beachtet werden.

Eine Eutrophierung des Standortes erfolgt nicht. Schadstoffeintrag in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgt durch die Planung nicht.

#### Schutzgut Wasser:

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzonen. Maßnahmen gegen eine Gefährdung des Grundwassers sind nicht erforderlich. Der lokale Grundwasserspiegel wird voraussichtlich nicht aufgeschlossen. Die Fähigkeit eines Bodens Wasser zu speichern, hängt im Wesentlichen von seinem Tongehalt ab; je höher der Tongehalt im Boden, desto größer sein Vermögen, Wasser zu speichern bzw. desto geringer seine Wasserdurchlässigkeit. Eine Veränderung der Grundwasserströme wird nicht hervorgerufen. Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet entwässert flächig in den Bernsteinbach nach Süden. Fließende Gewässer, Teiche oder andere stehende Gewässer werden von der Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind nicht erforderlich, da sich das Gebiet nicht innerhalb bekannter oder rechtlich gesicherter Überschwemmungsgebiete befindet.

#### Schutzgut Klima/Luft:

Unzulässige Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar; aufgrund benachbarter gewerblicher Betriebe und Verkehrswege ist jedoch mit gewissen Immissionen zu rechnen.

Auf Grund der Lage des Planungsgebietes wird durch die Maßnahme keine Beeinträchtigung von Luftaustauschprozessen oder Kaltluftströmen hervorgerufen.

Der Bereich um Schönwald gehört naturräumlich zur Selb-Wunsiedler Hochfläche; er stellt einen Raum mit hoher Kaltluftproduktionsfunktion dar. Größere, zusammenhängende Waldflächen finden sich im Westen und Norden von Schönwald. Eingriffe in bestehende Nutzungen könnten kleinklimatische Auswirkungen hervorrufen. Mit Kaltluftströmen von höher liegenden Waldflächen ist allerdings im vorliegenden Fall nicht zu rechnen.

#### Schutzgut Landschaft:

Durch die Maßnahme wird das Landschaftsbild in gewissem Umfang beeinträchtigt. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Naturraumtypische Besonderheiten werden nicht beeinträchtigt. Das Gebiet besitzt überörtliche Erholungsfunktion. Für den Erholungssuchenden stellt das Vorhaben aber keine Beeinträchtigung dar.

Die Fläche weist keine erhebliche Fernwirkung auf. Die weiträumige Einsehbarkeit für die Anlage besteht durch die umgebenden Waldstrukturen nur bedingt. Dadurch hält sich die unmittelbare Einsehbarkeit in engen Grenzen. Eine visuelle Wahrnehmung besteht überwiegend beim direkten Passieren auf den angrenzenden Verkehrswegen.

Von der Veränderung betroffen ist allerdings lediglich ein kleiner Landschaftsausschnitt. Darüber hinaus ist die technische und bauliche Vorbelastung in diesem Teil der Stadt Schönwald gegeben. Störende Fernwirkungen sind daher mit der Ansiedelung aufgrund der geringen Größe, Anpassung an die Topographie sowie gewachsene Ortsrandstrukturen nicht verbunden. Vorhandene Landschaftselemente werden soweit vorhanden integriert.

Die mit der Planung einhergehenden kleinräumigen Veränderungen sowohl hinsichtlich des Landschaftsbildes als auch für die landschaftsbezogene Erholung werden im unmittelbaren Umfeld der Anlage als optisch störend empfunden, die Fernwirkung auf Wohnstandorte und Nachbargemeinden ist als gering zu bewerten.

#### Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich kein geschützter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Schönwald findet nicht statt, weil die Flächen aus größerer Entfernung nicht eingesehen werden können. Eine Veränderung der Landnutzungsformen findet statt. Diese ist jedoch räumlich sehr begrenzt und aufgrund der baulichen Vorprägung in diesem Bereich des Stadtgebietes nicht fremd. Eine

Veränderung der Kulturlandschaft tritt ein, weil bisherige landwirtschaftliche Flächen umgenutzt werden. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten.

Die bisherige Nutzung des Grundstücks Fl.-Nr. 532 kann an anderer geeigneter Stelle fortgeführt werden. Da der derzeitige Platz nicht zentral gelegen ist, ist nicht davon auszugehen, dass Zentralität bei der Auswahl der Ersatzfläche einen gewichtigen Faktor darstellt. Es wird durch die Planung nicht unzulässig in die Eigentumsrechte Dritter eingegriffen.

#### **10. Entwurfsverfasser**

Mit der Ausarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde beauftragt:

**IVS** Ingenieurbüro GmbH  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung  
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

Telefon 09261/6062-0  
Telefax 09261/6062-60

B.Sc. Tobias Semmler  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Endfassung: 11. Juli 2019  
Aufgestellt: Kronach, im Juli 2019