

**Amtliche Bekanntmachung der Stadt Schönwald  
über die Einleitung des Verfahrens  
zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Östlich der Ascher Straße“  
im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB**

**Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:**

Der Stadtrat beschloss in der Sitzung vom 23.06.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Östlich der Ascher Straße“ im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB.

**Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Norden von Schönwald an der Grünhaider Straße. Es wird begrenzt,

- im Norden durch die Grünhaider Straße
- im Osten durch Bebauung, landwirtschaftlich genutzte Flächen und private Grünflächen
- im Süden durch Wohnbebauung
- im Westen durch Wohnbebauung

Das Plangebiet liegt am Osthang des Pfaffenbergs, der nach Osten zum Tal des Stockbachs hin abfällt. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches weist Höhen von 638 Meter über NN auf. Von dort fällt das Gelände bis auf etwa 624 Meter über NN am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Schönwald:

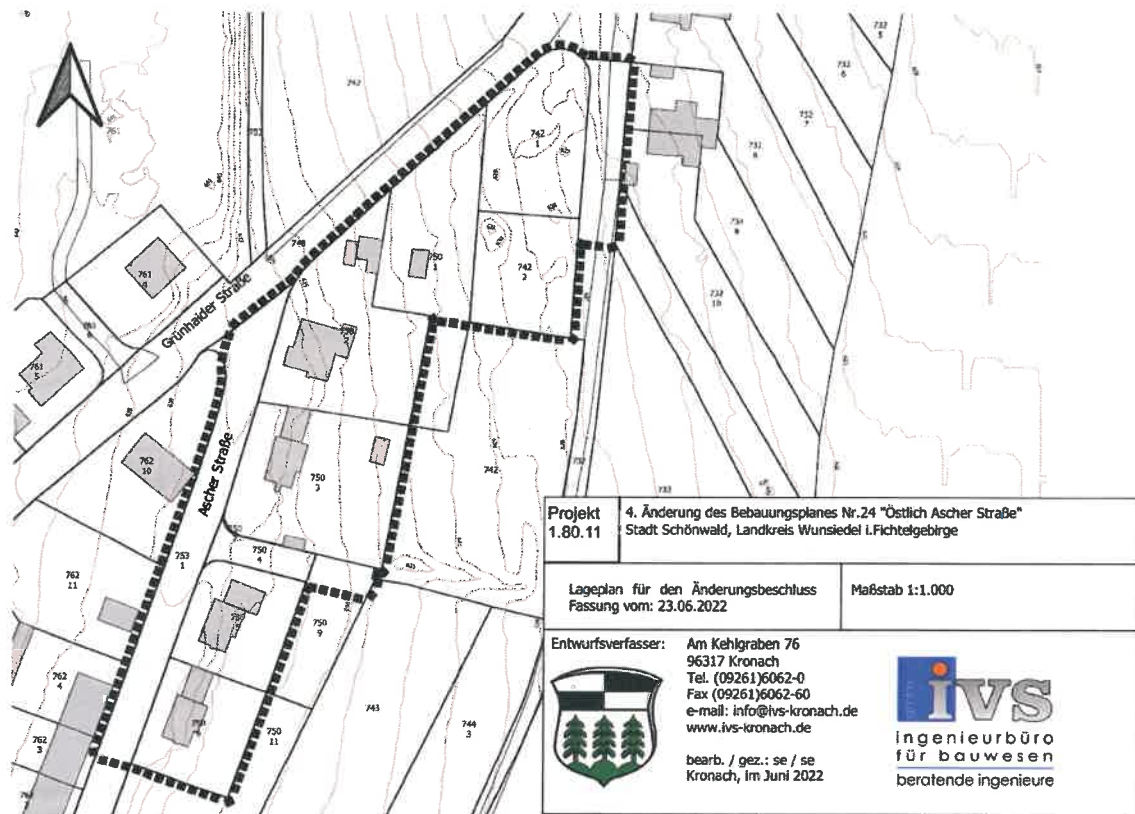
Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
737	Teilfläche, Verkehrsfläche	742/1	
742/2		750/1	Teilfläche
750/2		750/3	
750/4	Verkehrsfläche	750/5	
750/6		750/7	
750/9	Teilfläche	753/1	Teilfläche, Ascher Straße

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 8.960 m<sup>2</sup>

Der Plan des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes vom 23.06.2022 kann in der Stadt Schönwald, Schulstraße 6, 95173 Schönwald, Zi. 12, während der allgemeinen Dienststunden

Montag: 8:00 Uhr – 12:00 Uhr und 14:00 Uhr – 16:00 Uhr  
Dienstag: 8:00 Uhr – 12:00 Uhr  
Mittwoch: 8:00 Uhr – 12:00 Uhr  
Donnerstag: 14:00 Uhr – 17.30 Uhr  
Freitag: 8:00 Uhr – 12:00 Uhr

beziehungsweise auf der Internetseite der Stadt unter der Rubrik „Rathaus/Kontakt“ unter „Downloads/Bauleitplanung/Satzungen“ eingesehen werden und ist nachfolgend nichtmaßstäblich abgebildet:



### Verfahrensart

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 20. 000 Quadratmeter.

Da die Voraussetzungen erfüllt sind, wird das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB durchgeführt (sog. beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.

### Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

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

Die Stadt Schönwald hat für das Gebiet östlich der Ascher Straße einen qualifizierten Bebauungsplan aufgestellt (Rechtskraft 26.08.1980). Dieser setzt ein Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO fest.

Hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Baukörpern sind vergleichsweise eng gefasste Festsetzungen nach § 9 BauGB vorhanden.

Diese eng gefassten Festsetzungen stehen gegenwärtig einerseits einer Realisierung von bislang nicht umgesetzten Teilbereichen des Bebauungsplanes entgegen, andererseits sind infolge von veränderten Nutzungsansprüchen an die bereits bestehenden Gebäude bereits Umbaumaßnahmen angefragt worden, welche nicht länger über Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB genehmigt werden können, da Grundzüge der Planung berührt sind.

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Ascher Straße“ verfolgt die Stadt daher in Anlehnung an die Beschlussfassung vom 20.05.2021 folgende vorrangige Planungsziele:

1. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung der bislang unbebauten Grundstücke soll flexibilisiert werden.

Dazu werden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB geändert und örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO angepasst.

Dadurch soll eine Umsetzung des Bebauungsplanes und somit der Vorrang der Innenentwicklung begünstigt werden.

2. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung auf bebauten Grundstücken soll geändert werden.

Durch eine behutsame Änderung und Lockerung der Festsetzungen werden städtebaulich vertretbare Umbaumaßnahmen an Bestandsgebäuden ermöglicht. Vor dem Hintergrund des § 1 Abs. 5 BauGB ist der Umbau bestehender Bausubstanz verstärkt zu fokussieren, dies soll durch die vorliegende Bauleitplanung explizit ermöglicht werden.

Um die genannten Planungsziele umzusetzen, soll der rechtskräftige Bebauungsplan „Östlich der Ascher Straße“ der Stadt Schönwald geändert werden. Es handelt sich um das 4. Änderungsverfahren.

Schönwald, den 27.06.2022



i.V.

Rudolf Stich

Zweiter Bürgermeister



