



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

Begründung zum Vorentwurf vom 26.8.2020

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.31.09**
Projekt: **Änderung des Bebauungsplanes
für das Allgemeine Wohngebiet
„Ziegelhütte“**

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. ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	2
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/FACHPLANUNGEN	2
3. VERSORGUNGSANLAGEN	2
4. GEHÖLZBESTAND/BEPFLANZUNG	3
4.1. PFLANZLISTE FÜR BÄUME.....	3
4.2. PFLANZLISTE FÜR STRÄUCHER.....	3
5. UMWELTBERICHT.....	3
5.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN	3
5.2. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND BEVÖLKERUNG IM PLANBEREICH.....	4
5.2.1. <i>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile.....</i>	<i>4</i>
5.2.2. <i>Beschreibung der künftigen Einwohnersituation</i>	<i>4</i>
5.3. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN	4
5.4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	5
5.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN	5
5.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	5
5.6.1. <i>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren</i>	<i>5</i>
5.6.2. <i>Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen</i>	<i>5</i>
5.6.3. <i>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</i>	<i>6</i>
5.6.4. <i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)</i>	<i>6</i>
5.7. ZUSAMMENFASSUNG.....	6
6. ENTWURFSVERFASSER	8

1. 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 17. September 2020, für den seit 9. November 2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine Änderung und Erweiterung durchzuführen. Der Beschluss wurde am 9. Oktober 2020 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Der Plan soll zu einem zeitgemäßen und bedarfsgerechten Bebauungsplan überarbeitet werden. Zudem wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Osten erweitert.

2. Übergeordnete Planungen/Fachplanungen

Bergbau:

Vom Bergamt Nordbayern wird darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein nicht-erfahrenen Grubenbaues 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. Versorgungsanlagen

Entwässerung:

Das Planungsgebiet wird im Mischsystem entwässert. Das Abwasser wird der Kläranlage südlich Schwarzenbach a.Wald zugeleitet.

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 und eine Quelle 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 667 bis 677 Meter über NN liegenden Bebauungsgebietes ist der Hochbehälter Döbraberg/Hohe Tanne mit einem Inhalt von 700 m³ 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.

Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Gas:

Das Gebiet ist an die Versorgungsanlagen der Licht- und Kraftwerke Helmbrechts angeschlossen.

Strom:

Im Planungsgebiet befinden sich bestehende Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH.

Telekommunikation:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen) der Deutschen Telekom AG sowie der Vodafone Kabel Deutschland, die in ihrem Bestand gesichert bleiben müssen. Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

4. Gehölzbestand/Bepflanzung

Erhaltenswerter Gehölzbestand findet sich in erster Linie im Bereich von Privatgrundstücken sowie in der Mitte des Gebiets am Ziegelhüttenweg.

Je 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Mindestqualität: Stammumfang 14-16 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.

4.1. Pflanzliste für Bäume

acer platanoides	Spitzahorn
aesculus hippocastanum	Roßkastanie
betula pendula	Hängebirke, Sandbirke
fagus silvatica	Rotbuche
fraxinus excelsior	Esche
populus tremula	Zitterpappel, Espe
prunus avium	Vogelkirsche, Süßkirsche
quercus petraea	Traubeneiche, Wintereiche
salix caprea	Salweide
sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeerbaum
tilia cordata	Winterlinde
tilia platyphyllos	Sommerlinde

4.2. 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

5. Umweltbericht

5.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Die überplante Fläche umfasst rund fünf Hektar. Die künftige Flächenversiegelung geht nicht über das Maß der bisher im Bebauungsplan zulässigen Versiegelung hinaus. Allerdings kommen im Osten neue Bauflächen hinzu.

5.2. Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich

5.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Die überplanten Bereiche bislang zu etwa einem Fünftel bebaut. Unbebaute Bereiche werden derzeit als Grünland oder Ackerflächen landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen sind über öffentliche Straßen und Wege an das Straßennetz der Stadt Schwarzenbach a.Wald angebunden.

5.2.2. 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 4.323 Einwohner 2019. Das bedeutet, dass die Stadt in dieser Zeit über 3.500 Bewohner verloren hat. Mit der Überplanung des Baugebiets „Ziegelhütte“ sollen attraktive Baugrundstücke für Einwohner der Stadt, aber auch für Umwohner angeboten werden können, um so die negative Entwicklung zu bremsen.

5.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche. Die Flächen liegen im Naturpark Frankenwald

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung zum Teil zu berücksichtigen. Zwar werden Flächen überplant, für die bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, allerdings kommen auch bisher unbeplante Flächen in einer Größe von etwa 1,6 Hektar neu dazu, für die Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist für Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild bei einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad von einem Kompensationsfaktor zwischen 0,2 und 0,5 auszugehen. Im Mittel also von 0,35. Das bedeutet, dass rund 5.600 m² Ausgleichsflächen benötigt werden. Als Ausgleichsmaßnahme wird entlang des sogenannten „Wasserhauswegs“ auf einer Fläche von rund 2.600 m² eine Baumreihe gepflanzt. Die noch fehlenden 3.000 m² Ausgleichsflächen werden im Zuge des weiteren Verfahrens nachgewiesen.

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

- **Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:**

Im Bebauungsplan wird, um den Trinkwasserverbrauch im Baugebiet zu senken, empfohlen, das Niederschlagswasser von Dächern in dafür geeignete Sammelbehälter zu leiten und als Brauchwasser, etwa zur Gartenbewässerung, zu verwenden. Die Überläufe der Sammelbehälter sollten in Versickerungsanlagen oder in den Kanal eingeleitet werden. Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

- **Verkehrliche Maßnahmen:**

Das Planungsgebiet ist zum großen Teil (bis auf die östlichen Erweiterungsflächen) über bestehende Straßen erschlossen und über den Ziegelhüttenweg und die Schützenstraße an die Staatsstraße St 2194 und die Bundesstraße B 173 angeschlossen. So können die Anwohner in das Gebiet fahren oder es verlassen, ohne dass größere Verkehrsströme in andere Wohngebiete hinein verlagert werden.

- **Schallschutzmaßnahmen:**

Störende Lärmeinwirkungen können in erster Linie von der St 2194 ausgehen. Diese ist jedoch rund 700 Meter vom Planungsgebiet entfernt und somit immissionsschutztechnisch nicht mehr relevant. Gleiches gilt für die B 173, die über 1,2 Kilometer entfernt liegt.

Relevanter ist der Sportlärm von den Sportanlagen des SSV Schwarzenbach a.Wald. Der Hauptplatz befindet sich rund 50 Meter nordöstlich, der Trainingsplatz rund 30 Meter östlich des Gebiets.

Weitere störende Lärmeinwirkungen könnten vom bestehenden Betrieb am südwestlichen Rand des Planungsgebietes ausgehen. Bestehende Wohngebäude befinden sich rund 60 Meter nördlich bzw. rund 70 Meter östlich des Gebiets. Geplante neue Wohngebäude könnten bis auf rund 110 Meter an den Betrieb heranrücken.

Da es in den vergangenen 15 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.

5.4. 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.

5.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

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

5.6. Zusätzliche Angaben

5.6.1. 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.

5.6.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen

Schall:

Siehe Punkt 5.3.

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.

5.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gab es nicht.

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

Durch die Maßnahme entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen.

5.7. 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.

Durch das Gebiet verlaufen zwei Wanderwege des Frankenwaldvereins. So verläuft der Reitzenstein-Weg (DÖ 34) entlang des Ziegelhüttenwegs ebenso der Stadt-Rundweg (Skulpturenweg DÖ35). Ein weiterer Wanderweg des DSV (Norrdic-Walking-Trail-Verbindungsweg west) verläuft entlang des sogenannten „Wasserhauswegs“.

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 Randbereichen kann das Vorhandensein seltener Arten nicht ausgeschlossen werden.

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgt keine relevante Trennungsfunktion.

Schutzgut Boden:

Die künftige Versiegelung der überplanten Fläche geht nicht über das bislang zulässige Maß hinaus. Allerdings werden im Osten Erweiterungsflächen einbezogen, welche bislang nicht überplant waren.

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 aufgeschossen. Eine Veränderung der Grundwasserströme wird nicht hervorgerufen. Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Im Osten grenzt jenseits des sogenannten „Wasserhausweges“ das Wasserschutzgebiet „Sprudelquelle und Tiefbrunnen Hohe Tanne“ an.

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

Bei extremen Niederschlagsereignissen wird das Regenwasser derzeit flächig nach Südosten in Richtung des sogenannten „Wasserhausweges“ abfließen, sofern es nicht von den vorhandenen Entwässerungseinrichtungen (Wegseitengräben) 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, Geroldsgrün, Steiniwiesen und Wallenfels befinden (Geroldsgrüner 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 am Stadtrand innerhalb eines bereits teilweise erschlossenen und 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 Stadtbildes kann weitgehend ausgeschlossen werden, da das Gebiet bereits teilweise bebaut ist und unmittelbar an die Ortslage angrenzt.

6. 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: 26. August 2020
Aufgestellt: Kronach, im August 2020