



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

Begründung zum überarb. Entwurf vom 8.2.2024

Vorhaben

Projekt-Nr.: 1.31.07
Projekt: 4. Änderung des Bebauungsplanes
für das Allgemeine Wohngebiet
„Straßdorf Nummer 1“

Gemeinde:

Stadt Schwarzenbach a.Wald

Landkreis:

Hof

Vorhabensträger:

Stadt Schwarzenbach a.Wald

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

1. VERFAHREN, ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	2
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/FACHPLANUNGEN	2
3. NACHWEIS DES BEDARFS	3
4. BAULICHES KONZEPT.....	6
5. FLÄCHENBILANZ.....	7
6. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
7. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	10
8. VERSORGUNGSANLAGEN.....	10
9. HYDROLOGIE.....	12
10. ALTLASTEN	12
11. IMMISSIONSSCHUTZ.....	13
12. GEHÖLZBESTAND/BEPFLANZUNG	13
12.1. PFLANZLISTE FÜR BÄUME	13
12.2. PFLANZLISTE FÜR STRÄUCHER.....	14
13. UMWELTBERICHT.....	14
13.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN	14
13.2. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND BEVÖLKERUNG IM PLANBEREICH.....	14
13.2.1. <i>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile.....</i>	<i>14</i>
13.2.2. <i>Beschreibung der künftigen Einwohnersituation</i>	<i>14</i>
13.3. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	15
13.4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	16
13.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN	16
13.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	16
13.6.1. <i>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....</i>	<i>16</i>
13.6.2. <i>Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen.....</i>	<i>16</i>
13.6.3. <i>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....</i>	<i>16</i>
13.6.4. <i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)</i>	<i>16</i>
13.7. ZUSAMMENFASSUNG.....	17
14. ENTWURFSVERFASSER	19

1. Verfahren, Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

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

Der Stadtrat beschloss am 2. Februar 2017, für den seit 31. Oktober 1969 rechtsverbindlichen Bebauungsplan im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB die vierte Änderung durchzuführen. Der Beschluss wurde am 24. Februar 2017 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Der Plan soll zu einem zeitgemäßen und bedarfsgerechten Bebauungsplan überarbeitet werden. Zudem wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der nordöstlichen Ecke verkleinert.

In der Stadtratssitzung am 23. September 2021 wurde der Vorentwurf gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung durchzuführen. Diese wurde in der Zeit 15. Oktober bis 15. November 2021 vorgenommen. Aufgrund der Einwände etlicher Bürger und Grundstückseigentümer wurde der Plan vor Beginn der öffentlichen Auslegung dahingehend überarbeitet, dass die vom Stadtrat ursprünglich gewünschte Verkleinerung des Geltungsbereiches zurückgenommen werden musste, um der Stadt Schadenersatzansprüche aus bereits erbrachten Vorleistungen der Grundstückseigentümer zu ersparen.

Ursprünglich sollte der Plan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Aufgrund der zahlreichen Änderungen ist jedoch davon auszugehen, dass die Grundzüge der Planung berührt werden. Daher wird die Änderung des Bebauungsplanes „Straßdorf Nr. 1“ nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung im Regelverfahren weitergeführt.

Eine Änderung des Bebauungsplanes „Straßdorf Nr. 1“ ist schon allein wegen der zu engen Baufenster erforderlich. Von den 72 bebauten Grundstücken werden die Baufenster nur von 28 eingehalten. Auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, hier insbesondere die Festsetzungen zur Geschossigkeit, zu Kniestock, Dachaufbauten und Dachneigung entsprechen nicht mehr den heutigen Vorstellungen.

2. Übergeordnete Planungen/Fachplanungen

Fachliche Vorgaben für die Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan der Region Oberfranken-Ost (RP 5):

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 1.1.3. G).

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (LEP 1.2.1. Z).

Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entwicklungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (LEP 1.2.6 G).

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1 G).

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z).

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden (LEP 3.3 G).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungsstrukturen auszuweisen (LEP 3.3. Z).

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (LEP 5.4.1 G).

Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden. In den zentralen Orten soll darauf hingewirkt werden, dass ausreichende Bauflächen zügig bereitgestellt werden (RP 5 B II 1.1).

Bei der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll verstärkt auf die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr geachtet werden (RP 5 B IX 1.1.3 G).

Bergbau:

Vom Bergamt Nordbayern wird darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue nicht auszuschließen ist. Es ist daher auf Spuren alten Bergbaus zu achten und die Baugrube auf Spuren alten Bergbaus zu untersuchen. Sollten Hinweise angetroffen werden, ist dies dem Bergamt mitzuteilen.

3. Nachweis des Bedarfs

Innenentwicklungspotenziale:

Es liegt in erster Linie im Interesse der Stadt, zunächst Baulücken oder Leerstände als Bauland zu nutzen, um zusätzliche Investitionen in die Infrastruktur zu vermeiden. Die Stadt ist seit Jahren bestrebt, mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln Strategien und Gestaltungsplanungen vorzunehmen und umzusetzen, um die Innenstadt attraktiver zu machen. Dabei sind unter anderem die Sonderprogramme Stadtumbau West, Ort schafft Mitte, Ort schafft Mitte Phase 2 sowie die Förderoffensive Nordostbayern zu nennen. In all diesen Programmen war und ist die Stadt in nicht unerheblichem Umfang tätig.

Als konkrete Beispiele sind zu nennen:

der Abbruch alter Industriegebäude in der Thiemitzstraße, Neubau eines Ärztehauses, Apotheke und Entlastungsparkplatz,

Neugestaltung mehrerer Straßenzüge wie Hans-Richter-Straße, Georg-Hüttner-Platz und Hauptstraße,

Abbruch des alten Schützenhauses mit Neuschaffung von Wohnmobil-Stellplätzen, Freizeitanlage und Pistenraupengarage,

Sanierung des leerstehenden, denkmalgeschützten Anwesens Marktplatz 17 zum Philipp-Wolfrum-Haus mit umfassenden Außenanlagen. Dieses Projekt belebt das ganze Viertel und stellt mittlerweile ein Zentrum für Volkshochschule, Musik und Kabarett sowie für Vereine dar und beinhaltet Funktionsräume für den angrenzenden Friedhof,

Abbruch Leerstand Hauptstraße 61 und Errichtung eines Parkdecks zur Unterstützung des Einzelhandels,

kompletter Umbau des Quartiers Hans-Richter-Straße, Rückbau von neun Mietwohnhäusern; dadurch Neubau betreutes Wohnen (zwölf Wohnungen) der Diakonie Martinsberg; Neubau von zwölf Mietwohnungen durch die Stadt; Umbau und Sanierung von 14 Wohnungen in der Hans-Richter-Straße 27/29; Anschluss an die Fernwärmeleitung aus dem Hallenbad (Holzhackschnitzel),

Revitalisierung ERBA-Gelände einschließlich Gebäudeteil Tenzler mit Erwerb und Fertigstellung; eine leerstehende Textilfabrik wurde durch die Stadt revitalisiert. Diese ist an den Polymerspezialisten REHAU AG vermietet, zurzeit etwa 150 Arbeitsplätze. Der aktuelle Mietvertrag läuft noch mindestens 15 Jahre. Gesamtinvestition der Stadt brutto 20 Millionen Euro,

Rückbau zahlreicher nicht sanierbarer Immobilien im Stadtgebiet, zum Teil Aufwertung durch Neugestaltung, Erhöhung der Verkehrssicherheit oder Verkauf an Nachbargrundstücke zur Erhöhung der Wohnqualität. Durch Verbesserung der Belichtung, Belüftung und Besonnung hat sich auch die Wohnqualität der Häuser in der Innenstadt erhöht, insbesondere im Programm Ort schafft Mitte Phase 2 wurde ein Konzept für die Hauptstraße entwickelt, welche Gebäude erhalten werden sollten und auf welche verzichtet werden kann. Gerade im Altstadtbereich ist die Bebauung teilweise so eng, dass Grundstücke nur so groß wie das Haus sind, also ohne Garten und Stellplätze. Aus diesen Gründen kann beispielsweise auch ein Leerstand beseitigt und die freigewordene Fläche auf die Nachbarn aufgeteilt werden. Dadurch wird die Wohnqualität und die Bereitschaft zum Wohnen in der Innenstadt erhöht, das Gelände Hauptstraße 26 bis 30 sowie Kirchleite 8 wurde rückgebaut. Eine Neugestaltung ist geplant und soll noch 2023 umgesetzt werden; dadurch Aufwertung für die Nachbarschaft; ein Baugrundstück für Wiederbebauung wird eingeplant, daran anschließend der Leerstand Hauptstraße 24. Dieses Wohnhaus wurde an einen privaten Eigentümer verkauft, Fassadenprogramm zur finanziellen Unterstützung von sanierungswilligen Eigentümern, Erwerb der Gewerbebrache Witt-Gelände, beim anstehenden Neubau einer fünfgruppigen Kindertagesstätte hat sich der Stadtrat bei der Standortwahl bewusst für eine Brachfläche im Eigentum der Stadt entschieden, anstatt auf der grünen Wiese einen Neubau zu errichten. 2022 wurde das Witt-Gebäude abgebrochen und derzeit entsteht eine neue Kita, Erwerb der Leerstände Nailaer Straße 3 und 5 (ehemaliger REWE-Markt), um die städtebauliche Entwicklung als Stadt in der Hand zu halten. Die Grundstücke waren aufgrund von Erbbaurecht so gut wie unvermittelbar. Die Abstimmung mit der Städtebauförderung erfolgt, der Bedarf ist gegeben. Hier entsteht gerade ein privates Projekt eines Generationendorfes, ein Baugesuch eines Ehepaares im Ortsteil Lerchenhügel wurde abgelehnt, weil es nicht im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes stand. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wurde abgelehnt und damit der Wille zum Flächensparen dokumentiert.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Ziegelhütte“ (rechtskräftig seit 2006) stehen noch 13 Baurechte zur Verfügung. Das Bebauungsplangebiet ist derzeit nur teilweise erschlossen.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Ehemaliges Bahngelände/Postplatz“ (rechtskräftig seit 2012) stehen noch zehn Baurechte zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Straßdorf Nr. 1“ (rechtskräftig seit 1969) stehen noch rund 35 Baurechte zur Verfügung.

Strukturdaten:

Einwohnerzahl der Stadt: 4.417 am 31.12.2022.

Einwohnerentwicklung der Stadt der letzten zehn Jahre: In den letzten zehn Jahren sanken die Bevölkerungszahlen von 4.650 im Jahr 2012 auf 4.417 im Jahr 2022. Daraus ergibt sich ein Bevölkerungsschwund von 233 Personen.

Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung: Ausgehend von einem Zeitraum der nächsten zehn Jahre wird für Schwarzenbach a.Wald eine Einwohnerzahl von 3.940 prognostiziert, somit rund 470 Personen weniger als heute.

Bevölkerungsprognose des Landkreises: Der Landkreis Hof weist 2022 eine Einwohnerzahl von 94.589 auf. Für 2032 wird eine Bevölkerungszahl von 91.400 prognostiziert, somit ein Rückgang um rund 3.190 Personen.

Durchschnittliche Haushaltsgröße: Die Anzahl der Wohnungen in Schwarzenbach a.Wald liegt bei 2.714. Bei einer Einwohnerzahl von 4.417 ergibt sich somit eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,63 Personen.

Einstufung im Zentrale-Orte-System: Gemäß Regionalplan Oberfranken-Ost (5) ist Schwarzenbach a.Wald als Grundzentrum eingestuft.

Gebietskategorie gemäß LEP: Der Mittelbereich Hof, zu dem auch die Stadt Schwarzenbach a.Wald zählt, gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm 2023 (LEP 2023) zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Den Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf wird [...] bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen der Vorrang eingeräumt. Der räumliche Umgriff des Raums mit besonderem Handlungsbedarf bildet die Kernkulisse für einschlägige staatliche Planungen und Maßnahmen sowie für Förderungen.

Verkehrsanbindung: Die Stadt ist nicht mehr an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen; die nächsten Bahnhöfe mit Personenbeförderung befinden sich in Naila und Helmbrechts, jeweils etwa zehn Kilometer entfernt. Schwarzenbach a.Wald wird gut vom öffentlichen Busverkehr bedient.

Über den Autobahnanschluss Naila/Selbitz ist Schwarzenbach a.Wald an die Autobahn A 9 angebunden. Die Stadt liegt an der Bundesstraße 173 (A 73 – Lichtenfels – Kronach – Naila – Hof).

Der nächste Verkehrsflughafen befindet sich in Hof-Pirk (Flughafen Hof-Plauen) in einer Entfernung von etwa 20 Kilometern.

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region: Folgende Branchen sind in Schwarzenbach a.Wald ansässig: Automobilzulieferer, Textilbranche, Messgerätebau, Werkzeug- und Maschinenbau, Elektroinstallationen, Schreinereien, Baufirmen, Webereien, Dachdeckereien, Heizungs- und Sanitärinstallation, Gärtnereien, Sägewerke, Zimmereien, Trockenbau, Forstwirtschaftsbetriebe.

Im Zukunftsatlas 2019 belegte der Landkreis Platz 231 von 402 Landkreisen, Kommunalverbänden und kreisfreien Städten in Deutschland. Der Landkreis Hof weist eine weit überdurchschnittliche Industriedichte auf (Anzahl der Beschäftigten je 1000 Einwohner). Wichtigste Branchen sind das Textilgewerbe, die Herstellung von Kunststoffwaren, das Gesundheitswesen und das Baugewerbe. Sehr viele der Beschäftigten sind in der Kfz-Zulieferindustrie tätig. Der Automobilzulieferpark Pole-Position in Hof, der gemeinsam mit der Gemeinde Gattendorf gebildet wurde, soll die Kompetenzen in diesem Bereich ausbauen. 34 % der Industriebeschäftigten sind im Textilgewerbe tätig, 10 % im Maschinenbau, 14 % im Bekleidungs- und 12 % im Ernährungsgewerbe. Der Raum Hof mit den benachbarten Landkreisen Kulmbach und Bayreuth zählt zu den wichtigsten Textilregionen Deutschlands.

Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde:

Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht: Im Bereich der Stadt sind im Flächennutzungsplan keine relevanten Flächen dargestellt, für die mittelfristig ein Bebauungsplan erstellt werden soll.

Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht: Die Stadt besitzt rechtskräftige Bebauungspläne, welche bislang erst teilweise umgesetzt wurden. Im Zuge der Überarbeitung dieser Bebauungspläne wird im Einzelfall überprüft, ob die ausgewiesenen Flächen verringert werden können.

Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich: Unter dem Punkt „Innenentwicklungspotenziale“ wurde bereits ausführlich dargelegt, welche Maßnahmen die Stadt in den letzten Jahrzehnten durchgeführt hat, um Baulücken im Innenbereich zu schließen.

Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Grundstücke: Auch zu dieser Thematik wurde im Punkt „Innenentwicklungspotenziale“ ausgeführt, dass die Stadt zahlreiche Umnutzungen leerstehender Gebäude erfolgreich umsetzen konnte und diesen Weg auch konsequent weiterverfolgen wird. Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde ein Stadtumbaumanagement zur Betreuung der Stadtumbaumaßnahmen mit koordinierenden Aufgaben in der Wirtschaftsförderung und im Tourismusmanagement eingerichtet.

Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen: Der Stadtkern von Schwarzenbach ist bereits sehr eng bebaut. Ein relevantes Nachverdichtungspotenzial ist nicht gegeben.

Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs:

Bedarf aus der Bevölkerungsentwicklung: Bei zurückgehender Bevölkerung besteht im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung kein Bedarf für Wohnbauflächen.

Auflockerungsbedarf: Wie bereits oben ausgeführt, liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt Schwarzenbach a.Wald bei 1,63 Personen. In Deutschland leben im Durchschnitt zwei Personen in einem Haushalt. Somit besteht für die Stadt auch kein Auflockerungsbedarf.

Ersatzbedarf: Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass in einer Kommune pro Jahr 0,4 % der bestehenden Wohnungen abgehen, weil die Gebäude nicht mehr bewohnbar sind oder nicht mehr saniert werden können. Bei 2.714 Wohnungen in Schwarzenbach a.Wald sind dies im Jahr rund elf Wohnungen, in zehn Jahren somit 110 Wohnungen. Bei einer Wohnfläche von derzeit durchschnittlich 98 m² pro Wohnung ergibt sich somit ein Ersatzbedarf von 10.780 m². Somit besteht für die Stadt Schwarzenbach a.Wald in den nächsten zehn Jahren ein Bedarf von 10.780 m² Wohnfläche. Mit dem Vorhaben können im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets nach derzeitigem Stand insgesamt rund 35 neue Bauparzellen. Rechnet man pro Parzelle eine Wohnfläche von rund 100 m² entstehen neue Wohnflächen von insgesamt rund 3.500 m², insgesamt also rund 32 % des Bedarfs. Der noch fehlende Bedarf kann durch die Schließung von Baulücken abgedeckt werden.

Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung:

Die Stadt Schwarzenbach a.Wald ist sich bewusst, dass mit der Resterschließung des Baugebiets „Straßdorf Nr. 1“ Folgekosten verbunden sind, die durch den Unterhalt der neu zu erstellenden Erschließungsanlagen hervorgerufen werden. Dazu bestehen jedoch aus Sicht der Stadt keine Alternativen, sofern der über Jahrzehnte anhaltende Bevölkerungsrückgang aufgehalten werden soll. In den vergangenen zwanzig Jahren wurde in Schwarzenbach lediglich das Baugebiet „Ziegelhütte“ ausgewiesen. Derzeit jedoch gehen ständig Anfragen nach Bauplätzen bei der Stadtverwaltung ein, die in den seltensten Fällen umgesetzt werden können, weil entsprechende Flächen fehlen. Aus diesem Grund hat sich die Stadt entschlossen, das Baugebiet „Straßdorf Nr. 1“ neu zu überplanen und die noch nicht erschlossenen Teilbereiche zu erschließen. In erster Linie soll Bauwilligen aus der Stadt die Möglichkeit gegeben werden, sich langfristig in Schwarzenbach anzusiedeln und somit einen Wegzug zu verhindern.

Baupflicht:

In die Kaufverträge wird eine Baupflicht eingetragen.

4. Bauliches Konzept

Nach dem Bebauungsplan aus dem Jahre 1969 und nach der vorliegenden Überarbeitung sind für das gesamte Planungsgebiet rund 101 Bauparzellen vorgesehen, davon sind 72 Grundstücke bereits bebaut, rund 29 noch unbebaut.

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, zulässig sind die Nutzungen gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), Tankstellen sind unzulässig. Das Grundstück Flur-Nr. 110/2 wird gemäß seiner tatsächlichen Nutzung als Mischgebiet ausgewiesen. Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 6 BauNVO, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Es wird für das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt ($GRZ \leq 0,4$). Für das Mischgebiet wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt ($GRZ \leq 0,6$). Durch die Festsetzung soll ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt werden, vermieden werden. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets befinden sich keine besonders schützenswerten Nutzungen: Im Norden grenzen Waldflächen, landwirtschaftliche Flächen sowie ein Wohngebäude an, im Osten Waldflächen, im Süden die Lippertsgrüner Straße und bestehende Bebauung und im Westen die Geroldsgrüner Straße und bestehende Bebauung an.

5. Flächenbilanz

Wohngebietsfläche:	90.060 m ²
Mischgebietsfläche:	1.410 m ²
Verkehrsfläche:	14.240 m ²
öffentliche Grünfläche:	8.660 m ²
private Grünfläche:	2.070 m ²
Summe:	116.440 m ²

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan werden folgende verbindliche Festsetzungen getroffen:

1. **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.
2. **Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**
 - 2.1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):**

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Tankstellen sind nicht zulässig.

Das Grundstück Flur-Nr. 110/2 wird gemäß seiner tatsächlichen Nutzung als Mischgebiet ausgewiesen. Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 6 BauNVO, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Die Baugebietsausweisung orientiert sich in erster Linie an der tatsächlich vorhandenen Nutzung. Das Gebiet ist geprägt von Wohnbebauung; außerdem finden sich Anlagen für sportliche Zwecke, Dienstleistungsbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Eine mögliche Nutzung mit nicht störenden Handwerksbetrieben (der Versorgung des Gebiets dienende Läden-, Schank- und Speisewirtschaften sind in der Realität nicht mehr vorhanden, es stellt sich die Frage, warum diese Kategorie nach wie vor in der BauNVO aufgeführt wird), Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe würden den Gebietscharakter nicht beeinträchtigen, daher wird diese Nutzung allgemein zugelassen. Tankstellen mit dem damit verbundenen 24-Stunden-Service sind aufgrund der davon ausgehenden Schallemissionen mit einem Allgemeinen Wohngebiet nicht vereinbar und wurden daher explizit ausgeschlossen.

Im Vergleich zum noch rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1969 wurden Tankstellen ausgeschlossen. Begründung siehe oben.

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

Geschossflächenzahl von 0,8 (§ 20 BauNVO):

Bei Festsetzung der Geschossflächenzahl wurde der Orientierungswert von 1,2 gemäß BauNVO unterschritten.

Grundflächenzahl von 0,4/0,6 (§ 19 BauNVO):

Als Grundflächenzahl wurde der Orientierungswert von 0,4 bzw. 0,6 für das Mischgebiet gemäß BauNVO angesetzt, um die Baugrundstücke möglichst optimal auszunutzen und unnötigen Flächenverbrauch zu vermeiden (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Zahl der Vollgeschosse von maximal II (§ 20 BauNVO):

Die Errichtung ein- und zweigeschossiger Gebäude ist möglich.

Im Vergleich zum noch rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1969 wurde auf die Festsetzung zur Anordnung der Geschosse nach Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss verzichtet, um den Bauherrn mehr Planungsspielraum einzuräumen.

Gebäudehöhe von maximal neun Metern (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):

Es wird eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante von neun Metern als Höchstgrenze festgesetzt, gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden im Bereich des Haupteingangs bis zum höchsten Punkt des Daches. Untergeordnete Bauteile, wie Schloten oder Antennen dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 1,50 Meter überragen. Damit, wie auch mit der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen, soll die Höhenentwicklung im Baugebiet begrenzt werden, damit sich neue Gebäude harmonisch in den Bestand einfügen.

2.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 Meter betragen.

Sofern zu errichtende Gebäude und bauliche Anlagen abstandsflächenpflichtig sind, so sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten.

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO):

Die Baugrenzen wurden großzügig gewählt, um die Baugrundstücke je nach Anforderung der einzelnen Vorhaben optimal ausnutzen zu können. Die Baugrenzen im bestehenden Bebauungsplan sind zu eng festgesetzt: von den 72 bebauten Grundstücken werden die Baufenster nur von 28 eingehalten.

Art. 3 BayBO, wonach die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden dürfen, wird befolgt.

Es findet keine unzumutbare nachbarschaftliche Beeinträchtigung in Bezug auf die Lichtverhältnisse statt. Alle sodann erforderlichen Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken können eingehalten werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind somit Abstandsflächen von 0,4 H, mindestens jedoch drei Meter, einzuhalten.

Im Vergleich zum noch rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1969 wurden die Baugrenzen großzügig gestaltet, da die bislang geltenden Baugrenzen bei der Mehrzahl der bebauten Grundstücke ohnehin nicht eingehalten wurden.

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

Die bestehenden und geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sind für die Neuordnung der Erschließung im Gesamtgebiet städtebaulich erforderlich.

Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie dient der Abgrenzung nach § 19 Abs. 3 BauNVO.

3. Weitere Festsetzungen

3.1. öffentliche Grünflächen, private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB):

Mit den festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen soll in erster Linie ein ausreichender Abstand zu bestehenden Waldflächen sichergestellt werden, wo dies noch möglich ist.

3.2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Bezüglich des Lärmschutzes können Lärmeinwirkungen in erster Linie von der St 2194 ausgehen. Diese weist im Planungsgebiet einen DTV von 2.162 Fahrzeugen in 24 Stunden auf. Daraus ergibt sich tagsüber ein DTV von 130 Fahrzeugen pro Stunde bei einem Lkw-Anteil von 20 %, nachts ein DTV von 17 Fahrzeugen pro Stunde bei einem Lkw-Anteil von 10 %. Somit ist von Mittelungspegeln von 62 dB tagsüber und 52 dB nachts auszugehen. Betrachtet man die Steigung, die zulässige Höchstgeschwindigkeit sowie den Abstand ergeben sich Beurteilungspegel von 63,5 dB tagsüber und 53 dB nachts. Für die Gebäude entlang der Straße können die Richtwerte für ein Mischgebiet im Wesentlichen eingehalten werden. Die Werte für ein Allgemeines Wohngebiet können erst in einem Abstand von rund 40 Metern vom Fahrbahnrand der Staatsstraße eingehalten werden. Für diesen Bereich wurde daher der Einbau von Schallschutzfenstern festgesetzt.

Im Hinblick auf die Kreisstraße HO 28 ergeben sich Verkehrszahlen von 1.264 Fahrzeugen in 24 Stunden auf. Daraus ergibt sich tagsüber ein DTV von 76 Fahrzeugen pro Stunde bei einem Lkw-Anteil von 20 %, nachts ein DTV von 10 Fahrzeugen pro Stunde bei einem Lkw-Anteil von 10 %. Somit ist von Mittelungspegeln von 60 dB tagsüber und 50 dB nachts auszugehen. Betrachtet man die Steigung, die zulässige Höchstgeschwindigkeit sowie den Abstand ergeben sich Beurteilungspegel von 64,5 dB tagsüber und 54 dB nachts. Für die Gebäude entlang der Straße können die Richtwerte für ein Mischgebiet nicht eingehalten werden. Die Werte für ein Allgemeines Wohngebiet können erst in einem Abstand von rund 40 Metern vom Fahrbahnrand der Kreisstraße eingehalten werden. Für diesen Bereich wird daher ebenfalls der Einbau von Schallschutzfenstern festgesetzt.

Zudem wurden nachfolgende örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO festgesetzt. Diese dienen in erster Linie dazu, die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Landschaftsbild zu minimieren und die städtebauliche Qualität zukünftiger Vorhaben sicherzustellen. Sie sind demnach jeweils für sich aus den voranstehenden Ausführungen heraus begründet und Ausfluss städtebaulicher Entscheidungsfindung.

4.1. Dächer

Zugelassen sind Sattel- (SD), Pultdächer (PD), Walmdächer (WD), Krüppelwalmdächer (KWD) Zeltedächer (ZD) und Flachdächer (FD). Dächer von Garagen sind in Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes auszuführen oder mit Flachdächern.

Für die Dacheindeckung sind dunkle Farbtöne sowie Ziegelrot zulässig. Als Materialien sind Schiefer, Tondachziegel, Betondachsteine oder Titanzinkbleche zulässig, diese auch in der Farbe grau. Flachdächer dürfen als Foliendach ausgeführt werden. Für Eingangsüberdachungen sind auch Glasdächer oder Kupferbleche, für Wintergärten auch Glasbedachungen zulässig. Dachbegrünungen und Solar-Anlagen (Photovoltaik, Solarthermie) sind grundsätzlich zulässig und werden empfohlen.

Bei Blechdächern sind generell Eindeckungen zu verwenden, die eine(n) dem Stand der Technik entsprechende(n) Beschichtung oder Überzug besitzen, wodurch ein Auswaschen oder Abschwemmen von Schwermetallen verhindert wird. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorzulegen. Dies gilt auch für Dachgauben, die komplett verblecht werden. Eine Sedum-Flachdachbegrünung wird empfohlen.

Im Vergleich zum noch rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1969 wurden auch rote Dacheindeckungen zugelassen, weil diese bereits bei etlichen Wohn- und Nebengebäuden zur Ausführung kamen.

4.2. Einfriedungen

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so darf die Höhe zu öffentlichen Verkehrsflächen 1,20 Meter nicht überschreiten. Die Sicht für Verkehrsteilnehmer darf nicht beeinträchtigt werden. Eine Sockelhöhe von 10 cm darf nicht überschritten werden, außerdem sollte unter den Einfriedungen ein Freiraum von mindestens 10 cm freigehalten werden.

Zäune sind mit Sträuchern zu hinterpflanzen.

Im Vergleich zum noch rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die Höhe der Einfriedungen auf 1,20 angehoben und nur entlang öffentlicher Verkehrsflächen festgesetzt. Ansonsten gelten die Regelungen der BayBO.

4.3. Stellplätze

Vor den Garagen muss eine Kraftfahrzeug-Stellfläche von mindestens fünf Metern, gemessen vom Garagentor bis zur Straßenbegrenzungslinie, vorgesehen werden.

7. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Etwa 300 Meter östlich des Planungsgebietes befindet sich ein Bodendenkmal, Denkmalnummer D-4-5736-0019, Wüstung des hohen und späten Mittelalters.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer 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 die 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.

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird verwiesen.

8. Versorgungsanlagen

Entwässerung:

Das Planungsgebiet wird im Mischsystem entwässert. Das Abwasser wird der Kläranlage südlich Schwarzenbach a.Wald zugeleitet. Die Aufnahmefähigkeit der städtischen Kanalisation wird derzeit geprüft. Die Unterlagen werden dem Wasserwirtschaftsamt vorgelegt.

Es wird angeregt, möglichst wenige Flächen wasserundurchlässig zu versiegeln und Niederschlagswasser als Brauchwasser oder für die Gartenbewässerung zu verwenden.

Wasser:

Im Stadtgebiet sorgt die Stadt Schwarzenbach a.Wald allgemein für druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgungsverhältnisse. Die Betriebsführung der öffentlichen Wasserversorgung wurde an Südwasser übertragen. Es werden derzeit zur Versorgung des Stadtgebietes zwei Tiefbrunnen sowie eine Trinkwasseraufbereitung betrieben. Etwa seit den Jahren 1981/1982 wird darüber hinaus Wasser von der Fernwasserversorgung Oberfranken (FWO) bezogen. Insoweit ist allgemein eine ausreichende Bedarfsdeckung gewährleistet. Maßgeblich für den Versorgungsdruck des auf einer Höhe von rund 688 bis 693 Meter über NN liegenden Bebauungsgebietes ist der Hochbehälter Döbraberg/Hohe Tanne mit einem Inhalt von 700 m³ (welcher derzeit auf 1.000 m³ erweitert wird) auf einer Höhe von 727,60 Metern über NN.

Im Brandfall besteht die Möglichkeit einer Entnahme aus dem Leitungsnetz der FWO, sodass die Löschwasserversorgung als gesichert angesehen werden kann. Eine Löschwassermenge von 96 m³ auf die Dauer von zwei Stunden steht zur Verfügung. Bei gleichzeitiger Benutzung von mehreren Hydranten ist ein Förderstrom von mindestens 600 Litern pro Minute bei einem Fließdruck von mindestens 1,5 bar je Hydrant vorhanden.

Das Hydrantennetz ist nach dem neuesten Stand der DVGW-Arbeitsblätter W 313, W 331 und W 405 auszubauen. Hydranten sind in Abständen von höchstens 120 Metern zu Gebäudezugängen sowie zueinander vorzusehen. Sie müssen mindestens drei Meter von Gebäuden sowie von Zu- und Ausfahrten und mindestens 65 cm von Gehsteigkanten und öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sein. Es ist zweckmäßig, Hydranten möglichst im Bereich neben Gehsteigen und Grünflächen einzubauen.

Gas:

Das Gebiet ist an die Versorgungsanlagen der Licht- und Kraftwerke Helmbrechts (LuK) angeschlossen. Auf die Anweisung zum Schutz von Versorgungsleitungen wird verwiesen. Sofern Interesse besteht, wäre eine entsprechende Erweiterung des Erdgasleitungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen möglich.

Strom:

Im Planungsgebiet befinden sich bestehende Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Bestand, Sicherheit und Betrieb dieser Anlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens drei Monate vor Baubeginn dem Bayernwerk schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 50 cm rechts und links zur Trassenachse. Im Bereich der Schutzzonen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Bayernwerk rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben von Erschließungsstraßen und Gehwegen und den maßgeblichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Bauarbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,50 Meter zur Trassennachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, sind im Einvernehmen mit dem Bayernwerk geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Telekommunikation:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen) der Deutschen Telekom AG sowie der Vodafone Kabel Deutschland, die in ihrem Bestand und ihrem Betrieb gesichert bleiben müssen. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

9. Hydrologie

Fließende oder stehende Gewässer:

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Rund 100 Meter südlich des Gebiets liegen mehrere Teiche, in diesem Bereich entspringt auch ein Quellbach des Lippertsgrüner Baches.

Überschwemmungsgebiete:

Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Südlich des Planungsgebiets liegt der wassersensible Bereich des Lippertsgrüner Baches.

Grundwasser:

Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor. Jedoch gibt es Anzeichen für temporär wasserführende Schichten, sodass das Auftreten von Schichten- oder Hangwasser nicht ausgeschlossen werden kann. Es liegt in der Verantwortung der Bauherren dies baulich zu berücksichtigen.

Wasserschutzgebiete:

Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet, das Trinkwasserschutzgebiet des Tiefbrunnens I „Hohe Tanne/Bergwiese“, liegt rund 1,5 Kilometer südlich des Planungsgebiets.

10. Altlasten

Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 26. September 2001 wird hingewiesen.

Gemäß Art. 12 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes haben die Gemeinden ihre Erkenntnisse über die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung sowie Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.

In der Bayerischen Bodenschutz-Verwaltungsverordnung ist geregelt, dass sich die Pflichten des Bodenschutzes zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge nicht unmittelbar an die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung richten. Die Vorschriften des Bodenschutzes enthalten jedoch Vorgaben für die Bewertung von Bodenbelastungen, welche die Gemeinde bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen hat.

Bei der Erfüllung der boden- und alllastenbezogenen Pflichten zur Gefahrenabwehr ist das konkrete Schutzbedürfnis maßgeblich, das sich aus der jeweils planungsrechtlich zulässigen Nutzung und damit auch aus den Festsetzungen eines Bebauungsplanes ergibt.

11. Immissionsschutz

Störende Lärmeinwirkungen können in erster Linie von der St 2194 ausgehen. Diese weist im Planungsgebiet einen DTV von 2.162 Fahrzeugen in 24 Stunden auf. Daraus ergibt sich tagsüber ein DTV von 130 Fahrzeugen pro Stunde bei einem Lkw-Anteil von 20 %, nachts ein DTV von 17 Fahrzeugen pro Stunde bei einem Lkw-Anteil von 10 %. Somit ist von Mittelungspegeln von 62 dB tagsüber und 52 dB nachts auszugehen. Betrachtet man die Steigung, die zulässige Höchstgeschwindigkeit sowie den Abstand ergeben sich Beurteilungspegel von 63,5 dB tagsüber und 53 dB nachts. Für die Gebäude entlang der Straße können die Richtwerte für ein Mischgebiet im Wesentlichen eingehalten werden. Die Werte für ein Allgemeines Wohngebiet können erst in einem Abstand von rund 40 Metern vom Fahrbahnrand der Staatsstraße eingehalten werden. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in diesem Bereich Schallschutzfenster vorzusehen sind.

Im Hinblick auf die Kreisstraße HO 28 ergeben sich Verkehrszahlen von 1.264 Fahrzeugen in 24 Stunden auf. Daraus ergibt sich tagsüber ein DTV von 76 Fahrzeugen pro Stunde bei einem Lkw-Anteil von 20 %, nachts ein DTV von 10 Fahrzeugen pro Stunde bei einem Lkw-Anteil von 10 %. Somit ist von Mittelungspegeln von 60 dB tagsüber und 50 dB nachts auszugehen. Betrachtet man die Steigung, die zulässige Höchstgeschwindigkeit sowie den Abstand ergeben sich Beurteilungspegel von 64,5 dB tagsüber und 54 dB nachts. Für die Gebäude entlang der Straße können die Richtwerte für ein Mischgebiet nicht eingehalten werden. Die Werte für ein Allgemeines Wohngebiet können erst in einem Abstand von rund 40 Metern vom Fahrbahnrand der Kreisstraße eingehalten werden. Für diesen Bereich wird daher ebenfalls der Einbau von Schallschutzfenstern festgesetzt.

Das Staatliche Bauamt Bayreuth weist darauf hin, dass Entschädigungsansprüche gegen den Straßenbaulastträger der Staatsstraße wegen Lärm und anderer von der Straße ausgehenden Immissionen nicht geltend gemacht werden können.

Weitere störende Lärmeinwirkungen könnten von bestehenden Betrieben im Umfeld des Baugebietes ausgehen.

12. Gehölzbestand/Bepflanzung

Erhaltenswerter Gehölzbestand findet sich in erster Linie im Bereich von Privatgrundstücken im Buchenweg und dem Tannenrain sowie südlich und östlich des Sportplatzes.

Je 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Mindestqualität: Stammumfang 14 bis 16 cm. Unbebaute und unbefestigte Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

Zur freien Landschaft sind Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Die im AGBGB geltenden Grenzabstände bezüglich Bepflanzungen im Privatbereich sind einzuhalten.

12.1. Pflanzliste für Bäume

acer platanoides
aesculus hippocastanum
betula pendula
fagus silvatica
fraxinus excelsior

Spitzahorn
Roßkastanie
Hängebirke, Sandbirke
Rotbuche
Esche

populus tremula	Zitterpappel, Espe
prunus avium	Vogelkirsche, Süßkirsche
quercus petraea	Traubeneiche, Winterliche
salix caprea	Salweide
sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeerbaum
tilia cordata	Winterlinde
tilia platyphyllos	Sommerlinde

12.2. Pflanzliste für Sträucher

acer campestre	Feldahorn
alnus viridis	Grünerle
corylus avellana	Hasel
rosa arvensis	Feldrose
rosa canina	Hundsrose
rubus idaeus	Himbeere
salix caprea	Salweide
sambucus racemosa	Traubenholunder
sarothamnus scoparius	Besenginster

13. Umweltbericht

13.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Die überplante Fläche umfasst rund 11,6 Hektar; die künftige Flächenversiegelung geht nicht über das Maß der bisher im Bebauungsplan zulässigen Versiegelung hinaus.

13.2. Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich

13.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Die überplanten Bereiche sind größtenteils bebaut. Unbebaute Bereiche werden derzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen sind über öffentliche Straßen und Wege an das Straßennetz der Stadt Schwarzenbach a.Wald angebunden.

13.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation

Während die Einwohnerentwicklung der Stadt Schwarzenbach a.Wald seit Beginn der Zählungen 1840 bis 1950 fast durchgängig positiv war (7.870 Einwohner 1950), gingen von da ab die Bevölkerungszahlen kontinuierlich zurück auf zuletzt 4.417 Einwohner 2022. Das bedeutet, dass die Stadt in dieser Zeit über 3.400 Bewohner verloren hat. Mit der Überplanung des Baugebiets in Straßdorf sollen attraktive Baugrundstücke für Einwohner der Stadt, aber auch für Umwohner angeboten werden können, um so die negative Entwicklung zu bremsen.

13.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht zu berücksichtigen, zum einen, weil eine Fläche überplant wird, für die bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, zum anderen, weil mit den Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes die zulässige Versiegelung von Flächen nicht erhöht wird. Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Zur Vermeidung oder Minderung weiterer Umweltbelastungen wurden insbesondere folgende Festsetzungen getroffen:

- **Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:**

Die künftige Versiegelung der überplanten Fläche geht nicht über das bisherige Maß hinaus; im Bebauungsplan ist zudem festgesetzt, dass zur Entlastung der Kanalisation und zur Unterstützung der Grundwasserneubildung, die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden muss. Es wird empfohlen, das Dachwasser entweder zu sammeln und als Brauchwasser, etwa zur Freiflächenbewässerung oder zur Toilettenspülung, zu verwenden oder in naturnah gestaltete Teiche zu leiten.

- **Verkehrliche Maßnahmen:**

Das Planungsgebiet ist zum großen Teil über bestehende Straßen erschlossen und über die Geroldgrüner Straße (St 2194) unmittelbar an die B 173 angeschlossen. So können die Anwohner in das Gebiet fahren oder es verlassen, ohne dass Verkehr in andere Wohngebiete hinein verlagert wird.

- **Schallschutzmaßnahmen:**

Bezüglich des Lärmschutzes können Lärmeinwirkungen in erster Linie von der St 2194 ausgehen. Diese weist im Planungsgebiet einen DTV von 2.162 Fahrzeugen in 24 Stunden auf. Daraus ergibt sich tagsüber ein DTV von 130 Fahrzeugen pro Stunde bei einem Lkw-Anteil von 20 %, nachts ein DTV von 17 Fahrzeugen pro Stunde bei einem Lkw-Anteil von 10 %. Somit ist von Mittelungspegeln von 62 dB tagsüber und 52 dB nachts auszugehen. Betrachtet man die Steigung, die zulässige Höchstgeschwindigkeit sowie den Abstand ergeben sich Beurteilungspegel von 63,5 dB tagsüber und 53 dB nachts. Für die Gebäude entlang der Straße können die Richtwerte für ein Mischgebiet im Wesentlichen eingehalten werden. Die Werte für ein Allgemeines Wohngebiet können erst in einem Abstand von rund 40 Metern vom Fahrbahnrand der Staatsstraße eingehalten werden. Für diesen Bereich wurde daher der Einbau von Schallschutzfenstern festgesetzt.

Im Hinblick auf die Kreisstraße HO 28 ergeben sich Verkehrszahlen von 1.264 Fahrzeugen in 24 Stunden auf. Daraus ergibt sich tagsüber ein DTV von 76 Fahrzeugen pro Stunde bei einem Lkw-Anteil von 20 %, nachts ein DTV von 10 Fahrzeugen pro Stunde bei einem Lkw-Anteil von 10 %. Somit ist von Mittelungspegeln von 60 dB tagsüber und 50 dB nachts auszugehen. Betrachtet man die Steigung, die zulässige Höchstgeschwindigkeit sowie den Abstand ergeben sich Beurteilungspegel von 64,5 dB tagsüber und 54 dB nachts. Für die Gebäude entlang der Straße können die Richtwerte für ein Mischgebiet nicht eingehalten werden. Die Werte für ein Allgemeines Wohngebiet können erst in einem Abstand von rund 40 Metern vom Fahrbahnrand der Kreisstraße eingehalten werden. Für diesen Bereich wird daher ebenfalls der Einbau von Schallschutzfenstern festgesetzt.

Weitere störende Lärmeinwirkungen könnten von bestehenden Betrieben im Umfeld des Baugebietes ausgehen. Da es aber in den vergangenen 40 Jahren hier zu keinen Beschwerden der Anwohner gekommen ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Nutzungen untereinander verträglich sind. Gleiches gilt grundsätzlich für den Sportplatz.

13.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Wie bereits im vorigen Punkt ausgeführt wurde, erfolgt keine Versiegelung des Bodens, die über die bisher zulässigen Werte hinausgeht. Verkehrsströme, die über das bislang vorhandene hinausgehen, werden nicht hervorgerufen; der Verkehr wird sich lediglich kleinräumig verlagern. Maßnahmen zur Minderung dieser geringfügigen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

13.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Da es sich um die Aktualisierung und Überarbeitung eines Bebauungsplanes für ein weithin bebauten Gebiet handelt, wurden keine Alternativstandorte untersucht.

13.6. Zusätzliche Angaben

13.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Vorfeld der Erstellung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes fanden Gespräche mit dem Landratsamt und der Stadtverwaltung sowie mehrere Begehungen des Gebietes statt.

13.6.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen

Schall:
Siehe Punkt 13.3.

Staub, Geruch:
Staubemissionen können im Prinzip nur in Bauphasen bei längerer Trockenheit entstehen; bei erheblichen Belästigungen sind entsprechende Gegenmaßnahmen (Befeuchtung) zu ergreifen. Geruchsimmissionen entstehen nicht. Immissionen aus ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung sind von den Anwohnern hinzunehmen.

Verschattung:
Aufgrund der relativ niedrigen zulässigen Gebäudehöhen sind bei Einhaltung der Abstandsflächen keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

13.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gab es nicht.

13.6.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Durch die Maßnahme entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen.

13.7. 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 aus folgenden Überlegungen nicht gegeben:

Schutzgut Mensch/Siedlung:

Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind. Bestehende Wanderwege bleiben erhalten.

Relevante negative Auswirkungen für die Wohnbevölkerung sind nicht zu erwarten. Die Stadt Schwarzenbach a.Wald verfügt über die notwendigen Einrichtungen der Grundversorgung.

Visuelle Störungen, durch die das subjektive Naturerlebnis beeinträchtigt werden kann, sind nicht zu erwarten, da die bislang unbebauten Bereiche des Gebiets nur im unmittelbaren Nahbereich einsehbar sind.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Im Planungsgebiet sind bislang keine Vorkommen streng geschützter Arten, nach FFH oder Vogelschutzrichtlinie geschützter Arten bekannt.

In den bebauten Bereichen ist davon auszugehen, dass eine eher geringe Artenvielfalt vorherrscht; entlang von Wegen oder in Randbereich kann das Vorhandensein seltener Arten nicht ausgeschlossen werden.

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgt keine Trennungsfunktion, weil das Gebiet bereits weitgehend bebaut ist.

Schutzgut Boden:

Die künftige Versiegelung der überplanten Fläche geht nicht über das bislang zulässige Maß hinaus.

Bei den Eingriffen wird Oberboden abgeschoben und die Bodenstruktur in den oberen Schichten verändert.

Eine Veränderung des Reliefs erfolgt, da im Zuge der Errichtung von Wohngebäuden Bodenbewegungen notwendig werden.

Eine Eutrophierung erfolgt nicht, da keine Substanzen verwendet werden, durch welche die Bodenfruchtbarkeit bzw. der Mineralgehalt der Böden verändert wird. Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden während der Bauphase sowie während des laufenden Betriebs in erster Linie in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls während der Bauphase und während des Betriebs als Heizmittel oder als Betriebs- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe fallen nicht an bzw. werden ordnungsgemäß entsorgt.

Schutzgut Wasser:

Der lokale Grundwasserspiegel wird durch das geplante Vorhaben nicht aufgeschlossen. Eine Veränderung der Grundwasserströme wird nicht hervorgerufen. Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf bestehende Wasserschutzgebiete sind nicht zu erwarten, da sich diese in einem ausreichenden Abstand zu überplanten Flächen befinden.

Das Planungsgebiet ist an die Entwässerungseinrichtungen der Stadt Schwarzenbach a.Wald angeschlossen.

Bei extremen Niederschlagsereignissen wird das Regenwasser derzeit flächig nach Süden in Richtung Lippertsgrüner Straße abfließen, sofern es nicht von den vorhandenen Entwässerungseinrichtungen abgeleitet wird.

Teiche oder andere stehende Gewässer werden von den Maßnahmen nicht beeinträchtigt. Schadstoffeintrag durch Kraft- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel durch Unfälle oder Unachtsamkeiten während der Bauzeit kann, trotz eingeleiteter Gegenmaßnahmen, nicht völlig ausgeschlossen werden.

Schutzgut Klima/Luft:

Kleinräumig sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Auf Grund der Lage und des geringen Umfangs des Planungsgebietes ist nicht mit kleinräumigen Luftaustauschprozessen bzw. Kaltluftströmen zu rechnen.

Einem Satellitenbild der Region kann entnommen werden, dass sich große zusammenhängende Waldflächen im Bereich südlich Schwarzenbach a.Wald um den Döbraberg sowie nordwestlich der Stadt zwischen Schwarzenbach, Geroldgrün, Steinwiesen und Wallenfels befinden (Geroldgrüner Forst). Höherliegende Waldflächen um das Planungsgebiet sind nicht vorhanden, so dass nicht von hangabwärts fließender Kaltluft ausgegangen werden kann. Da sich die Nutzung des Gebietes nicht grundlegend ändert und Kaltluftströme eher bodennah fließen, kann es allenfalls zu kleinklimatischen Veränderungen kommen.

Schutzgut Landschaft:

Visuelle Störungen des Landschaftsbildes sind nicht vollständig auszuschließen. Sie beschränken sich jedoch auf den Nahbereich. Da sich das Vorhaben innerhalb eines erschlossenen und großteils bebauten Gebietes befindet, können die Beeinträchtigungen vernachlässigt werden.

Damit sich die Anlagen in das Landschaftsbild einfügt, sind ungebrochene und leuchtende Farben zu vermeiden und Reflexionsmöglichkeiten zu reduzieren.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Innerhalb des überplanten Gebietes befindet sich kein erhaltenswerter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler.

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes kann weitgehend ausgeschlossen werden, da das Gebiet bereits weitgehend bebaut ist.

14. 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

Telefax 09261/6062-60



Diplom-Geograph Norbert Köhler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 8. Februar 2024
Aufgestellt: Kronach, im Januar 2024