

A)
Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11
"Feldweg" im vereinfachten Verfahren
gem. § 13 BauGB (Baugesetzbuch)

Präambel:

Gemäß

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

beschließt die Stadt Schönwald die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Feldweg" i.S.d. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO und Art. 23 GO als Satzung.

§ 1 Geltungsbereich der 6. Änderung

Der Bebauungsplan wird für

- den gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplansatzung vom 11.06.1970
- das Deckblatt vom 07.02.1979 (2. Änderung)
- das Deckblatt vom 08.08.1983 (3. Änderung)
- das Deckblatt vom 28.05.1984 (4. Änderung)
- das Deckblatt vom 14.11.1991 (5. Änderung)

geändert.

§ 2 Festsetzungen durch Planzeichen

Festsetzungen der Sichtdreiecke durch Planzeichen entfallen.

§ 3 Änderung der textlichen Festsetzungen

1. Die Festsetzung 5.3 wird wie folgt geändert:

Eine Überschreitung der Begrenzungslinien gem. § 23 Abs. 2 und § 23 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung durch Nebengebäude und nicht genehmigungspflichtige Bauwerke kann zugelassen werden.

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 für das Gebiet „Am Feldweg“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

2. Die Festsetzung 5.4 wird wie folgt geändert:

Die Formulierung „*Glasbausteine sind möglich*“ entfällt.

3. Die Festsetzung 6.1 wird wie folgt geändert:

Die Formulierung „*Keine Dachgauben*“ entfällt.

4. Die Festsetzung 7.2 wird wie folgt geändert:

Die Formulierung

„*Material:*

Zwischen den Grundstücken: Maschendraht, Eisensäulen

An den Strassen: senkrechte Latten bzw. Metallstäbe vor den Stützen vorbeigeführt“
entfällt.

§ 4 weitere Bestimmungen

Die übrigen Bestimmungen

- der Bebauungsplansatzung vom 11.06.1970
- der 1. Änderung vom 11.07.1977
- der 2. Änderung vom 15.03.1979
- der 3. Änderung vom 21.09.1983
- der 4. Änderung vom 14.06.1984
- der 5. Änderung vom 21.01.1992

gelten weiter.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs 3 BauGB).

B) Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 05.06.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Gebiet „Feldweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am [Datum] ortsüblich bekannt gemacht.
Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.
2. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.06.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] beteiligt.
3. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.06.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten: öffentliche Auslegung im Rathaus.
4. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom [Datum] die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom [Datum] als Satzung beschlossen.
Stadt Schönwald, den [Datum]
Erster Bürgermeister
5. Ausgefertigt
Stadt Schönwald, den [Datum]
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungsplanes wurde am [Datum] gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Schönwald zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Schönwald, den [Datum]
Erster Bürgermeister

C) Begründung

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Änderung von Bauleitplänen.

Die Stadt Schönwald beabsichtigt, für den Bebauungsplan für das Gebiet "Feldweg" einige Festsetzungen zu ändern, die Grundzüge der Planung jedoch beizubehalten.

Ausgangslage:

Der Bebauungsplan Nr. 11 wurde am 20.08.1970 rechtskräftig. Die verbindlichen Festsetzungen sind verglichen mit heutigen Maßstäben sehr restriktiv. Infolgedessen ist der Bebauungsplan auch bereits fünfmal – jeweils im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB – geändert worden. Diese Änderungen betrafen jeweils Anbauten/Wohnhauserweiterungen und damit verbundene geringfügige Anpassungen der überbaubaren Grundstücksflächen (Festsetzung 5.3 des Bebauungsplanes).

Die mit dem Bebauungsplan geschaffenen Baurechte wurden verwirklicht.

Konkreter Planungsanlass

Die Festsetzung Nr. 5.3 beinhaltet folgende Regelung:

Beide Begrenzungslinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO und § 23 Abs. 3 BauNVO) dürfen auch nicht durch Nebengebäude und nicht genehmigungspflichtige Bauwerke überschritten werden.

Die Überwachung und gegebenenfalls auch Durchsetzung einer Festsetzung mit diesem Inhalt ist im Hinblick auf Art. 57 BayBO nach Auffassung der Stadt nicht verhältnismäßig. In dieser Beurteilung wurde auch mitberücksichtigt, dass keine Möglichkeiten für Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB) oder Abweichungen (Art. 63 BayBO) eingeräumt werden.

Diese Regelungen haben gegenwärtig auch unmittelbar zur Folge, dass ein städtebaulich nicht zu beanstandender Carport nicht genehmigt werden kann.

Die Stadt sah sich aus diesem Anlass zu einer grundsätzlichen Revision der Festsetzungen des Bebauungsplanes veranlasst, um unverhältnismäßige und möglicherweise rechtswidrige Festsetzungen zu ändern. Dazu wurde vorab auch Kontakt mit der Baugenehmigungsbehörde aufgenommen.

Die Grundzüge der Planung sollen unberührt bleiben.

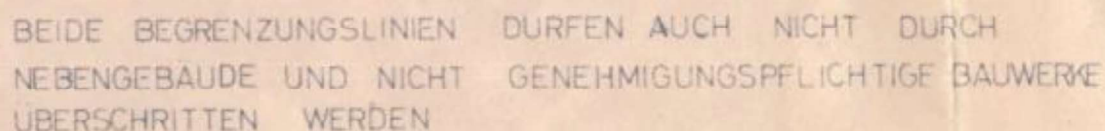
2. Begründung der Änderungen

1. Die Festsetzung 5.3 wird wie folgt geändert:

Neu:

Eine Überschreitung der Begrenzungslinien gem. § 23 Abs. 2 und § 23 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung durch Nebengebäude und nicht genehmigungspflichtige Bauwerke kann zugelassen werden.

Alt:



BEIDE BEGRENZUNGSLINIEN DÜRFEN AUCH NICHT DURCH
NEBENGEBAUDE UND NICHT GENEHMIGUNGSPFLICHTIGE BAUWERKE
ÜBERSCHRITTEN WERDEN

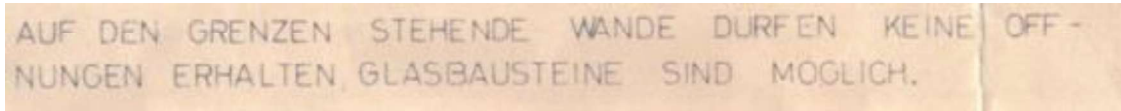
6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 für das Gebiet „Am Feldweg“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Begründung:

Verfahrensfreie Bauwerke (Art. 57 BayBO) sind regelmäßig städtebaulich vertretbar. Durch die Änderung der Festsetzung soll die Zulassung einer Abweichung nach Art. 63 Abs. 3 BayBO im jeweiligen konkreten Einzelfall begründet werden.

2. Die Festsetzung 5.4 wird wie folgt geändert:

Die Formulierung „Glasbausteine sind möglich“ entfällt.

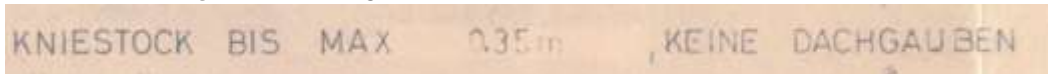


Begründung:

Mittlerweile sind baurechtlich auch Glasbausteine nicht mehr in derartigen Wänden (Brandwänden) zulässig. Diese Regelung ist daher potentiell rechtswidrig.

3. Die Festsetzung 6.1 wird wie folgt geändert:

Die Formulierung „Keine Dachgauben“ entfällt.



Begründung:

Festsetzungen zu Dachgauben sind erfahrungsgemäß Festsetzungen, von denen im Vollzug regelmäßig Befreiungen erteilt werden.

Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses zu Aufenthaltszwecken wird ermöglicht. Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und zur Dachform/Dachneigung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung weiterhin sichergestellt. Durch den Vollgeschossbegriff werden die Ausmaße der Dachgauben zudem beschränkt, sofern das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist („2/3-Regelung“).

4. Die Festsetzung 7.2 wird wie folgt geändert:

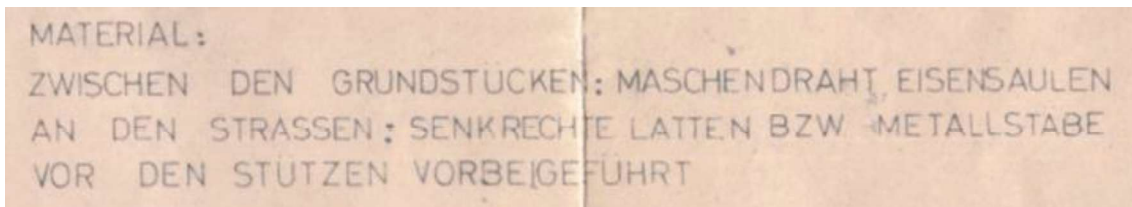
Die Formulierung

„Material:

Zwischen den Grundstücken: Maschendraht, Eisensäulen

An den Strassen: senkrechte Latten bzw. Metallstäbe vor den Stützen vorbeigeführt

entfällt.



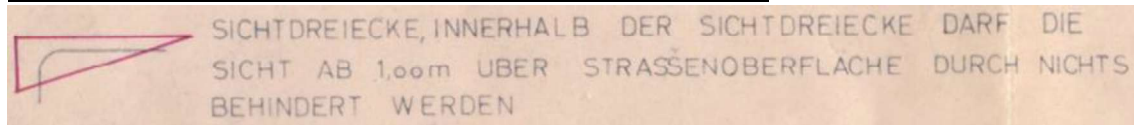
Begründung:

Festsetzungen zum Material der Einfriedungen sind erfahrungsgemäß Festsetzungen, von denen im Vollzug regelmäßig Befreiungen erteilt werden.

Erfahrungsgemäß werden bei der Errichtung/Erneuerung von Einfriedungen derartige Vorschriften auch wenig beachtet.

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 für das Gebiet „Am Feldweg“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

5. Festsetzungen der Sichtdreiecke durch Planzeichen entfallen.



Begründung:

Eine Weiterführung der Verkehrswege nach Nordwesten hat nur eine sehr langfristige Verwirklichungsperspektive (LEP Z 3-2, § 1a Abs. 2 BauGB). Die Errichtung verkehrsfreier Bauwerke innerhalb der bezeichneten Bereiche ist daher nach Auffassung der Stadt Schönwald vertretbar. Die Einmündung der Straße Feldweg in die Dr.-Herrmann-Gretsch-Straße ist so übersichtlich, dass auch eine Bepflanzung/Bebauung im Bereich von Fl.-Nr. 706/2 der Gemarkung Schönwald unter Aufrechterhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs vertretbar ist.

Weitere Festsetzungen durch Zeichen oder Text werden nicht geändert.

3. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird für

- den gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplansatzung vom 11.06.1970
- das Deckblatt vom 07.02.1979 (2. Änderung)

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 für das Gebiet „Am Feldweg“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

- das Deckblatt vom 08.08.1983 (3. Änderung)
 - das Deckblatt vom 28.05.1984 (4. Änderung)
 - das Deckblatt vom 14.11.1991 (5. Änderung)
- geändert.





4. Bauplanungsrechtliche Bewertung und Wahl der Verfahrensart

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Es handelt sich durchweg um ein Plangebiet im beplanten Innenbereich gem. § 30 Abs. 1 BauGB.

Voraussetzung	Kommentar
Durch die Änderung eines Bauleitplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.	Liegt vor.
Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.	Liegt vor. Die Zulässigkeit wird nicht begründet.
Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6	Liegt vor. Nächstgelegenes Natura-2000-Schutzgebiet („Nordostbayerische Bachtäler um Rehau“) befindet sich in 380m Entfernung.

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 für das Gebiet „Am Feldweg“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.	Die zulässigen Nutzungen im Plangebiet bieten keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes.
Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind	Liegt vor. Der Zulässigkeitsmaßstab wird im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung nicht geändert.

Auswirkungen:

Im vereinfachten Verfahren kann

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden,
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 13 Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Feldweg" ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Hinweise aus der Behördenbeteiligung

//

6. Umweltauswirkungen der Planänderung

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Schutzgut Mensch	Keine Auswirkungen. § 50 BImSchG wird beachtet. Keine wesentliche Änderung des Zulässigkeitsmaßstabes.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen. Keine Denkmäler betroffen. Keine wesentliche Änderung des Zulässigkeitsmaßstabes.
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Keine Auswirkungen Das Plangebiet ist bereits erschlossen, der Ur-Bebauungsplan verwirklicht. Keine wesentliche Änderung des Zulässigkeitsmaßstabes.

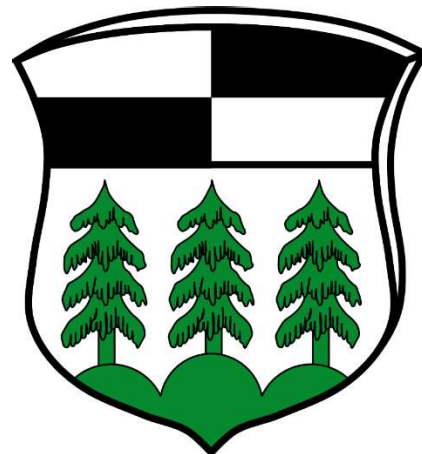
6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 für das Gebiet „Am Feldweg“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Schutzgut Landschaft	Keine Auswirkungen. Keine wesentliche Änderung des Zulässigkeitsmaßstabes.
Schutzgut Fläche, Boden	Keine Auswirkungen Das Plangebiet ist bereits erschlossen, der Ur-Bebauungsplan verwirklicht. Keine wesentliche Änderung des Zulässigkeitsmaßstabes.
Schutzgut Wasser	Keine Auswirkungen Das Plangebiet ist bereits erschlossen, der Ur-Bebauungsplan verwirklicht. Keine wesentliche Änderung des Zulässigkeitsmaßstabes.
Schutzgut Luft	Keine Auswirkungen.
Schutzgut Klima	Keine Auswirkungen.

Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung der Änderung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach
Telefon 09261/6062-0



B.Sc. Tobias Semmler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 05. Juni 2025
Aufgestellt: Kronach, im Juni 2025