



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

Begründung in der Fassung vom 15. Januar 2026

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.80.16**
Projekt: **4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes
Nr. 30 für das Gebiet „Südlicher Pfaffenberg“
im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung
gem. § 13a Baugesetzbuch**

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

E-Mail:

info@ivs-kronach.de

Web:

www.ivs-kronach.de

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE.....	1
1.1. LAGE IM RAUM.....	1
1.2. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG	1
1.3. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	1
2. ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES – DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS.....	2
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	3
3.1. RAUMPLANUNG, RÄUMLICHE UMGEBUNG	3
3.2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN	5
4. VORHANDENE VERBINDLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN	6
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	6
4.2. INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT	8
4.3. VORHANDENE RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE	8
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET.....	12
5.1 BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	12
5.2. VEGETATION	14
5.3. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG	14
5.4. UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	15
6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF.....	15
6.1. FLÄCHENBILANZ	15
6.2. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	15
7. VERKEHRSKONZEPTION.....	18
8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT	20
9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG.....	20
9.1. ENTWÄSSERUNG.....	20
9.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, FERNWÄRME, GAS UND TELEFON	20
9.3. MÜLLENTSORGUNG.....	22
9.4. HINWEISE DES KREISBRANDRATES.....	22
10. KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	23
11. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	23
11.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE	23
11.2. IMMISSIONSSCHUTZ.....	23
11.3. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE	23
12. ENTWURFSVERFASSER.....	24

1. Angaben zur Gemeinde

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 Einzelhofs Bernsteinmühle, Grünauermühle, Lenker, Merzenhaus, Neuenbrand, Perlenhaus, Göringsreuth und Kleppermühle.

Das Stadtgebiet liegt in reizvoller Mittelgebirgslandschaft inmitten des Naturparks Fichtelgebirge, östlich des Großen Kornbergs. Das Stadtgebiet umfasst 19,19 km².

1.2. 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.

1.3. Bevölkerungsentwicklung

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2013	3 318	- 39	- 1,2
2014	3 270	- 48	- 1,4
2015	3 207	- 63	- 1,9
2016	3 195	- 12	- 0,4
2017	3 204	9	0,3
2018	3 219	15	0,5
2019	3 221	2	0,1
2020	3 215	- 6	- 0,2
2021	3 133	- 82	- 2,6
2022	3 137	4	0,1
2023	3 119	- 18	- 0,6

Quelle: LAfSt. Bayern.

Zum 31.12.2024 hatte die Stadt 3.076 Einwohner. Die offizielle Bevölkerungsprognose für die Stadt Schönwald rechnet für das Jahr 2033 mit einem Rückgang auf 2.960 Einwohner. Dies entspricht einem prognostizierten Rückgang von 8,2% gegenüber 2019.

Die Bevölkerungsdichte innerhalb des Gebietes der Stadt Schönwald liegt bei 160 Einwohnern pro Quadratkilometer (Stichtag 31. Dezember 2024).

Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge (31.12.2024): 116 EW/km²

Regierungsbezirk Oberfranken (31.12.2024): 146 EW/km²

Freistaat Bayern (31.12.2024): 188 EW/km²

2. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes – Durchführung des Verfahrens

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 „Südlicher Pfaffenberg“ einen qualifizierten Bebauungsplan aufgestellt (Nr. 30, Rechtskraft 30.12.1983).

Am 21.10.1987 trat eine erste vereinfachte Änderung für einen Teilbereich in Kraft.

Am 17.04.1989 trat eine zweite vereinfachte Änderung für einen Teilbereich in Kraft.

Am 20.04.2017 trat eine dritte Änderung für einen Teilbereich in Kraft. Diese wurde gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Südlicher Pfaffenberg“ verfolgt die Stadt das vorrangige Planungsziel der Festsetzung eines Standortes für den Neubau einer Kindertagesstätte.

Weiterhin soll die Verkehrsführung im Bereich der Einmündung der Grünhaider Straße/Friedhofstraße verbessert werden. Dazu ist auch eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches städtebaulich erforderlich.

Art des Verfahrens:

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.

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

Eine Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB ist nur innerhalb des Siedlungsbereichs zulässig.

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung auf Grundstücken innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Nicht nur die rechtlichen (qualifizierter Bebauungsplan) sondern auch die tatsächlichen Verhältnisse sprechen nach Auffassung der Stadt für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im konkreten Einzelfall.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich

keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Vorliegend ist Ersteres zutreffend. Das Plangebiet umfasst 7.220 m², die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 BauNVO liegt nochmals darunter.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Das Vorhaben ist nicht in Anlage 1 der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ nach UVPG enthalten.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Voraussetzung ist ebenfalls erfüllt. Auf die weiteren Ausführungen vorliegender Begründung wird verwiesen.

Auswirkungen:

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 S 1 BauGB; § 13a Abs. 2 BauGB).

Alternativen:

Zu betrachten ist hier, aus welchen Gründen sich die Stadt gegen einen Umbau bzw. eine Erweiterung der Kindertagesstätte am bestehenden Standort entschieden hat:

Dieses Grundstück (Fl.-Nr. 787/2 der Gemarkung Schönwald) befindet sich nicht im Eigentum der Stadt und der Eigentümer (Kirche) wollte nicht selbst bauen. Weiterhin ist das bisherige Grundstück durch eine denkmalgeschützte Mauer umgeben, die zu erhalten ist, und grenzt im Süden unmittelbar an ein Bodendenkmal (ehemaliger Friedhof) an.

Die Platzverhältnisse auf dem Grundstück sind für eine Platzierung des notwendigen Anbaubaukörpers nicht ausreichend.

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Raumplanung, räumliche Umgebung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Übereinstimmung wurde nachfolgend geprüft.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Stadt Schönwald, gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.06.2023) und dessen Folgeverordnungen zum allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Eine Abwanderung der Bevölkerung ist insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind zu vermindern (LEP G-1.2.2). Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Schönwald zeigt eine überdurchschnittliche Betroffenheit vom demographischen Wandel. Durch die Planung wird die kommunale Infrastruktur zukunftsfähig aufgestellt.

Bei Planungsentscheidungen sollte bereits frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die ökonomische Tragfähigkeit berücksichtigt werden (LEP G-1.2.6). Die Bedarfsprognosen und der bauliche Zustand des Bestandsgebäudes machen einen Neubau der Kindertagesstätte erforderlich.

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot:

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

Die Planung ist bedarfsgerecht.

Die Berücksichtigung des demographischen Wandels erfolgt (G-1.2.6). Die Berücksichtigung der Mobilitätsanforderungen erfolgt (G-3.1.2). Die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume erfolgt (G-3.1.3).

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Dieser Grundsatz wird beachtet.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

Es handelt sich um eine kommunale Pflichtaufgabe, eine interkommunale Abstimmung über § 2 Abs. 2 BauGB hinaus kann nicht festgestellt werden.

3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung:

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

Eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist nicht gegeben, diese ist aber auch von untergeordneter Bedeutung. Dies gilt allerdings auch für die bestehende Kindertagesstätte. Der Standort erlaubt aber insbesondere eine fußläufige Erreichbarkeit aus einem Großteil der nördlichen, westlichen und zentralen Wohngebiete.

3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung:

(G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

Derartige Freiflächen und Landschaftsräume sind nicht planbetroffen.

Potentiale der Innenentwicklung sind vorrangig zu nutzen (Ziel 3-2 LEP).

Es handelt sich um ein Plangebiet in einem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Das Anbindegebot (G/Z 3-3 LEP) wird beachtet. Die Anbindung an Verkehrswege und kommunale Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist bereits vorhanden.

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

Regionalplan Oberfranken-Ost:

Die Stadt Schönwald ist ein Grundzentrum. Da es sich um eine Maßnahme innerhalb eines Plangebietes handelt, bewegt sich die Stadt Schönwald im Rahmen der regionalplanerischen Grundsätze.

3.2. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Die in der Zeichnung der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung udglm.). Des Weiteren werden Hinweise für eine konfliktfreie Umsetzung der Planung gegeben.

Im Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes und im weiteren Umgriff befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Plangebiet jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Gemäß dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz ist folgendes zu beachten:

Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG): 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 des 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: 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.

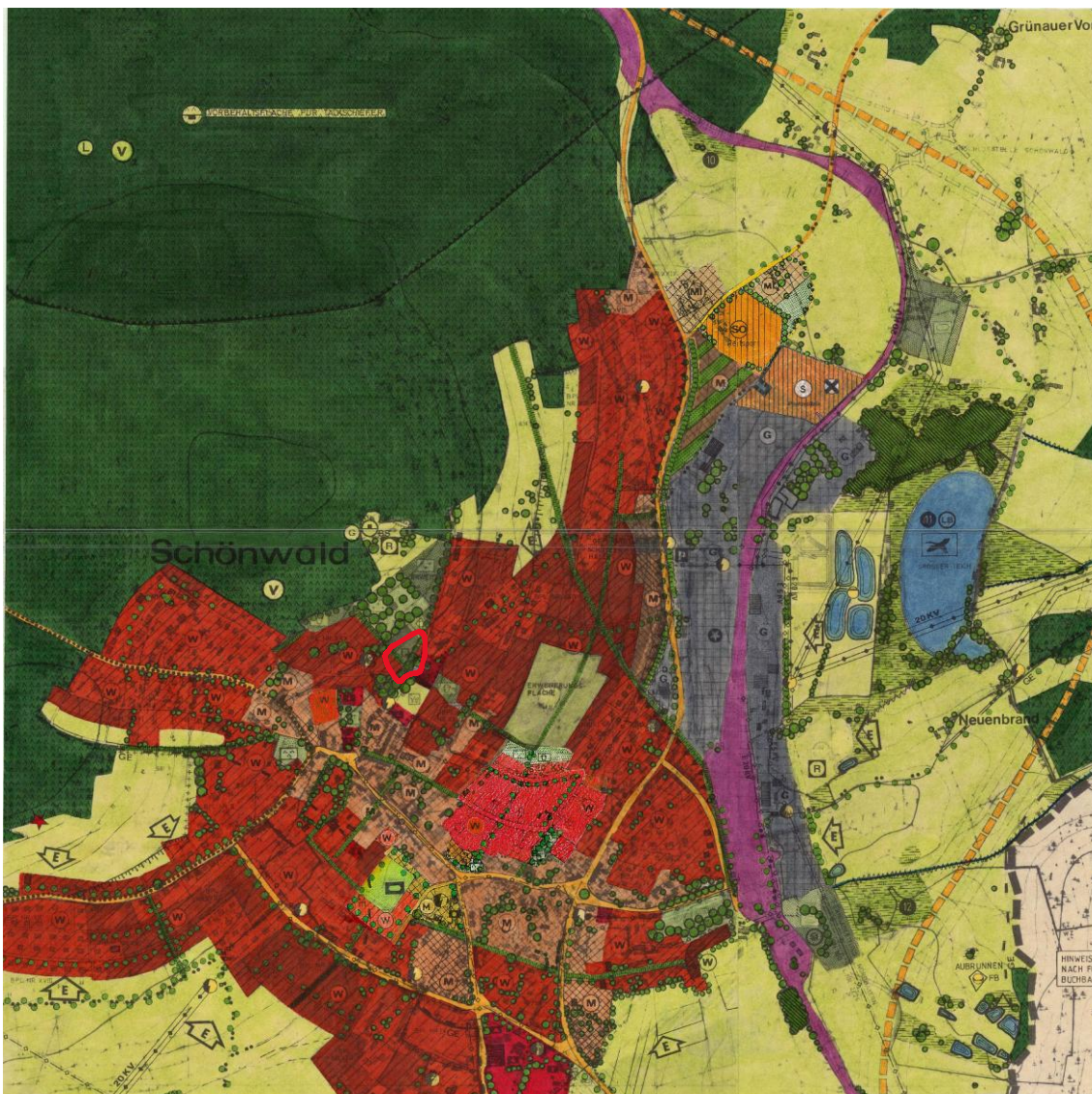
Weiterhin wurde die amtliche Biotopkartierung nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB).

4. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schönwald sind die überplanten Bereiche als Wohnbauflächen bzw. als Parkplatz für den Friedhof dargestellt.





Es werden keine Auswirkungen auf den wirksamen Flächennutzungsplan erwartet, wenn die Wohnbauflächen und der Parkplatz im Zuge einer Berichtigung (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) als Gemeinbedarfsflächen dargestellt werden.

Der Parkplatz für den Friedhof wurde bereits auf Fl.-Nr. 786 der Gemarkung Schönwald realisiert, die neu überplante Fläche ist für diese Nutzung daher nicht länger vorgesehen/erforderlich.

Im Hinblick auf die Wohnbauflächen besteht keine besondere Begründungsanforderung. Die vorgesehene Gemeinbedarfsnutzung als Kindertagesstätte wäre weiterhin auch nicht zwingend im Flächennutzungsplan darzustellen, da der § 5 Abs. 2 BauGB eine Kann-Bestimmung ist. Die Nutzung der Fläche als Kindertagesstätte ist aufgrund des § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig und bewegt sich daher in dem durch § 9 BauGB normierten Gestaltungsspielraum der Stadt Schönwald im Rahmen der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst, ein Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB ist entbehrlich.

4.2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept

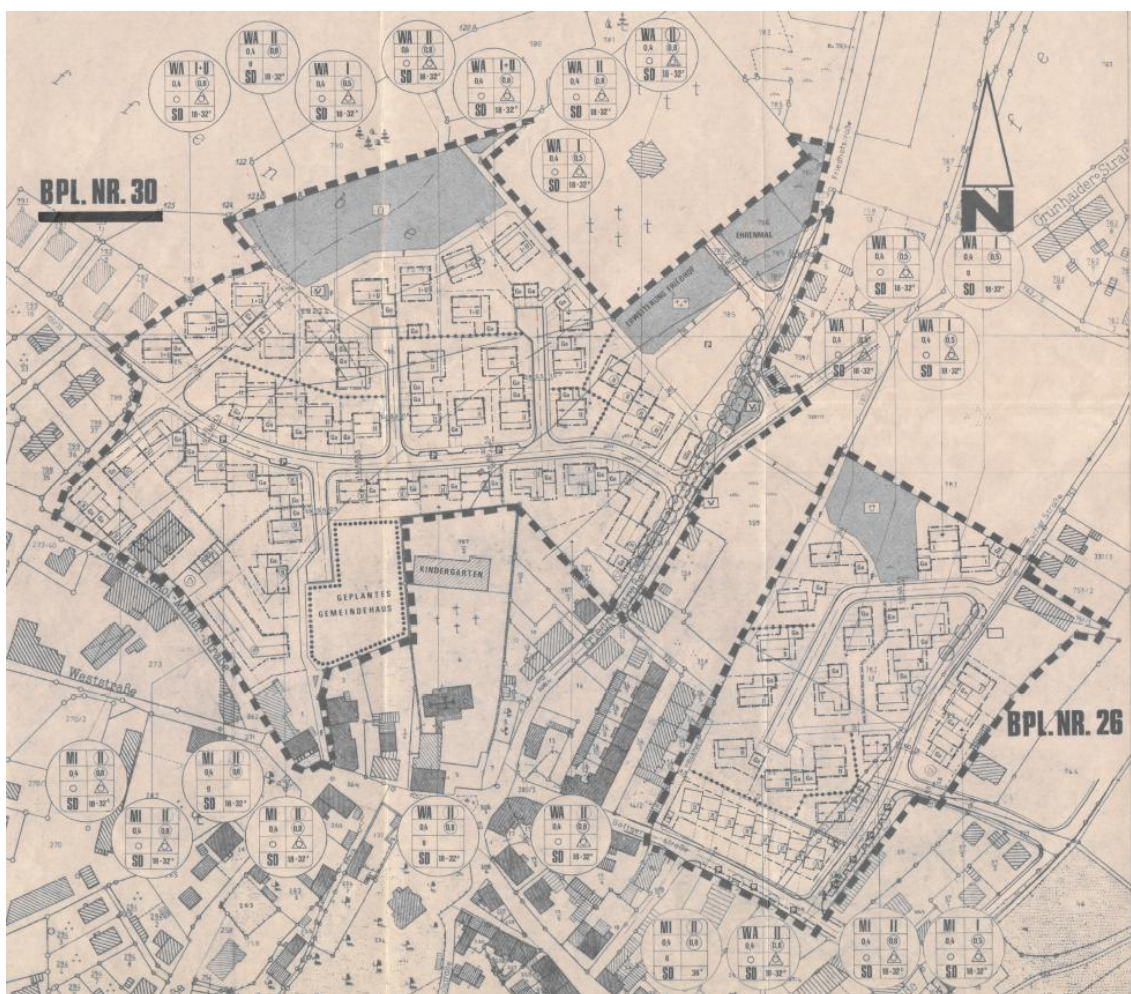
Für den Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes liegen keine Planungen vor, die im Rahmen des Abwägungsprozesses gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen wären.

Das Schönwalder Sanierungsgebiet und das Stadtumbaugebiet in der südlichen Kernstadt (Satzungsbeschluss 2003; ISEK 2006) werden durch vorliegende Planung nicht berührt. Auch der städtebauliche Rahmenplan erstreckt sich nicht auf das Plangebiet der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes.

Die Stadt ist Mitglied der ILE „Dreiländereck“. Hierin haben sich die Städte Rehau und Schönwald und die Gemeinden Döhlau und Regnitzlosau zusammengeschlossen.

4.3. Vorhandene rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst einen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30 „Südlicher Pfaffenberg“, rechtskräftig seit dem 30.12.1983.



Die drei bislang erfolgten Änderungen beziehen sich nicht unmittelbar auf den Geltungsbereich vorliegender 4. Änderung.

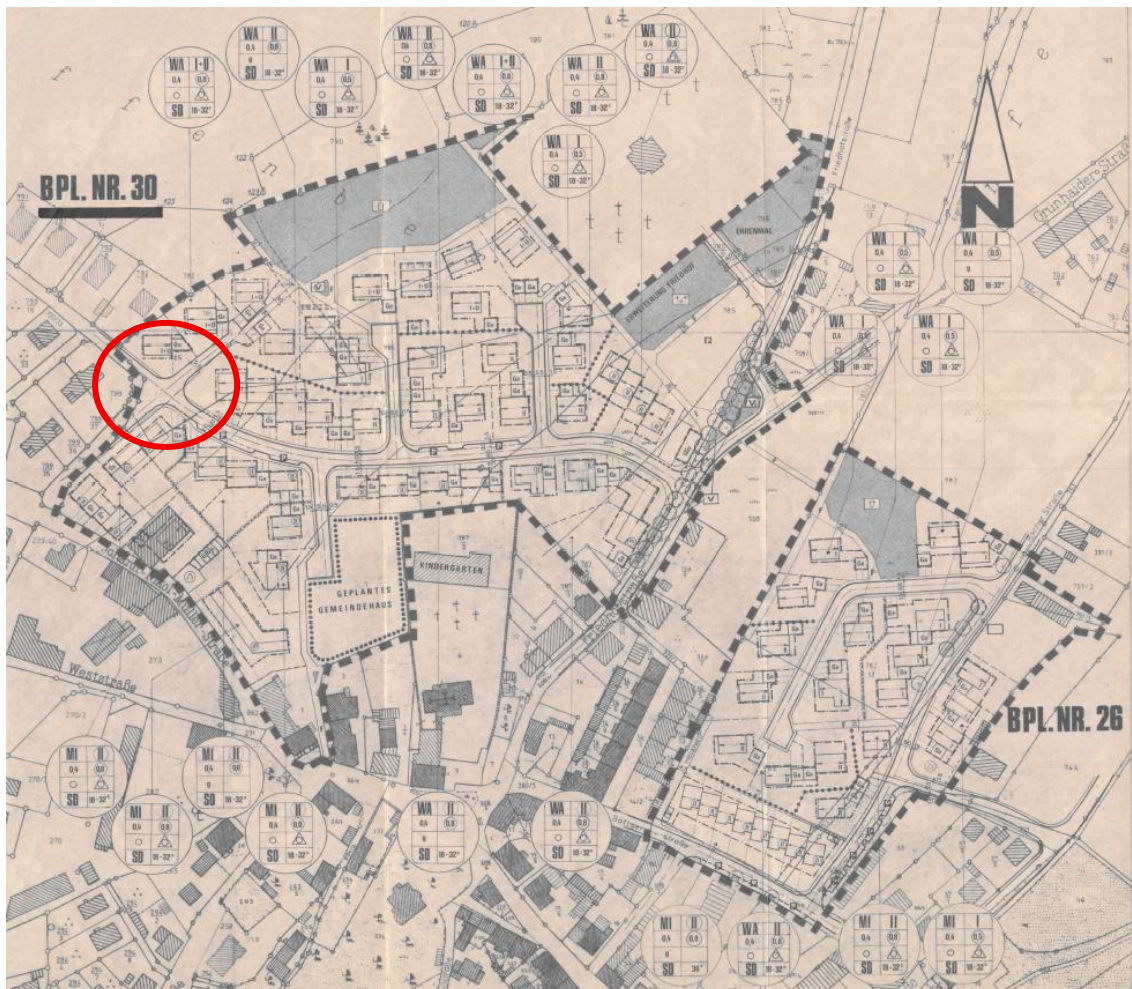
Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Südlicher Pfaffenberg" treten innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Südlicher

Begründung zur 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Südlicher Pfaffenberg“ der Stadt Schönewald

Pfaffenberg" außer Kraft. Es handelt sich um eine klarstellende Festsetzung, welche das Fortgelten sich widersprechender Regelungen vermeidet.

Die Verkehrsführung wird in ihren Grundzügen so festgesetzt, wie im Ur-Bebauungsplan. Es wird lediglich (vgl. Punkt 7 der Begründung) mehr Wert auf die Platzeigenschaft im Einmündungsbereich gelegt als auf den Grünflächencharakter. Dies ist in der beabsichtigten Nutzung begründet.

Die Erschließungsstraße im Süden des Änderungsbereiches bleibt erhalten und muss auch erhalten bleiben, weil im Zuge der 3. Änderung 2017 der „Ringschluss“ im Westen neu beplant worden ist und planungsrechtlich nicht länger existiert:



(Urplan, Ringschluss rot markiert)

Begründung zur 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Südlicher Pfaffenberg“ der Stadt Schönewald

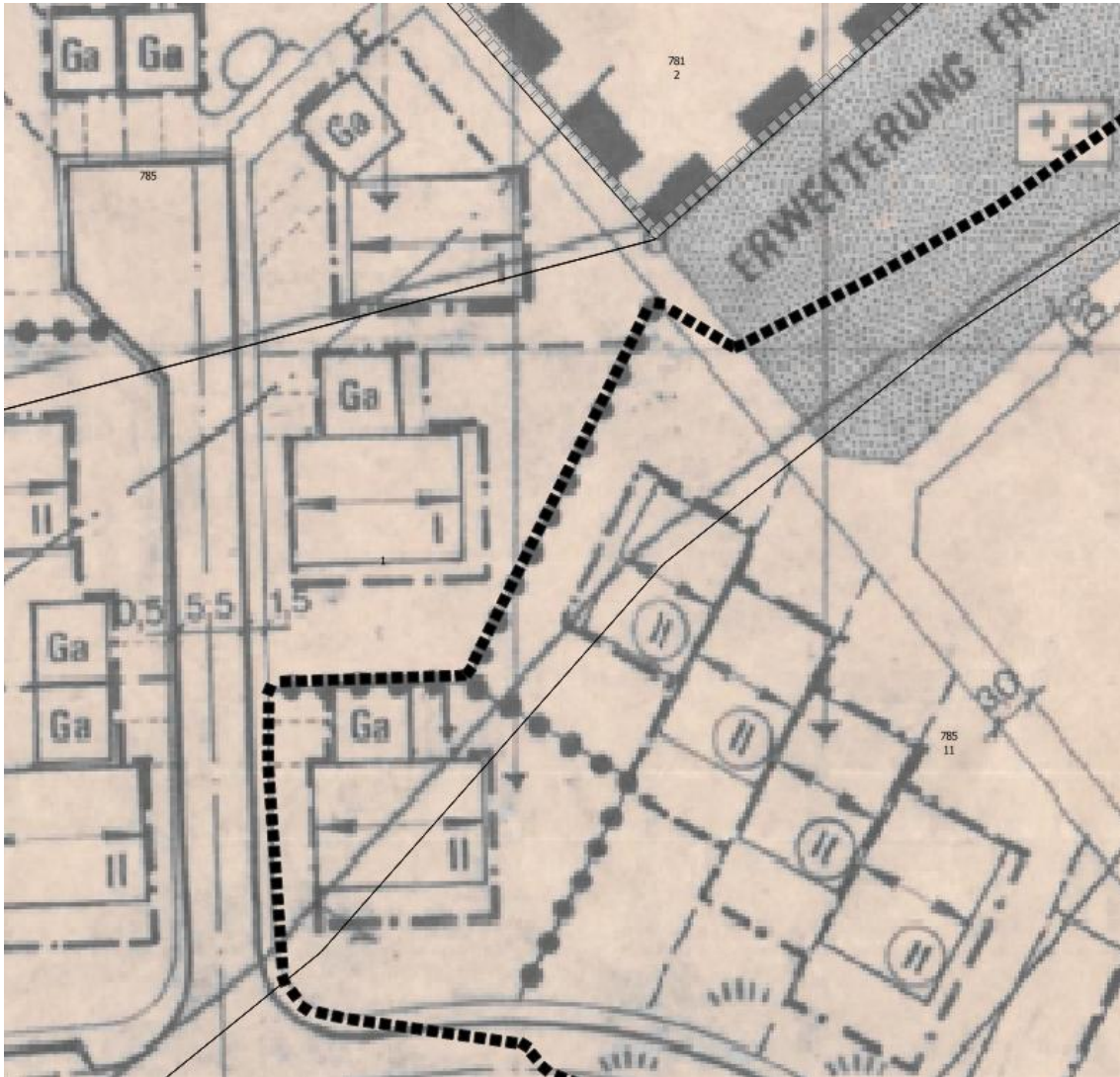


(3. Änderung)

Der Parkplatz für den Friedhof wurde bereits auf Fl.-Nr. 786 der Gemarkung Schönewald realisiert, die neu überplante Fläche ist für diese Nutzung daher nicht länger vorgesehen/erforderlich.

Der Änderungsbereich wird nach den bekannten Planungsabsichten abgegrenzt (§ 9 Abs. 7, § 1 Abs. 3 BauGB).

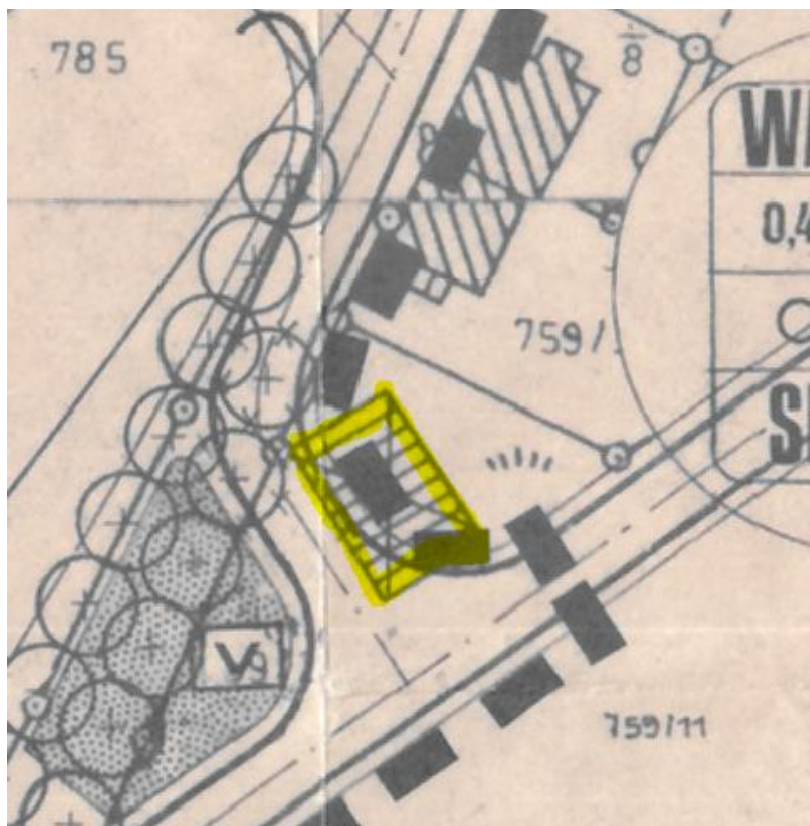
Im Westen ist es erforderlich, den Geltungsbereich auf weitere Teilfläche zu erstrecken, um unbeabsichtigte Schwierigkeiten bei der Plandurchführung zu vermeiden:



Durch die gewählte Abgrenzung entlang von Grenzen gem. § 16 Abs. 5 BauNVO wird es insbesondere vermieden, dass Eingriffe in überbaubare Grundstücksflächen stattfinden und nicht nutzbare/bebaubare Restgrundstücke entstehen.

Eigentumsrechtliche Auswirkungen entstehen durch die Planänderung grundsätzlich nicht, da sich die als Gemeinbedarfsflächen und für weitere öffentliche Zwecke festgesetzten Grundstücke in Besitz der Stadt Schönewald befinden beziehungsweise gegenwärtig erworben werden.

Der Erweiterungsbereich kann in die Planung aufgenommen werden, da das im Ur-Bebauungsplan noch erkennbare Nebengebäude zwischenzeitlich abgebrochen wurde. Dies erweitert den Gestaltungsfreiraum für die Stadt:



5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

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

- im Norden durch Gehölzbestand und den Friedhof Schönwald
- im Osten durch Wohnhäuser, die Friedhofstraße und die Grünhaider Straße
- im Süden durch Wohnbebauung
- im Westen durch Gehölzbestand

Das Plangebiet liegt am Südhang des Pfaffenbergs. Das Plangebiet liegt im Mittel auf 652 Meter über NHN.

Im Plangebiet befinden sich weder stehende noch fließende Gewässer. Wasserschutzgebiete oder wasserbauliche Maßnahmen werden vom Planungsbereich nicht berührt. Das Gebiet liegt hochwasserfrei.

Wassersensible Bereiche sind nicht betroffen.

Zur Unterstützung eines kommunalen Starkregenrisikomanagements wurden am 1. Februar 2024 durch das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz ergänzend zu den Hochwassergefahren- und risikokarten die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (unter <https://s.bayern.de/hios>) veröffentlicht. Die Hinweiskarte liefert erste Anhaltspunkte für mögliche Überflutungen infolge von Starkregen. Sie gibt Hinweise von Sturzflutgefahren, die in

gemeindlichen Planungen und Konzeptionen für künftige Bauvorhaben, Bewirtschaftungsweisen und zur bedarfsweisen Fortschreibung der Alarm- und Einsatzpläne in den Gemeinden mittelbar Berücksichtigung finden können.

Aus der Hinweiskarte geht hervor, dass die Vorhabensfläche für den Oberflächenabfluss relevant ist, da sich gemäß der Hinweiskarte ein potentieller Fließwege bei Starkregen mit mäßigem Abfluss im Plangebiet befindet, der durch den Neubau der Kindertagesstätte möglicherweise versperrt wird.

Daher ist bei der Plandurchführung dafür Sorge zu tragen, dass kein Wasser in das Gebäude eindringen kann, sondern unschädlich um die Baukörper herumgeführt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser dem jeweiligen Bauherrn obliegt. Grundsätzlich wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben und auch eine Elementarschadenversicherung abzuschließen.

Das Gebiet um Schönwald liegt naturräumlich auf der Grenze zwischen den Naturräumen Hohes Fichtelgebirge (394) und Selb-Wunsiedler-Hochfläche (395).

Geologisch handelt es sich um pleistozäne Fließerden oder Wanderschutt.

Bodenarten sind fast ausschließlich Braunerde (podsolig) aus Gruslehm bis Grussschluff (Quarzit(-schiefer)).

Der Baugrundtyp ist Bindige, gemischtkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert, teils Sand und Kies.

Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des jeweiligen Grundstücks in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV zu beachten.

Im überplanten Bereich finden sich keine Hinweise auf Altlasten. Die Untere Abfallbehörde ist umgehend zu informieren, falls Bodenverunreinigungen oder Auffüllmaterialien festgestellt werden. Auf den „Mustererlass zu Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Aktenzeichen IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen, wonach sich Kommunen bei Anhaltspunkten für Altlasten gezielt Klarheit über Art und Umfang der Bodenbelastungen sowie über das Gefahrenpotential zu verschaffen haben.

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

In einer früheren Bauleitplanung wurde angegeben, dass vor Aufstellung des Bebauungsplans Teile des Geländes Teil der Porzellanfabrik „PS“ war, jedoch keine Altlasten bekannt seien. Der bei einer Baumaßnahme anfallende Bodenaushub kann somit gegebenenfalls nicht mehr als Bodenaushub „von der grünen Wiese“ angesehen werden. Ist eine Verwertung des Bodenmaterials an anderer Stelle geplant, wäre eine Deklarationsanalyse durchzuführen und das Bodenmaterial anhand der einschlägigen Regelwerke für die vorgesehene Entsorgung bzw. Verwertung einzustufen.

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

5.2. Vegetation

Im Plangebiet liegt das amtlich kartierte Biotop Nr. 5738-0172-001 („EXTENSIVE WIESE BEIM FRIEDHOF IN SCHÖNWALD“). Es handelt sich dabei um artenreiches Extensivgrünland. Weiterhin ist entlang der Friedhofstraße eine Lindenallee mit Verkehrsbegleitgrün vorhanden. Der Grüngürtel zum Friedhof ist mit Gehölzen bestanden, auch im Westen des Plangebietes befindet sich ein kleineres Gehölz. Grundsätzlich ist das Plangebiet naturnah und sehr grün.

5.3. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

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

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
785/11	Teilfläche	1	Teilfläche
759/2	Teilfläche	208/4	Teilfläche, Friedhofstraße

Gebäudebestand ist nicht vorhanden. Alle Grundstücke befinden sich in Besitz der Stadt Schönwald, beziehungsweise werden erworben.

Grundstückseigentümer haben einen Rechtsanspruch darauf, dass Grenzzeichen, die im Zuge von Baumaßnahmen verändert oder zerstört worden sind, auf Kosten des Verursachers wiederhergestellt werden. Es wird deshalb empfohlen, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen beim ADBV ein Antrag auf Wiederherstellung solcher Grenzzeichen gestellt wird.

Das Bergamt Nordbayern weist darauf hin, dass das ausgewiesene Planvorhaben zum Teil von der Granitverleihung „Granitsteinbruch im ehemaligen Richteramtsbezirk Selb“ überdeckt wird. Bei v.g. Verleihung handelt es sich um Bergwerkseigentum gem. §§ 149 und 151 Bundesberggesetz –BBergG-, dieses gewährt dem Rechtsinhaber das nicht befristete ausschließliche Gewinnungsrecht. Wird dieses Recht eingeschränkt oder gänzlich verhindert, so erwächst möglicherweise ein Entschädigungsanspruch des Rechtsinhabers. Der derzeitige Rechtsinhaber ist die Firma Grasya, Hauenreuth, 95632 Wunsiedel.

Die Abwicklung bzw. die Bearbeitung von etwaigen Entschädigungen ist privatrechtlicher Natur und nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Der Rechteinhaber wurde kontaktiert, gegenüber dem Bebauungsplan bestehen keine Einwände.

5.4. Umweltauswirkungen

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

Schutzgut Mensch	Keine Auswirkungen. § 50 BImSchG wird beachtet. Keine wesentliche Änderung des Zulässigkeitsmaßstabes.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen. Keine Betroffenheit.
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Erhebliche Auswirkungen/ keine zusätzlichen Auswirkungen Bei der Plandurchführung wird ein gesetzlich geschütztes Biotop und Gehölzbestand beeinträchtigt. Diese Eingriffe sind allerdings bereits zulässig und unterliegen § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB und Art. 23 Abs. 2 S 1 BayNatSchG.
Schutzgut Landschaft	Keine Auswirkungen. Die Fläche ist eingegrünt und nicht weiträumig einsehbar.
Schutzgut Fläche, Boden	Positive Auswirkungen Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die Versiegelung wird verglichen mit der Nutzung als Parkplatz geringer ausfallen.
Schutzgut Wasser	Keine Auswirkungen Das Gebiet ist bereits beplant und erschlossen. Gewässer oder die fachgesetzliche Schutzkulisse werden nicht berührt oder beeinträchtigt.
Schutzgut Luft	Keine Auswirkungen.
Schutzgut Klima	Keine Auswirkungen.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“	5.420 m ²
öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	610 m ²
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
„Platz und Parkplatz“	505 m ²
„Fußweg“	185 m ²
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	500 m ²
Summe:	7.220 m²

6.2. Begründung der Festsetzungen

Für die 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Südlicher Pfaffenberg“ werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen:

0. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches: Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss, in diesem Fall für den

Änderungsbeschluss. Hinsichtlich der erforderlichen Abgrenzung wird auf Punkt 4.3 der Begründung verwiesen. Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Südlicher Pfaffenberg" treten innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Südlicher Pfaffenberg" und dessen rechtskräftiger Änderungen außer Kraft. Es handelt sich um eine klarstellende Festsetzung, welche das Fortgelingen sich widersprechender Regelungen vermeidet.

1. planungsrechtliche Festsetzungen:

1.1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Es wird eine Fläche für eine Kindertagesstätte festgesetzt. Diese Nutzungen umfassen typischerweise das Kita-Gebäude, Stellplätze, Außenanlagen und Spielflächen mit Spielgeräten.

Für die Gemeinbedarfsfläche ist die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche nicht erforderlich, da es sich nicht um ein Baugebiet handelt. Die Festsetzung einer Baugrenze würde somit auch die Zulässigkeit der erforderlichen Nebenanlagen beschränken, da § 14 BauNVO bei Gemeinbedarfsflächen nicht einschlägig ist. Es wären alle Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

Dies ist vorliegend nicht der Fall. Die für die in der Zweckbestimmung festgelegte Nutzung erforderlichen Nebenanlagen, darunter insbesondere Außenspielflächen mit den dazugehörigen Geräten, Geräteschuppen, Sonnensegeln etc. sowie Stellplätze sind auf den als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Flächen ohne weitere Einschränkung zulässig.

Insoweit ist auch den Anforderungen an die Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB genüge getan.

Grundsätzlich wäre es auch denkbar, die Zulässigkeit der Kindertagesstätte über ein Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO) zu regeln, da diese Nutzung gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig ist. Im Hinblick auf den Umfang des Vorhabens und der bereits weit fortgeschrittenen Entwurfsplanung wurde von dieser Möglichkeit abgesehen.

Die Begründungsanforderungen an die städtebauliche Erforderlichkeit z.B. einer abweichenden Bauweise oder einer Grundflächenzahl > 0,4 (Orientierungswert gem. § 17 BauNVO) für gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen wären erheblich erhöht. Es wäre bei dieser Variante auch möglich, in einem Umfang Wohnnutzung zu realisieren, der deutlich über die Eigenart der näheren Umgebung hinausgeht. Bei der Festsetzung einer Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist der Gestaltungsspielraum der Stadt in dieser Hinsicht grundsätzlich deutlich größer, da diese Flächen begrifflich nicht zu den Baugebieten gehören.

Aufgrund der verdeutlichten Fragestellungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise kommt auch die Festsetzung eines Sondergebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. BauNVO) infrage. Die Abgrenzung erfolgt im Einzelfall hauptsächlich über die Größe und die Bandbreite an Nutzungszwecken, die auf der Fläche zugelassen werden sollen. In der vorliegenden einfachen Fallgestaltung mit einem vergleichsweise begrenzten räumlichen Umfang erscheint diese Erforderlichkeit nicht gegeben.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Grundflächenzahl

Gemäß § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt (GRZ 0,8).

Die Festsetzung einer angemessenen Grundflächenzahl ist in diesem Fall nicht trivial. Es ist davon auszugehen, dass die Baukörper, die Zuwegungen und die Stellplätze sich im Bereich um einer GRZ von 0,5 bewegen werden. Allerdings herrschen erhebliche Unsicherheiten im Hinblick auf die Relevanz einzelner zentraler Bestandteile der Spiel- und Freiflächen vor. Dies betrifft deren Ausgestaltung (Fallschutz etc.) und die damit einhergehende Relevanz für die Grundflächenzahl.

Dadurch, dass kein Baugebiet festgesetzt wird, sondern eine Gemeinbedarfsfläche, kann sich die Stadt auch nicht vorbehaltlos auf § 19 Abs. 4 BauNVO (i.V.m. § 14 BauNVO) berufen, sodass in der Abwägung die Entscheidung zugunsten einer grundsätzlich hohen Grundflächenzahl fiel. Letztlich ausschlaggebend dafür ist die Absicht, mit der Planung auf der sicheren Seite zu sein.

Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 18 BauNVO darf die Firsthöhe (FH) eine Höhe von 7,00 Metern ($FH \leq 7,00\text{m}$) nicht überschreiten.

Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) bis zur Oberkante des Dachfirstes. Bei Dachformen ohne First/Firstpunkt, i.d.R. bei Flachdächern, gilt hilfsweise die OK Attika als oberer Bezugspunkt.

Einrichtungen der technischen Gebäudeausrüstung, sowie Einrichtungen zur Erzeugung und Nutzung Erneuerbarer Energien dürfen diese Höhe überschreiten.

Diese Einrichtungen umfassen z.B. Heizungs- oder Klimatechnik, Schornsteine, Antennen und Photovoltaikanlagen, da diese für die Funktionsfähigkeit der Gebäude zentral sind.

Auf die Festsetzung von Vollgeschossen wird verzichtet, da diese bei Kindertagesstätten nicht geeignet sind, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Die Bandbreite an möglichen Raum-/Deckenhöhen ist zu groß, als dass sich daraus städtebaulich in Erscheinung tretende Regulierungen ergeben würden.

Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die OK FFB (Oberkante Fertigfußboden) darf höchstens auf 652 Metern ü.NHN liegen.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO ist für die Höhe baulicher Anlagen ein unterer Bezugspunkt anzugeben. Es empfiehlt sich grundsätzlich, mindestens einen der Bezugspunkte auf eine NHN-Höhe zu beziehen.

1.3. Bauweise, Baugrenzen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Bebauung mit einer Gebäudelänge von über 50m ist zulässig, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird. Die jeweils geltenden Abstandsflächen nach BayBO sind ebenfalls einzuhalten.

Letztere betragen gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO gegenwärtig 0,4 H, mindestens jedoch drei Meter. Es handelt sich allerdings um einen dynamischen Verweis auf die jeweils geltende Bauordnung.

Einer Verwirklichung der städtebaulichen Ziele ist eine offene oder geschlossene Bauweise nicht zuträglich.

1.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

Auf Punkt 7 der Begründung wird verwiesen.

Straßenbegrenzungslinie

Klarstellung.

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Auf Punkt 7 der Begründung wird verwiesen.

1.5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die vorhandenen Leitungen wurden im Bestand festgesetzt. Maßgebend ist jeweils die tatsächliche Lage der Leitung im Gelände.

1.6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzt und dienen der planungsrechtlichen Sicherung des Bestands.

1.7. Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Lindenallee entlang der Friedhofstraße ist zu erhalten.

2. Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO werden festgesetzt (§ 9 Abs. 4 BauGB):

2.1. Dächer

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer oder Zinkblech sowie aus bleihaltigen Materialien sind nicht zulässig, hier sprechen wasserwirtschaftliche Gründe gegen eine Zulässigkeit.

2.2. Fassaden

Fassadenverkleidungen aus unbeschichtetem Kupfer oder Zinkblech sowie aus bleihaltigen Materialien sind nicht zulässig, hier sprechen wasserwirtschaftliche Gründe gegen eine Zulässigkeit.

2.3. Beleuchtung

Die Vermeidung von Lichtlenkung in angrenzende Bereiche ist technisch sicherzustellen. Grundsätzlich sind als Leuchtmittel im Außenraum ausschließlich LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbtemperatur (< 3.000 Kelvin) zu verwenden. Beim Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise zu wählen, z.B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren oder Barrieren gegen eindringende Insekten. Insbesondere ist der Abstrahlwinkel auf das notwendige Maß zu beschränken. Auf eine nächtliche Außenbeleuchtung ist nach Möglichkeit zu verzichten oder diese zeitlich einzuschränken.

Dabei handelt es sich um besonders insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung. Es ist erforderlich, in dem Plangebiet eine diesbezügliche Regelung zu treffen. Ökologisch bedeutsame Habitate sind im Umfeld vorhanden. Es ist somit eine besondere Berücksichtigung des Artenschutzes angezeigt, die Ausdruck in dieser Bauvorschrift findet.

7. Verkehrskonzeption

Ein Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz ist für die Funktionalität der Planung nicht erforderlich. Über die Friedhofstraße und die Grünhaider Straße ist eine gute Erreichbarkeit aus dem Einzugsgebiet gegeben.

Entlang der Grünhaider Straße fehlt ein Gehweg.

An der nördlichen Seite der Friedhofstraße ist ein Gehweg vorhanden. Dieser Gehweg wird im Zuge der Plandurchführung bis zum Friedhofsparkplatz weitergeführt, eine Sicherung erfolgt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“.

Dieser Fußweg wird durch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ von der öffentlichen Verkehrsfläche der Grünhaider Straße getrennt.

Die Friedhofstraße wird – so wie in der ursprünglichen Bebauungsplanung vorgesehen – neu auf die Grünhaider Straße angebunden. Dadurch wird die sehr spitzwinklige Einmündung aufgelöst zugunsten eines deutlichen Plus hinsichtlich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.

Die Einmündung wird in einer Platzsituation eingebettet, der Raum wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Platz und Parkplatz“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche werden die erforderlichen Stellplätze für die Kindertagesstätte (für das Bringen und Holen) in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang nachgewiesen.

Die Aufenthaltsfunktion, die mit den Gemeinbedarfsnutzungen typischerweise einhergeht, wird durch die Festsetzung eines Platzes besser abgebildet als durch die Festsetzung einer Grünfläche. Aus der Festsetzung als Verkehrsfläche darf im Umkehrschluss nicht die Ableitung getroffen werden, dass es sich um eine unbegrünte und ungegliederte versiegelte Fläche handeln wird. Es ist vorgesehen eine zweckmäßige Begrünung bei der Plandurchführung sicherzustellen.

Die Verkehrsführung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan folgendermaßen geplant:



Die Lindenallee soll erhalten bleiben, dieses Ziel wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche „Verkehrsbegleitgrün“ verdeutlicht.

Vorgaben des abwehrenden Brandschutzes hinsichtlich der Breite der Zufahrt sowie der Aufstellflächen sind zu beachten.

Die erforderlichen Sichtdreiecke sind grundsätzlich von störender Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Da noch keine gültige Ausführungsplanung vorliegt, wird von einer Festsetzung im Bebauungsplan abgesehen.

Hinweise der Behindertenbeauftragten:

Um künftigen Nutzern der Kita eine barrierefreie Erreichbarkeit zu ermöglichen, wird darauf hingewiesen, dass bereits im Zuge der Bauleitplanung die Grundprinzipien für barrierefreies Bauen im öffentlichen Verkehrs- und Freiraum (siehe DIN 18040-03) umgesetzt werden, z. B. ausreichend breite Gehwege, Beachtung von Längs- und Querneigung bei Gehwegen (soweit dies topographisch möglich ist), Oberflächengestaltung

Ferner wird geraten, bereits im jetzigen Zeitpunkt geeignete Parkmöglichkeiten (barrierefreie PKW-Stellplätze) vorzusehen.

Hinweise der zuständigen Stelle für den Radverkehr:

Angesichts des geplanten Charakters des Vorhabens – eines Neubaus einer Kindertagesstätte – wird jedoch angeregt, innerhalb des Plangebiets oder in unmittelbarer Nähe eine geeignete Fläche für eine Radabstellanlage vorzusehen. Diese sollte so bemessen und gestaltet werden, dass sie eine sichere und witterungsgeschützte Unterbringung von Fahrrädern ermöglicht und damit die Anreise von Besucherinnen und Besuchern mit dem Fahrrad unterstützt.

Weiterhin soll die geplante Verbesserung der Verkehrsführung im Bereich der Einmündung der Grünhaider Straße/Friedhofstraße radfahrrergerecht gestaltet werden, um eine sichere Querung und eine gute Erreichbarkeit der Kindertagesstätte zu gewährleisten.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Der Grüngürtel zwischen Plangebiet und Friedhof bleibt erhalten, hier wird allenfalls randlich eingegriffen. Die Lindenallee im Bereich der Friedhofstraße/Sophienreuther Straße bleibt erhalten.

Die neue Kindertagesstätte fügt sich behutsam in die vorhandenen Gehölzstrukturen ein, welche gleichzeitig als eine natürliche Schattenquelle im Sommer fungieren.

Die Grünordnung innerhalb der Freiflächen der Kindertagesstätte obliegt der Plandurchführung.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Die Stadt Schönwald ist an die Kläranlage in Selb angeschlossen (AWS Selb) – das Abwasser wird vom Pumpwerk, das sich auf dem Gelände der ehemaligen Kläranlage in Schönwald befindet, zur Kläranlage nach Selb gepumpt (Abwasserbetriebe Selb, Gebrüder-Netzsch-Straße 14, Papiermühlweg 50, 95100 Selb).

Das Plangebiet gilt als erschlossen, entsprechende Kanäle liegen an.

Bei Erweiterungen des Einzugsgebietes einer kommunalen Abwasseranlage sind stets die wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Auswirkungen auf den zu betrachtenden Teilbereich (Kanalisation – Mischwasserbehandlung – Kläranlage) zu prüfen.

Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung muss dabei stets gewährleistet werden.

Eine weitere Versiegelung von Flächen, die insgesamt zu einem erhöhtem Niederschlagswasserabfluss in der Kanalisation führen, sollten bei Neubauvorhaben vermieden werden.

Möglichkeiten zur Entlastung des Kanalnetzes bzw. der Aufbereitungsanlage bieten z.B. auch Zisternen oder andere ortsnahe Nutzungen des Niederschlagswassers (Dachbegrünung etc.).

Ergänzend ist auf die Notwendigkeit eines ordnungsgemäßen Hausanschlusses hinzuweisen, der im Besonderen den Anschluss von sog. „Hausdrainagen“ verwehrt (kostenträchtige bzw. unerlaubte Fremdwassereinleitung).

9.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Fernwärme, Gas und Telefon

Ein Anschluss an die Wasserversorgung ist vorhanden. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadt Schönwald.

Das Plangebiet ist an das Stromnetz der ESM GmbH (Energieversorgung Selb-Marktredwitz GmbH, Gebrüder-Netzsch-Straße 14, 95100 Selb) angeschlossen.

In der Friedhofstraße befinden sich zudem Gasversorgungsleitungen der ESM GmbH.

Vorhandene Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH sind in ihrem Bestand zu erhalten und dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Hinweis der ESM GmbH:

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verlaufen Erdgas-, Stromversorgungsleitungen und eine Erdgas Hausanschlussleitung, sowie mehrere Stromanschlüsse, die weder überbaut noch bepflanzt werden dürfen (siehe Anlage-Bestandspläne Erdgas und Strom).

Vor Ausführung der Tiefbauarbeiten sind von den ausführenden Firmen Planauskünfte einzuholen.

Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH:

Im Planbereich -Verkehrsfläche- befinden sich Telekommunikationsanlagen (TKAnlagen) der Deutschen Telekom AG.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Versorgung des bebaubaren Planbereiches unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen.

Aus diesem Grund ist es dringend erforderlich, dass sich der Vorhabenträger rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline unter der kostenfreien Rufnummer 0800 / 330 1903 in Verbindung setzt.

Zum Zweck der Koordinierungsmöglichkeiten bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Hinweis der Vodafone Kabel Deutschland GmbH:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

In diesem Zusammenhang weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die zuständige Vodafone-Gesellschaft(en) erforderliche Umverlegungen ihrer vorhandenen Telekommunikationslinien (TK-Linien) grundsätzlich durch ein von ihr beauftragtes Tiefbauunternehmen auf eigene Kosten bewirkt (§ 130 Absatz 3 Telekommunikationsgesetz [TKG]), unabhängig davon, ob der Wegebausträger bereits Tiefbauunternehmen in o.g. Vorhaben – insbesondere im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung – beauftragt hat.

Hierfür ist die Einräumung eines Bauzeitfensters notwendig, das der Wegebausträger und/oder sein beauftragtes Tiefbauunternehmen bzw. Planungsbüro bei der Planung des o.g. Vorhabens zu berücksichtigen und auf Antrag der zuständigen Vodafone-Gesellschaft(en) ihr zu gewähren und mit ihr abzustimmen hat.

Ordnungsgemäß erfolgte Baubeschreibungen bzw. Erläuterungen zur Ausschreibung des Wegebausträgers berücksichtigen derartige Verzögerungen, sodass Bauunternehmen und Planungsbüros damit zu rechnen haben.

Hierdurch entstehende Kosten und Ausführungszeitverlängerungen sowie Behinderungen müssen deshalb bereits vorab bei der Einheitspreisbestimmung und der Festlegung der Ausführungszeiten vom Bauunternehmen bzw. Planungsbüro berücksichtigt werden.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.

9.3. Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung und Wertstofferrfassung erfolgen durch den Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge. Die Befahrbarkeit ist aufgrund der vorhandenen Straßenbreiten gewährleistet. Zusätzliche Wendeanlagen sind für die Müllentsorgung nicht erforderlich.

9.4. Hinweise des Kreisbrandrates

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird zur beabsichtigten Änderung Folgendes mitgeteilt:

1. Bzgl. der verkehrsmäßigen Erschließung des Gebiets verweise ich auf die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt), aktuellste Ausgabe. Die Zuwegungen sollten für das Befahren durch ein 3-achsiges Müllsammelfahrzeug geeignet sein, evtl. Wendeanlagen sind entsprechend zu dimensionieren.

Anlage und Ausbau von Erschließungsstraßen, Geh- und Radwegen und sonstige Verkehrsanlagen erfolgen unter Berücksichtigung der aktuellen rechtlichen Vorgaben nach StVO, VwV-StVO, RASt 06, EFA, ERA etc. erfolgen. Wendeanlagen auf öffentlichen Verkehrsflächen sind im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

2. Bzgl. der Zugänglichkeit der einzelnen Gebäude verweise ich auf Art. 5 BayBO und die Richtlinie Flächen für die Feuerwehr.

Art. 5 BayBO ist im Rahmen der konkreten Genehmigungsplanung zu beachten, ebenso die Richtlinie Flächen für die Feuerwehr.

3. Aufgrund der zulässigen Gebäudehöhe mit 7,00 m (OKFFB > First) sind zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges durch die Feuerwehr tragbare Leitern ausreichend. Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge sind daher nicht erforderlich.

4. Hinsichtlich der Löschwasserversorgung verweise ich auf die Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.). Diese findet sich auch unter Punkt 1.3.1 der Vollzugsbekanntmachung zum Bayer. Feuerwehrgesetz (VollzBekBayFWG):

a. Die Abstände von Hydranten dürfen demnach 150 m nicht übersteigen. Die Löschwasserversorgung für einen ersten Löschangriff muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie sichergestellt sein. Müssen in dem Gebiet weitere Hydranten errichtet werden, sollten vorzugsweise Überflurhydranten verbaut werden.

b. Die verfügbare Löschwassermenge richtet sich nach dem DVGW Arbeitsblatt W405 und muss für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Bei Standardbebauung mit 2 VG kann von einem Löschwasserbedarf von 48 m³/h (800 l/min.) ausgegangen werden; bei Sonderbauten kann dieser u. U. erheblich höher sein. Da der übersandte Plan keine Angaben zur GFZ enthält, kann hierzu keine Empfehlung ausgesprochen werden.

Es wird seitens der Stadt Schönwald davon ausgegangen, dass der Grundsatz von 48 m³/h (800 l/min.) für die Gemeinbedarfsfläche ausreichend ist. Das DVGW-Arbeitsblatt sieht dies bei typisierender Betrachtung vor. Außergewöhnliche Eigenschaften der Gemeinbedarfsfläche,

welche auf die erforderliche Bereitstellung von Löschwasser von Einfluss sind, liegen nicht auf der Hand. Sofern objektbezogen ein größerer Löschwasserbedarf erforderlich sein sollte, so wäre ein entsprechender Nachweis noch im Genehmigungsverfahren zu erbringen.

10. Kosten und Finanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine neuen Folgekosten für die Stadt Schönwald im Zuge der Bauleitplanung. Die Betriebskosten für die Kindertagesstätte verringern sich bei einem Neubau verglichen mit dem Bestandsgebäude signifikant.

11. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

11.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.2. dieser Begründung wird verwiesen.

11.2. Immissionsschutz

Die vorgesehene Nutzung ist gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig.

Weiterhin ist § 22 Abs. 1a BImSchG zu beachten:

Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Die Bebauungsplanänderung ist insofern immissionsschutzrechtlich unproblematisch.

11.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Eingriffe, die auf Grund der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten grundsätzlich als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 BauGB).

Die Eingriffsintensität wird faktisch herabgesetzt, da die großflächige Parkplatzerweiterung des Friedhofs entfällt. Hier wäre in Anlehnung an mittlere Abflussbeiwerte gem. DWA-A117 mindestens von einer abflusswirksamen GRZ von 0,7 auszugehen. Die neu festgesetzte Nutzung als Kindertagesstätte ist im Hinblick auf die Eingriffsschwere nicht als erheblicher zu beurteilen. Hier resultiert die GRZ ganz wesentlich aus der Gestaltung der Außenanlagen für Spielzwecke.

Im Zuge der Planung wird zudem die Friedhofstraße in Teilen zurückgebaut und entsiegelt.

Hinsichtlich der Verkehrsführung wird auf Kapitel 7 der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

Weiterhin wird gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 des UVPG nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt.

Schutzkulisse:

Das Stadtgebiet liegt komplett innerhalb des Naturparks Fichtelgebirge. Nächstgelegenes Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Nordostbayerische Bachtäler um Rehau“ in einer Entfernung von ca. 900m im Bereich Neuenbrand. Auswirkungen können aufgrund des Störgrades der Nutzung, der Entfernung und der fehlenden funktionalen Verbindung ausgeschlossen werden.

Im Bereich der Bebauungsplanänderung liegt das amtlich kartierte Biotop Nr. 5738-0172-001 („EXTENSIVE WIESE BEIM FRIEDHOF IN SCHÖNWALD“). Es handelt sich dabei um artenreiches Extensivgrünland.

Abweichend von § 30 Abs. 2 BNatschG ist in diesem Fall Art. 23 Abs. 2 S 1 BayNatSchG einschlägig: Die Verbote nach § 30 Abs. 2 BNatSchG gelten nicht bei gesetzlich geschützten Biotopen, die nach Inkrafttreten eines Bebauungsplans entstanden sind, wenn eine nach diesem Plan zulässige Nutzung in seinem Geltungsbereich verwirklicht wird.

Es ist nach dem Plan festgesetzt, dass der Großteil des Biotops zu einem Parkplatz wird. Die Restfläche ist als Baugebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, bzw. in Teilen auch bereits genutzt. Die tatsächlichen Verhältnisse bieten gewichtige Anhaltspunkte für eine Beurteilung der Situation gem. Art. 23 Abs. 2 S 1 BayNatSchG.

Spezieller Artenschutz:

Wald ist nicht betroffen. Die Wiesenbestände sind aufgrund der umgebenden Gehölzstrukturen nicht für eine Besiedelung durch Bodenbrüter wie die Feldlerche geeignet.

Für die Planänderung sind die tatsächlich vorhandenen Gehölzbestände maßgeblich zur Beurteilung der Betroffenheit von Belangen.

Dazu ist festzuhalten,

- dass die Lindenallee an der Friedhofstraße erhalten bleibt
- dass der ältere, artenschutzrechtlich möglicherweise relevante Baumbestand in der Friedhofserweiterungsfläche erhalten bleibt und auf der nutzungsabgewandten Seite liegt
- dass der Baumbestand im Bereich der Zufahrtsstraße beseitigt werden muss, dieser Eingriff wird allerdings nicht durch die Planänderung bewirkt, da hier auch nach dem Ur-Bebauungsplan der Haupteinführungskorridor verortet ist. Es handelt sich dabei um Pioniergehölze wie Silberpappel, Birke & Ahorn. Diese Bäume weisen nicht das erforderliche Alter für Spalten- und Höhlenbildung auf. Folglich wird der möglicherweise erforderliche Artenschutz in diesem Fall auf die Zulassungsebene verlagert. Hier können im Einzelfall Vogel- bzw. Fledermausnisthilfen erforderlich werden, die in den umliegenden Beständen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde angebracht werden müssen.

Gegebenenfalls erforderliche Baumfällarbeiten/Gehölzrodungen sind aus artenschutzrechtlichen Erwägungen nur von 01. Oktober bis 28. Februar eines Jahres zulässig.

12. Entwurfsverfasser

Aufgestellt: Kronach, den 15.01.2026

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