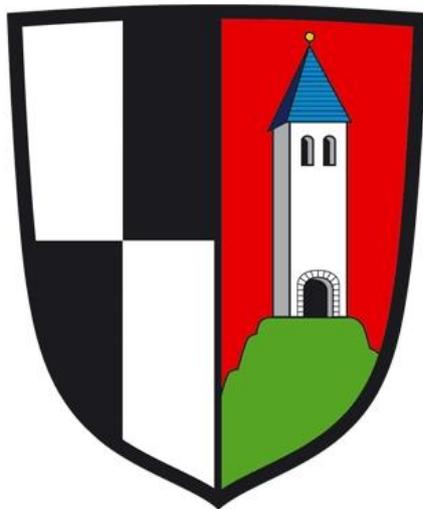


Stadt Hohenberg a. d. Eger  
Landkreis Wunsiedel, Regierungsbezirk Oberfranken

# **Bebauungsplan**

## **„Wohnpark Yamakawa“**

**Stadt Hohenberg a. d. Eger**



### **Begründung**

**Entwurfsverfasser:** Stiefler + Seiler PartGmbH Architekten und Stadtplaner,  
Wilhelmsplatz 2, 95444 Bayreuth

**Grundlagen:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung  
vom 3. November 2017

# Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan „Wohnpark Yamakawa“  
in Hohenberg a. d. Eger

1.0 Ausgangssituation, Verfahrenshinweise, Verfahrensverlauf, Träger öffentlicher Belange

1.1 Ausgangssituation

Nach dem Regionalplan Oberfranken-Ost bildet die Stadt Hohenberg a. d. Eger zusammen mit dem Markt Schirnding ein Kleinzentrum. Die Einrichtungen für die notwendigen Grundversorgungen sind in der Stadt Hohenberg a. d. Eger vorhanden. Bedingt durch die Altersstruktur sind zahlreiche Bürger auf Unterstützung im Alltag angewiesen. Bisher werden solche Hilfen nur in Einrichtungen in den benachbarten größeren Städten angeboten. Den Seniorinnen und Senioren, insbesondere den rüstigeren unter ihnen, ist es häufig ein Bedürfnis, ihren Lebensabend in ihrer vertrauten Heimatgemeinde zu verbringen.

Die Stadt Hohenberg a. d. Eger arbeitet seit längerem an Lösungen, um für ihre älteren Bürger Einrichtungen im Ort zu schaffen, damit sie diesen Bedürfnissen gerecht werden kann. Durch den Umbau des ehemaligen Schulhauses zum Ärztehaus im Zentrum des Ortes und der Errichtung des Yamakawa Seniorenhauses sind wichtige Voraussetzungen hierfür geschaffen worden. Nach einer erneuten Zuwendung von Frau Yamakawa und der Gründung einer weiteren Stiftung - der Yamakawa Stiftung Lebenswertes Hohenberg - besteht die Möglichkeit, in Hohenberg eine Wohnanlage für ältere Menschen zu errichten, die ein Ort der Begegnung werden soll und in dem die älteren Menschen in Hohenberg a. d. Eger barrierefrei wohnen können.

Ein städtebaulicher Rahmenplan wurde erarbeitet, mit den Behörden abgestimmt und zur weiteren Bearbeitung ausgewählt. Der Bebauungsplanentwurf dient dem Zweck, das erforderliche Baurecht gemäß dieses Entwurfs auf dem Baugrundstück zu schaffen.

1.2 Verfahrensweise

a) Bebauungsplan

Der Stadtrat Hohenberg a. d. Eger hat in seiner Sitzung vom 18.03.2024 beschlossen, den Bebauungsplan „Wohnpark Yamakawa“ aufzustellen. Da das Bebauungsplangebiet innerörtlich liegt und keine Beeinträchtigungen der in §1 Abs. 6 Nr. 7 aufgeführten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege vorliegen, soll das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden und demnach kann die Umweltprüfung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB entfallen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 05.07.24 bis 26.07.24 statt.

Im Anschluss folgt die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

#### b) Flächennutzungs- und Landschaftsplan Hohenberg

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Hohenberg a. d. Eger sind für den dortigen Bereich Flächen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dem Entwicklungsgebot wird somit Rechnung getragen.

### 1.3 Verlauf des Verfahrens für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnpark Yamakawa“

Daten bisher durchgeführter Verfahrensschritte

18.03.2024 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

05.07. - Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB)  
26.07.2024

05.07. - Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1  
26.07.2024 BauGB)

07.08.2024 Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Stadtrates Hohenberg a. d. Eger (§ 3 Abs. 2 BauGB)

..... Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet

..... Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Kreisamtsblatt (§ 3 Abs. 2 BauGB)

..... Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

..... Würdigung des Auslegungsergebnisses und Satzungsbeschlusses

..... Ortsübliche Bekanntgabe und Inkrafttreten der Satzung bzw. des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB)

### 1.4 Am Verfahren beteiligte Träger öffentlicher Belange

A) Träger öffentlicher Belange	beteiligt nach § 4 Abs. 1 BauGB am	Stellung genommen am
Landratsamt Wunsiedel Jean-Paul-Str. 9, 95632 Wunsiedel	02.07.24	26.07.24

Gleichzeitig:

- Untere Naturschutzbehörde
- Gesundheitsamt
- Kreisjugendring

Regierung von Oberfranken Ludwigstr. 20, 95444 Bayreuth	02.07.24	---
Wasserwirtschaftsamt Hof Jahnstr. 4, 95030 Hof	02.07.24	10.07.24
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Von-Kotzau-Str. 4, 95632 Wunsiedel	02.07.24	---
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Hofgraben 4, 80539 München	02.07.24	---
Staatliches Bauamt Bayreuth Wilhelminenstr. 2, 95444 Bayreuth	02.07.24	26.07.24
Energieversorgung Selb-Marktredwitz Gebr.-Netzsch-Str. 14, 95100 Selb	02.07.24	18.07.24
gKU-Abwasserbeseitigung Hohenb./Schirnd. Gebr.-Netzsch-Str. 14, 95100 Selb	02.07.24	17.07.24
Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost Schaumbergstr. 14, 95032 Hof	02.07.24	---
Bayernwerk AG, Netzcenter Naila Zum Kugelfang 2, 95119 Naila	02.07.24	23.07.24
Kreisbrandrat Wieland Schletz über Landratsamt Wunsiedel	02.07.24	26.07.24
Handwerkskammer für Oberfranken Kerschensteinerstr. 7, 95448 Bayreuth	02.07.24	---
IHK für Oberfranken Bahnhofstr. 25, 95444 Bayreuth	02.07.24	04.07.24
Deutsche Telekom Technik GmbH Ziegelleite 2-4, 95448 Bayreuth	02.07.24	09.07.24
Leonet GmbH Edlmairstr. 1, 94469 Deggendorf	02.07.24	---
Große Kreisstadt Selb Ludwigstr. 6, 95100 Selb	02.07.24	---

Markt Thiersheim Marktplatz 2, 95707 Thiersheim	02.07.24	22.07.24
Bund Naturschutz Ludwigstr. 19, 95100 Selb		25.07.24
B) Träger öffentlicher Belange	beteiligt nach § 4 Abs. 2 BauGB am	Stellung genommen am
Landratsamt Wunsiedel Jean-Paul-Str. 9, 95632 Wunsiedel	.....	.....
Gleichzeitig: - Untere Naturschutzbehörde - Gesundheitsamt - Kreisjugendring		
Regierung von Oberfranken Ludwigstr. 20, 95444 Bayreuth	.....	.....
Wasserwirtschaftsamt Hof Jahnstr. 4, 95030 Hof	.....	.....
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Von-Kotzau-Str. 4, 95632 Wunsiedel	.....	.....
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Hofgraben 4, 80539 München	.....	.....
Energieversorgung Selb-Marktredwitz Gebr.-Netzschr. 14, 95100 Selb	.....	.....
gKU-Abwasserbeseitigung Hohenb./Schirnd. Gebr.-Netzschr. 14, 95100 Selb	.....	.....
Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost Schaumbergstr. 14, 95032 Hof	.....	.....
Bayernwerk AG, Netzcenter Naila Zum Kugelfang 2, 95119 Naila	.....	.....
Kreisbrandrat Wieland Schletz über Landratsamt Wunsiedel	.....	.....
Handwerkskammer für Oberfranken Kerschensteinerstr. 7, 95448 Bayreuth	.....	.....

Deutsche Telekom Technik GmbH Ziegelleite 2-4, 95448 Bayreuth	.....	.....
Leonet GmbH Edlmairstr. 1, 94469 Deggendorf	.....	.....
Große Kreisstadt Selb Ludwigstr. 6, 95100 Selb	.....	.....
Bund Naturschutz Ludwigstr. 19, 95100 Selb	.....	.....
Stadt Arzberg Friedrich-Ebert-Str. 6, 95659 Arzberg	.....	.....

## 2.0 Bestandsituation

### 2.1 Grundstück - Lage, Abgrenzung und Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet umfasst im Westen den Peuntweg und reicht im Süden an den Brandweg. Im Norden grenzen Flächen mit Wohnnutzung an, im Osten liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus dem Grundstück Fl. Nr. 513 und einem Teilgrundstück des Peuntwegs Fl. Nr. 527. Es ist unbebaut und im Besitz der Yamakawa Stiftung Lebenswertes Hohenberg. Das Plangebiet ist ca. 1,364 ha groß.

### 2.2 Versorgungsleitungen

Die notwendige Wasserversorgung sowie Abwasserkanal und Stromversorgung sind im Peuntweg vorhanden. Der Regenwasserabfluss erfolgt über einen Regenwasserkanal entlang des Peuntwegs, über das Grundstück 512/2 und die angrenzenden Wiesengrundstücke direkt zur Eger.

### 2.3 Straßen- und Verkehrsverhältnisse

Das Planungsgebiet ist über den Peuntweg direkt erschlossen.

### 2.4 Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Die nächsten größeren Orte Marktredwitz und Selb sind zwischen 12 und 20 km entfernt.

Der Landkreis Wunsiedel ist mit einem leistungsfähigen ÖPNV-Netz ausgestattet.

Durch den Bahnhof Schirnding bestehen Anschlussmöglichkeiten an internationale Bahnlinien.

Über die B 303 und die Staatstraße 2178 ist Hohenberg a. d. Eger an das überörtliche Verkehrsnetz - A 93 und A 9 - angeschlossen.

### 3.0 Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung

Gemäß der erforderlichen Nutzung wird mit dem Bebauungsplan festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, GRZ 0,3 und GFZ 0,6  
Zahl der Vollgeschosse II + U

In Allgemeinen Wohngebieten - WA - sind nach § 4 BauNVO Abs. 1 Wohnungen und nach Abs. 2 Nr. 3 auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Die für den Yamakawa Wohnpark benötigte Fläche für die Errichtung von Gebäuden und Anlagen umfasst das Planungsgebiet. Die nicht überbauten Flächen sollen überwiegend Erholungszwecken, insbesondere für die Nutzer der zu errichtenden Anlagen, und Ausgleichsmaßnahmen dienen. Für die planungsrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan (§ 9 BauGB) findet die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) Anwendung.

### 4.0 Ziele und Zwecke der Planung

#### 4.1 Städtebau

Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

- a) Errichtung einer barrierefreien Wohnanlage für Senioren durch die Yamakawa-Stiftung Lebenswertes Hohenberg
- b) der geordneten Baulückenschließung des bestehenden Grundstücksbereiches (andere Maßnahme der Innenentwicklung)

#### 4.2 Erforderlichkeit

Um die genannten grundsätzlichen, städtebaulichen Ziele zu erreichen sowie um das für die bauliche Nutzung erforderliche Baurecht zu schaffen, die Erschließung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ein eigener Grünordnungsplan nach BayNatschG ist nicht erforderlich, weil die notwendigen grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden.

### 5.0 Städtebauliche Planung, Gestaltung und Grünordnung

## 5.1 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Mit der Schaffung der Bebauungsmöglichkeit der Grundstücke mit den vorgesehenen Gebäuden wird das als Baulücke bestehende Grundstück baulich geschlossen.

Die Festsetzungen innerhalb dieses allgemeinen Wohngebietes ermöglichen die Baulückenschließung entsprechend den notwendigen Erfordernissen unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes und den umgebenden Grün- und Freiräumen.

Die dabei vorgesehene dreigeschossige Bebauung ist aus dem Rahmenplan entwickelt. Sie orientiert sich an der vorhandenen Bausubstanz bzw. den im Umfeld gelegenen Gebäuden und stellt mit der Ausbildung klarer Baumassen den räumlichen Bezug zur anschließenden Bebauung her.

Für die bauliche Nutzung sind etwa 0,28 ha vorgesehen.

Durch die Ausformung der Dachflächen soll die Errichtung von Sonnenkollektoren auf den Dächern ermöglicht werden.

## 5.2 Grünordnung und Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet liegt im Ortsgebiet. Es war bisher als Pachtgrund landwirtschaftlich intensiv genutzt, wodurch Fauna und Flora in den Hintergrund getreten waren. Wie ausgeführt, sollen die nicht für eine Bebauung vorgesehenen Flächen in der Größe von ca. 0,8 ha, etwa zwei Drittel des Planungsgebiets, als Erholungsflächen dienen. Dabei werden in erster Linie Grünflächen geschaffen. Baumbestände werden zur Gestaltung von Sitzgruppen und als ökologische Ausgleichsflächen angelegt.

Die vorherige Intensivnutzung wird vollständig eingestellt. Dadurch findet die bisherige Verwendung von chemischen Düngemitteln ein Ende. Versiegelt werden nur die zum Betrieb der Wohnanlage unbedingt notwendigen Verkehrsflächen.

Nach dem vorliegenden Bodengutachten ist eine Versickerungsmöglichkeit ausgeschlossen. Demnach wird das anfallende Oberflächenwasser gesammelt und über den Regenwasserkanal in die Eger geleitet.

Mit den Pflanzgeboten von Bäumen sollen die Nutzungen und Funktionen der Freiflächen sichergestellt, eine dem Gesamtkonzept entsprechende Gestaltung erreicht und das Grundstück in die Umgebung eingebunden werden.

Die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt über die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (Anlage 1) des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Die Fragen der Checkliste konnten durchgängig mit „ja“ beantwortet werden, ein Kompensationsbedarf besteht somit nicht.

Die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen werden im Verfahren zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Wohnpark Yamakawa“ durch die Pflanzgebote und Grünflächen festgelegt. Als ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind

die im Bebauungsplan als zu pflanzenden Bäume mit Pflanzliste (D Hinweise, Pkt. 3.0) und Grünordnung mit Freiraumgestaltung (B Festsetzungen durch Text, Pkt. 3.0) differenziert beschrieben.

### 5.3 Verbot des Einsatzes von Mährobotern

Um das Risiko einer Tötung besonders und streng geschützter Arten im Sinne des § 44 BNatSchG zu minimieren wird der Einsatz von Mährobotern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verboten.

### 6.0 Verkehrserschließung

#### 6.1 Das Planungsgebiet ist über den Peuntweg erschlossen

### 7.0 Ver- und Entsorgung

#### 7.1 Wasser

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, die von der Energieversorgung Selb - Marktredwitz (ESM) betrieben wird. Der Löschwasserbedarf ist gesichert.

#### 7.2 Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über den bestehenden Kanal zur Sammelkläranlage Arzberg und das Regenwasser über einen Regenwasserkanal in die Eger geleitet.

#### 7.3 Strom- und Gasversorgung

##### a) Stromversorgung

Die Grundversorgung für Strom ist durch das Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet.

Seitens der Bayernwerk Netz GmbH sind folgende Hinweise zu beachten:

##### Stromversorgung

In dem überplanten Bereich befinden sich von der Bayernwerk Netz GmbH betriebene Versorgungseinrichtungen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Es dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Entsprechende Prüfnachweise sind der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen.

##### 20-kV-Freileitung

Im Bereich des Bebauungsplanes verläuft eine 20-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich der Freileitung beträgt in diesem Bereich 10,0 m beidseitig der Leitungsachse.

- Durch die Einführung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens im Jahr 1998 bzw. 2008 ist der Bauherr bzw. die Planungsbeauftragten Personen (Architekt-Bauleiter) verpflichtet vor einer Baumaßnahme im Bereich von Versorgungsnetzen die Belange des Netzbetreibers anzufragen. Eine Baufreigabe durch das zuständige Landratsamt oder der Gemeinde erübrigt nicht eine Anfrage an den Netzbetreiber, außer die Belange sind im Bauantrag beschrieben. Daher weist die Bayernwerk Netz GmbH darauf hin, dass geplante Bauvorhaben, Änderungen von bestehenden Bauvorhaben und Bauten sowie Nutzungsänderungen der Grundstücksfläche im Leitungsbereich vor der Bauausführung zur Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen sind.
- Im Leitungsbereich sind Nutzungsänderungen des Geländes (Straße, Parkplätze, Spielplatz, usw.) sowie Änderungen am Geländeniveau der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen.
- Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und –Hilfsmittel im Leitungsbereich, sowie Grabungen im Mastbereich sind nicht möglich ggf. nur nach Abstimmung mit der Bayernwerk AG.
- Im Bereich der Freileitung dürfen keine hochwachsenden Bäume gepflanzt werden.
- Um nicht die geforderten Abstände nach DIN VDE bei Bauschnittarbeiten und für Erntezwecke zu unterschreiten, dürfen keine Obstbäume innerhalb der Schutzzone gepflanzt werden.

#### b) Gasversorgung

Ein Gasanschluss wird nicht benötigt.

#### 7.4 Kosten der Erschließung

Öffentliche Erschließungskosten fallen nicht an.

#### 8.0 Starkregenereignisse

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der umliegenden Geländeoberkante bzw. der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

#### 9.0 Baugrundverhältnisse

Die Baugrunduntersuchungen sind durchgeführt, die Ergebnisse werden in der Planung berücksichtigt.

## 10.0 Altlasten

Das Gelände liegt auf dem Bereich einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Es sind keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

## 11.0 Städtebauliche Vergleichswerte

Bebauungsplangebiet	1,364 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	1,090 ha	79,9 %
Verkehrsfläche	0,274 ha	20,1 %

Hohenberg a. d. Eger, .....2024  
Stadt Hohenberg a. d. Eger

.....  
Jürgen Hoffmann  
1. Bürgermeister