



## Rahmenplan “Alte Schule Büchelkühn“

Städtebauliches Entwicklungskonzept gem. §1 Abs.6 Nr.11 BauGB



Beschlussfassung vom 06.11.2014

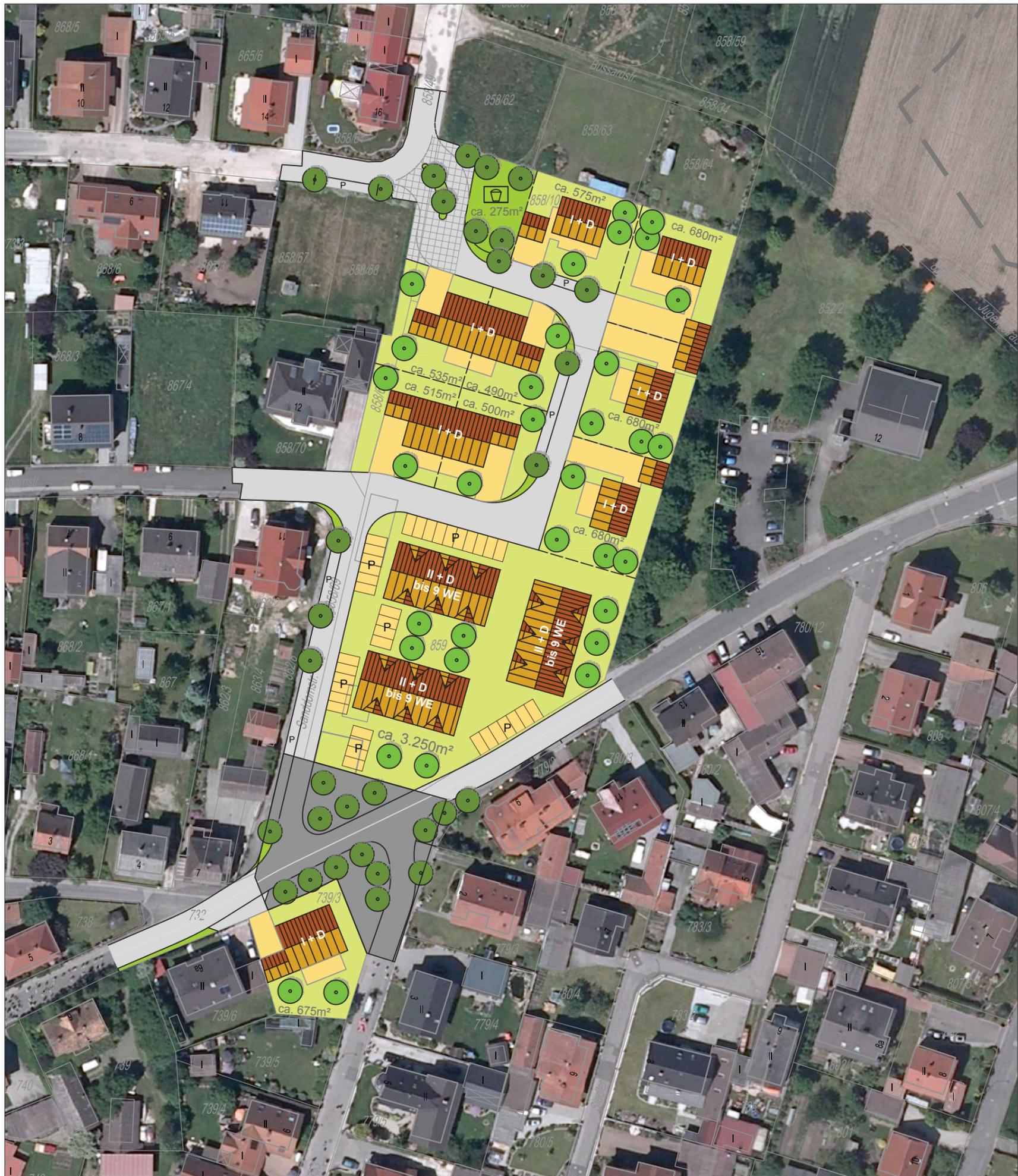


Stadt Schwandorf – Stadt im Seenland  
Region Oberpfalz-Nord (6)  
Regierungsbezirk Oberpfalz



## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>Teil A: Planzeichnungen .....</b>	<b>3</b>
<b>Teil B: Erläuterung .....</b>	<b>6</b>
<b>1. Erfordernis und Zielvorstellung der Planung, Bedarf .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>6</b>
2.1 Lage im städtischen Gefüge .....	6
2.2 Umgebungssituation .....	7
2.3 Derzeitige Bebauung und Nutzung .....	8
2.4 Topographie .....	9
<b>3. Übergeordnete und bestehende Planungsvorgaben.....</b>	<b>9</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung .....	9
3.2 Sonstige Erfordernisse der Raumordnung .....	10
3.3 Sonstige Fachplanungen .....	11
3.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	11
3.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	11
3.6. Hochwasserschutz .....	12
<b>4. Zweckbestimmung, städtebauliche Konzeption, bauliche Nutzung und Gestaltung .....</b>	<b>13</b>
4.1 Zwweckbestimmung .....	13
4.2 Infrastruktur .....	14
4.1 Städtebauliches Konzept.....	14
4.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung .....	14
<b>5. Zusammenfassung .....</b>	<b>15</b>
<b>Teil C: Anlagen / Anhang / Sonstiges .....</b>	<b>16</b>



Teil A Planzeichnungen

**RAHMENPLAN**  
**"Alte Schule Büchelkühn"**  
 Städtebauliches Entwicklungskonzept gem. §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB  
 Plan 1 von 3  
 Variante: Maximaler Ausbauzustand

**Ortsteil Büchelkühn**

Große Kreisstadt  
**Schwandorf**  
 STADTPLAUNG UND BAUORDNUNG  
 M 1:1.000 06.11.2014

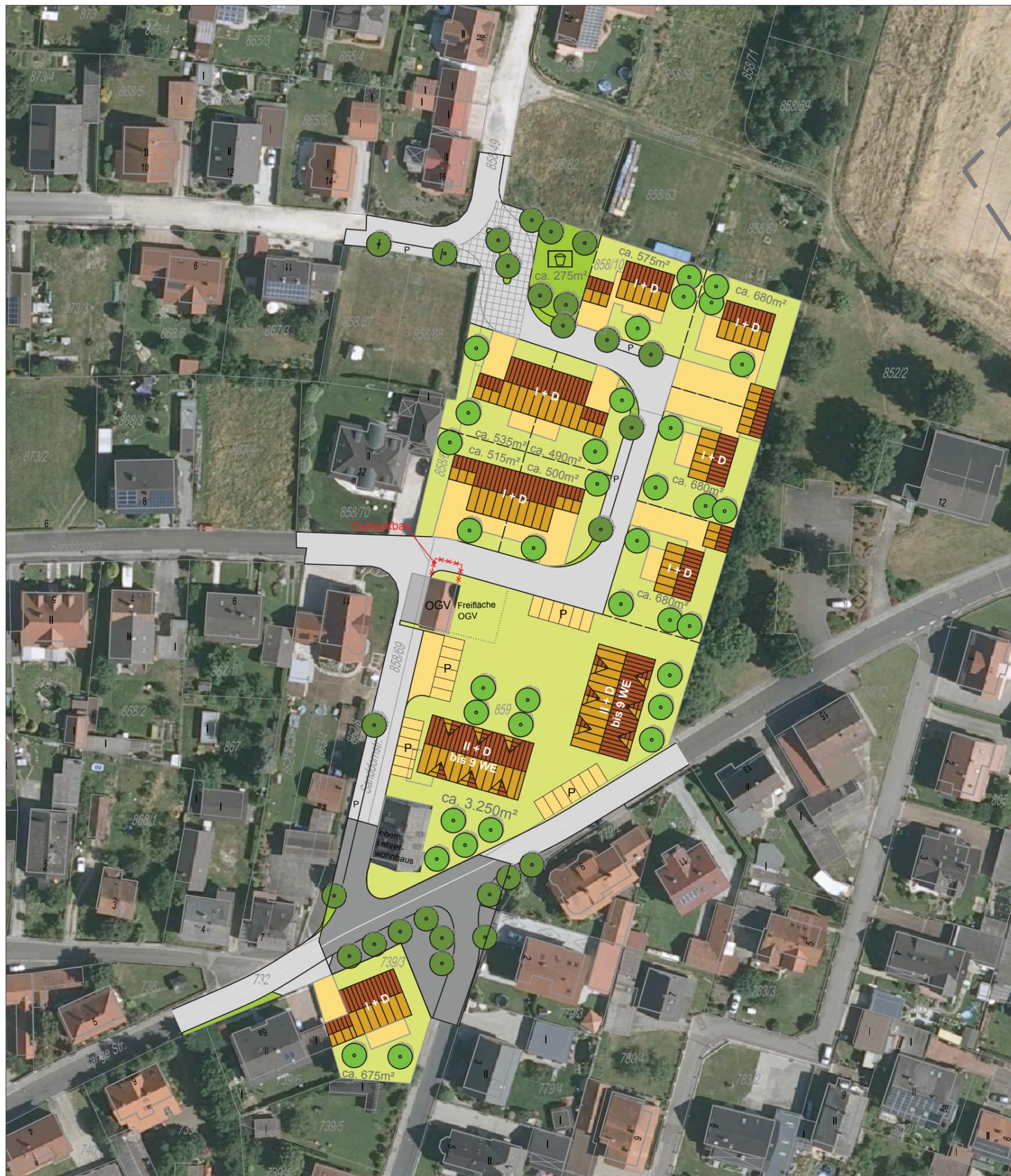


Teil A Planzeichnungen

**RAHMENPLAN**  
**"Alte Schule Büchelkühn"**  
 Städtebauliches Entwicklungskonzept gem. §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB  
 Plan 2 von 3  
 Variante: Maximaler Ausbauzustand (Überblendung)

**Ortsteil Büchelkühn**

Große Kreisstadt  
**Schwandorf**  
 STADTPLAUNG UND BAUORDNUNG  
 M 1:1.000 06.11.2014



G:\proj\StadtCAD\_Projekte\Konzepte 2014\Büchelkühn\140903\_Konzept\_Alte\_Schule\_Büchelkühn\_Erhalt\_Lehrerw\_OGV.dwg

## Teil A Planzeichnungen

# RAHMENPLAN "Alte Schule Büchelkühn"

Städtebauliches Entwicklungskonzept gem. §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Plan 3 von 3

Variante: Erhalt ehem. Lehrerwohnhaus und OGV

Ortsteil  
Büchelkühn



Große Kreisstadt  
**Schwandorf**

STADTPLAUNG UND BAUORDNUNG

M 1:1.000

06.11.2014

## TEIL B: ERLÄUTERUNG

### 1 Erfordernis und Zielvorstellung der Planung, Bedarf

Eine nachhaltige Stadtentwicklung bedeutet, sich der sozialen Verantwortung bewusst zu sein, ökonomische Interessen zu beachten und ökologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen und gleichzeitig die Interessen zukünftiger Generationen zu wahren.

Der demografische Wandel, soziale und wirtschaftliche Veränderungen sind nur ein Teil der Herausforderungen, denen sich die Stadt Schwandorf in den letzten Jahren gestellt hat und künftig auch stellen muss. Hierzu wurden in der Vergangenheit – und werden auch in Zukunft – Entwicklungstendenzen analysiert und erkannt, um sie langfristigen und nachhaltigen Lösungen zuzuführen.

Da aufgrund der derzeitigen und der prognostizierten Schülerzahlen für den Ortsteil Büchelkühn durch das Einwohnermeldeamt Schwandorf der Schulbetrieb nicht aufrecht erhalten werden konnte, ist es städtebaulich geboten, für den Bereich des nunmehr ungenutzten Schulgeländes eine Nachfolgenutzung zu finden.

Durch den schlechten Zustand der bestehenden Bausubstanz konnte für die Bestandsgebäude aus den 1950er Jahren keine nachhaltige Umnutzung gefunden werden. Daher wurde dieser Grundstücksbereich nach intensiver Beratung durch den Bauausschuss per Beschluss vom 23.04.2013 zum Abbruch freigegeben.

Ziel der Stadt ist es, die entstandene Brachfläche innerhalb der Ortslage zeitnah zu revitalisieren. Dies entspricht u. a. auch dem Ziel des LEP Bayern, wonach in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale möglichst vorrangig zu nutzen sind (3.2. LEP-Bayern 2013).

Das freigewordene Grundstück befindet sich in zentraler Lage des Ortskerns von Büchelkühn und ist durch die frühere Bebauung bereits infrastrukturell erschlossen.

Aufgrund der umliegenden Nutzungen bietet sich der Bereich zur Entwicklung als Wohnbau-land an. Dies fördert die städtebauliche und dörfliche Erneuerung und trägt so wesentlich zur Erreichung des Ziels bei. Ein entsprechender Siedlungsdruck ist gegeben.

Der vorliegende Rahmenplan soll die maximalen Möglichkeiten einer Bebaubarkeit aufzeigen, um Sicherheit in den nächsten Schritten zu haben.

Die Planung wurde bewusst so gewählt, dass eine abschnittsweise Entwicklung realisierbar ist und auf die vorhandenen Nutzungen eingegangen werden kann.

### 2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

#### 2.1 Lage im städtischen Gefüge

Das Plangebiet befindet sich südlich des Kernstadtbereichs im Ortsteil Büchelkühn.

Im näheren nördlichen Umgriff (ca. 500 m) befindet sich ein Umspannwerk. An dieses schließt in etwa 1.000 m Entfernung der Industriestandort Dachelhofen mit dem Müllkraftwerk und den industriell nachgenutzten Bereichen des ehemaligen Bayernwerk- Geländes an.

Büchelkühn ist landschaftlich reizvoll in der Naabaue gelegen. Die Renaturierung der bisherigen Kiesabbaugebiete östlich des Ortes bieten zudem das Potential, hier hochwertige Erholungsräume zu schaffen.

Der Ortsteil ist über die Lange Straße günstig an das Fernstraßennetz angebunden. Eine Bushaltestelle ist im Bereich der ehemaligen Schule vorhanden.



## 2.2 Umgebungssituation

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb des Ortsteils Büchelkühn.

Es ist im Süden und Westen von Wohnbebauung umgeben; im Osten befindet sich die Kirche. Im Norden schließen intensiv genutzte Grünlandbereiche an, welche sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans befinden (vgl. Ausführungen zur verbindlichen Bauleitplanung).



## 2.3 Derzeitige Bebauung und Nutzung

Der Rahmenplan beinhaltet eine Fläche von etwa 9.900 m<sup>2</sup>. Die am 23.04.2013 beschlossene Freimachung des Grundstücks vom Schulgebäude wurde mittlerweile umgesetzt. Derzeit besteht in diesem Bereich nach Ansaat eine intensive und anthropogen überprägte Grünlandnutzung.



*Geräumtes Baufeld (ehemaliger Standort des Schulhauses)*



Auf dem Grundstück befindet sich außerdem ein Gerätehaus mit Vorplatz, welches durch den Obst- und Gartenbauverein Büchelkühn genutzt wird,



*Gerätehaus des Obst- und Gartenbauvereins*



sowie das derzeit noch durch zwei Parteien bewohnte sog. alte Lehrerhaus mit Garten und sonstigen Nebenanlagen.



*Ehemaliges Lehrerwohnhaus*



## 2.4 Topographie

Das Urgelände ist leicht Südwest geneigt und fällt zum Naabtal hin leicht ab.

Die Bestandshöhen liegen bei:

- ca. 353,46 m üNN an der Lange Straße (südliche Grenze des Plangebiets)
- ca. 352,84 m üNN an der Sanddornstraße (westliche Grenze des Plangebiets)

Für das Gelände wurde keine Bestandsvermessung durchgeführt. Die Erkenntnisse beruhen auf den Höhenvermessungen der umliegenden Abdeckungen der Kanalschächte.

## 3 Übergeordnete und bestehende Planungsvorgaben

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Nach der Verwaltungsgliederung des Freistaats Bayern liegt die Große Kreisstadt Schwandorf im gleichnamigen Landkreis in der Planungsregion Oberpfalz-Nord (6).

Im System der zentralen Orte wird die Stadt Schwandorf nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013 und dem Regionalplan (RP) als Mittelzentrum entlang einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, eingestuft. Als solches hat Schwandorf die Aufgabe, die Bevölkerung in ihrem Mittelbereich mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs zu versorgen und entsprechende Infrastruktureinrichtungen vorzuhalten. Dies wird durch die Stadt erfüllt.

Das **LEP 2013** nennt für die hier angestrebte Nutzung folgende beachtliche Ziele sowie Grundsätze, welche durch den Rahmenplan angestrebt werden:

#### „1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

##### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

###### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

*(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.*

*Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

*(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.“*

Begründend führt das LEP hierzu aus:

*„..... Damit trotz bestehender Unterschiede alle Teilräume gleichwertige Entwicklungschancen haben, ist es notwendig, ein ausreichendes Angebot an Wohnungen, an Arbeitsplätzen sowie an Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern zu schaffen oder zu erhalten. ....“*

###### „3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Begründend führt das LEP hierzu aus:

*„Zu 3.2 (B) Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. ....“*

*... Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen. Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei. ...."*

## **Regionalplan**

### „A I Übergeordnete Ziele mit Begründung

*1 Die Region ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen so zu erhalten und zu entwickeln, dass für ihre Bewohner die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft, soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit sowie die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und nachhaltig gefördert werden.“*

Begründend führt der RP hierzu aus:

*„Zu 1 Regionalplanung muss sich an den Bedürfnissen der Menschen ausrichten, die im Planungsraum leben. Sie ist dem Ziel gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Regionsteilen verpflichtet. Es ist ihre Aufgabe, in der Region als Ganzes und in ihren Teilräumen dazu beizutragen, dass die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft auf der Grundlage sozialer Gerechtigkeit und Chancengleichheit besser verwirklicht werden kann und dass die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert werden.“*

### „B II Siedlungsentwicklung (Fachliche Ziele mit Begründung)

#### 1 Siedlungsstruktur

*1.1 Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden.“*

Begründend führt der RP hierzu aus:

*„Zu 1.1 Die Region ist vergleichsweise dünn besiedelt, in den letzten beiden Jahrzehnten war die Bevölkerungszahl rückläufig. In der Region liegen keine Verdichtungsräume im Sinne von LEP 1994 A II 2, das gesamte Gebiet ist als ländlicher Raum eingestuft.*

*Eine verstärkte Siedlungstätigkeit kommt dem Wunsch der Bevölkerung in allen Teilen der Region nach Wohneigentum oder Eigenheim entgegen. Sie trägt dazu bei, die Bevölkerung an die Heimat zu binden. Günstige Voraussetzungen für verstärkte Siedlungstätigkeit bestehen insbesondere dort, wo die erforderlichen Erschließungs-, Versorgungs- und Folgeeinrichtungen ohne unverhältnismäßig hohen Aufwand bereitgestellt werden können. Dies sind in der Regel die Hauptsiedlungseinheiten der Gemeinden. Durch eine Konzentration auf Hauptsiedlungseinheiten, insbesondere von zentralen Orten, werden Infrastruktureinrichtungen in der Regel besser ausgelastet und günstige Voraussetzungen für einen leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehr geschaffen. Außerdem wird ein größerer Anreiz für private Dienstleistungen sowie zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben geboten. Beschränkungen ergeben sich vor allem dort, wo konkurrierenden Nutzungen und Funktionen der Vorrang einzuräumen ist oder Umweltschutzgesichtspunkte einer Siedlungsentwicklung entgegenstehen.*

*Eine aktive, vorausschauende Bodenpolitik der Gemeinden trägt dazu bei, das bei der Siedlungsentwicklung häufig auftretende Problem der Bodenverfügbarkeit und überhöhter Baulandpreise zu entschärfen.“*

## **3.2 Sonstige Erfordernisse der Raumordnung**

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung, welche wesentliche Auswirkungen auf die Ziele des Rahmenplans hätten, wie in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse von förmlichen landesplanerischen Verfahren und landesplanerische Stellungnahmen, in Aufstellung oder Fortschreibung befindliche Ziele der Raumordnung, die bereits durch einen

förmlichen Akt der für die Aufstellung oder Fortschreibung zuständigen Stelle konkretisiert sind, sind derzeit nicht bekannt.

### 3.3 Sonstige Fachplanungen

Teilweise Lage des Plangebiets innerhalb der Grenzen des amtlich festgesetzten **Hochwassergebiets HQ 100** (siehe Punkt 3.6).

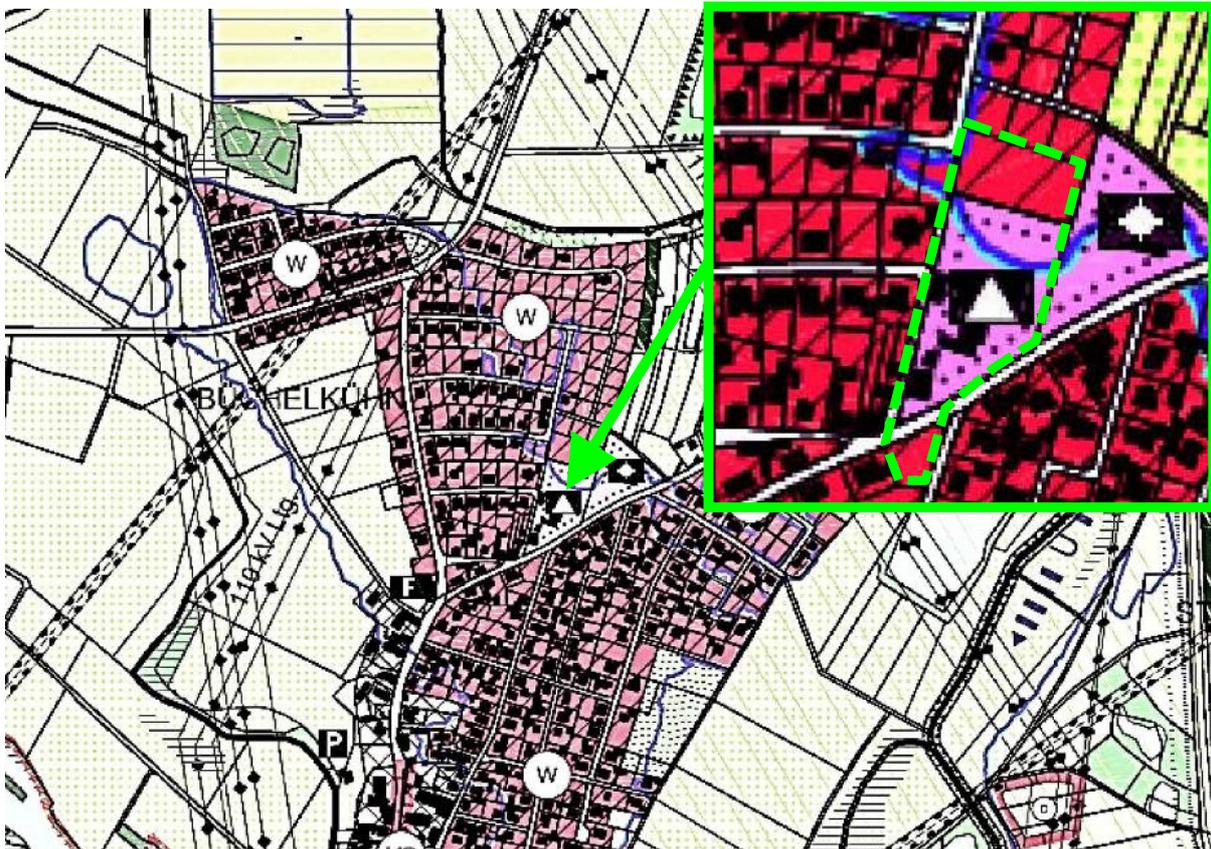
**Bau- und Bodendenkmäler** sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

### 3.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Für die Stadt Schwandorf besteht mit der öffentlichen Bekanntmachung gem. § 6 Abs. 5 BauGB am 12. April 2010 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

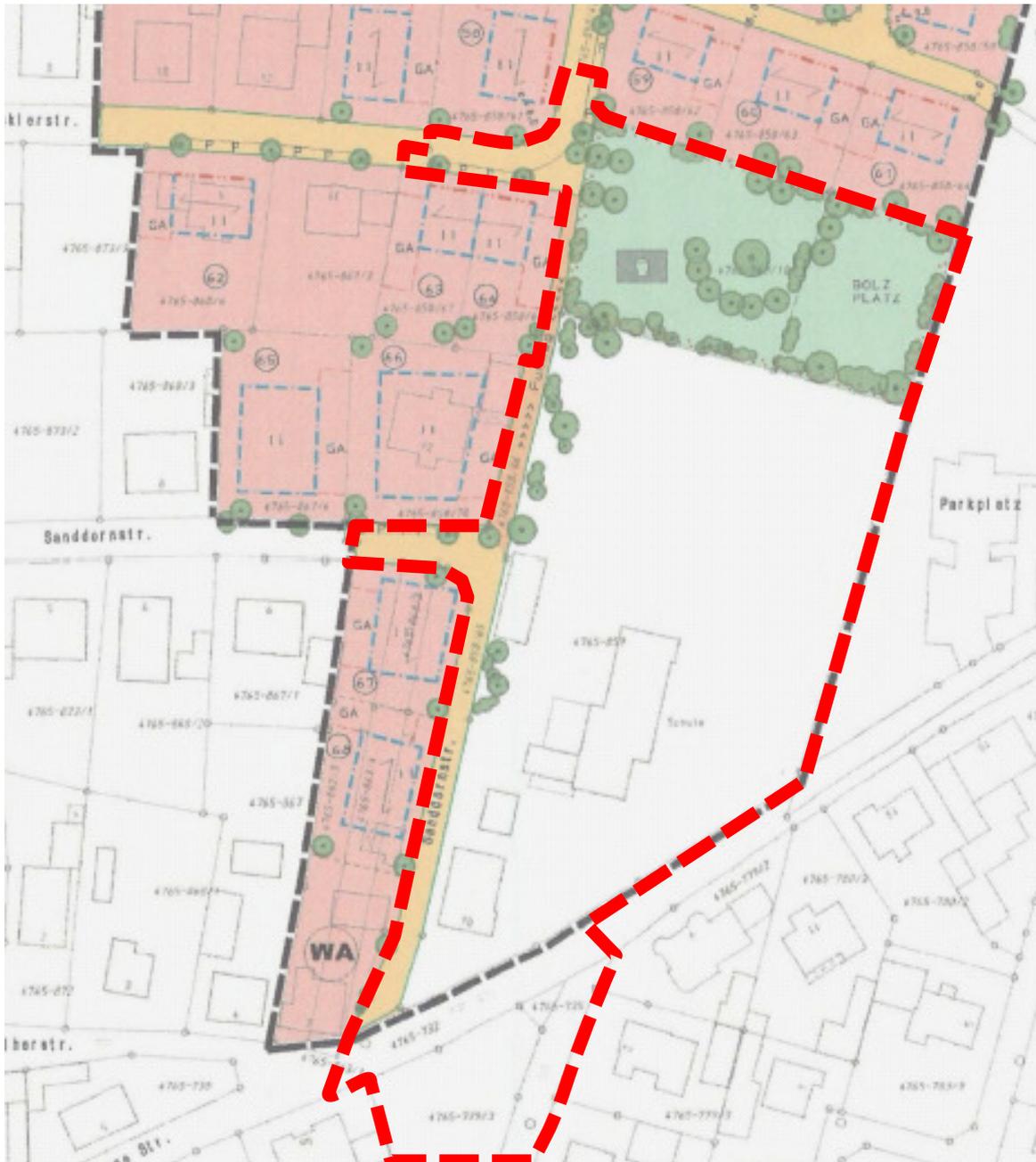
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schwandorf stellt die Fläche entsprechend ihrer damaligen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule bzw. als Wohnbaufläche dar.

Besondere Bedürfnisse, wie z.B. der Bedarf einer verbindlichen Bauleitplanung bzw. gliedernde oder schützende Grünstrukturen, formuliert der vorbereitende Bauleitplan nicht.



### 3.5 Verbindliche Bauleitplanung

Die freigewordene Fläche liegt innerhalb des verbindlichen Bauleitplans "Büchelkühn- Nord" aus dem Jahr 1997. Dieser trifft für den überwiegenden Teil des Schulgeländes keine Festsetzung (Weißfläche). Die nördlichen Bereiche sind als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielflächen festgesetzt. Gehölzpflanzungen durchziehen bzw. flankieren diese Flächen.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 48 „Büchelkühn- Nord“ mit Umgriff des Rahmenplans

### 3.6 Hochwasserschutz

Teile des Geltungsbereichs des Rahmenplans befinden sich innerhalb der Grenzen des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Naab, ein Gewässer erster Ordnung (vgl. nachfolgende Darstellung).

In Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden wird bei der Stadtverwaltung Schwandorf ein Konzept zum aktiven Hochwasserschutz erarbeitet, das sowohl die bestehenden Siedlungsflächen als auch neu zu bebauenden Parzellen vom Hochwasser freilegt.

Solange der aktive Hochwasserschutz jedoch noch nicht ausgeführt wurde, gilt gemäß WHG das grundsätzliche Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten

Überschwemmungsgebieten (§ 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG). Nach § 78 Abs. 2 WHG werden kumulative Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulassung aufgeführt. Die Handlungsanleitung für den Einsatz rechtlicher und technischer Instrumente zum Hochwasserschutz in der Raumordnung, in der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben (Anl. 3) führt unter 3.2.1.(S. 13 ff.) aus, dass sich § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG auf die Ausweisung neuer Baugebiete bezieht.

Im Bericht des Ausschusses für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit des Deutschen Bundestages (BT-Drs. 15/3510 vom 01.07.2004, Seiten 3 u. 4)

wird zur Vorgängerregelung des § 31 b Abs. 4 WHG ausgeführt, dass damit nur solche Baugebiete gemeint seien, die festgesetzt würden, um erstmals eine zusammenhängende Bebauung zu ermöglichen. Erstmalige Überplanung und Umplanung würden keine neuen Baugebiete schaffen, sondern lediglich eine bestimmte Nutzung des Baubestandes festsetzen. Vor diesem Hintergrund wären auch künftig sowohl erstmalige Überplanung, z. B. historischer Altstädte, als auch Umplanungen zur Brachflächennutzung nach Aufgabe der früheren Nutzung zulässig.

Demzufolge ist die Erschließung des Planungsbereichs des Rahmenplans „Alte Schule Büchelkühn“ nach der Nutzungsaufgabe durch den Schulbetrieb auch innerhalb der festgesetzten Grenzen des HQ 100 grundsätzlich zulässig.

Entsprechend den Vorgaben des WHG ist im Plangebiet für alle Bauvorhaben innerhalb des Überschwemmungsgebiets ein volumen- und wirkungsgleicher Retentionsausgleich zu erbringen, zudem müssen die Bauparzellen auf ein hochwasserfreies Niveau aufgefüllt werden.

Für die Unterkellerung sowie die sichere Lagerung von Brennstoffen sind erhöhte Vorsichtsmaßnahmen zu treffen (siehe Publikationen des Wasserwirtschaftsamtes).

Davon unabhängig wird der hier anzuwendende Maßstab des § 31 b Abs. 6 WHG n.F. beachtet (vgl. vorhergehende Ausführungen).

## 4 Zweckbestimmung, städtebauliche Konzeption, bauliche Nutzung und Gestaltung

### 4.1 Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan „Büchelkühn- Nord“ liegt teilweise innerhalb der Grenzen des Überschwemmungsgebiets HQ 100; aus dem bestehenden Baurecht resultiert die Zugänglichkeit für eine Überplanung des Geländes.

Das Gebiet soll durch die Rahmenplanung (informelle Planung) konkretisiert werden, zumal der Bebauungsplan hier überwiegend keine Aussagen trifft.



Ein Rahmenplan ist ein Instrument der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und trifft durch eine räumliche Planung unterschiedliche städtebaulich relevante Aussagen zu bestimmten räumlichen Bereichen.

Diese informelle Planung dient einerseits der verwaltungsinternen Entscheidungsvorbereitung, andererseits der verständlichen Darstellung städtebaulicher Aussagen nach außen.

Wird ein Rahmenplan von der Gemeinde beschlossen, stellt dieser einen zu beachtenden Belang, jedoch ohne Rechtsverbindlichkeit, dar. Er ist als politische Absichtserklärung zu verstehen und lediglich selbstbindend. Bei sich verändernden Rahmenbedingungen ist der Plan jederzeit fortschreibbar. Er ist folglich ein geeignetes Instrument um Zielvorstellungen und wesentliche Gestaltungsmerkmale in Teilbereichen zu entwickeln.

Als informeller Plan kann er flexibel der konkreten Planung angepasst werden, wie im Planfall „Büchelkühn- Nord“, wo durch den Wegfall der bisherigen Nutzung Schule ein Teilbereich des Plangebiets neu genutzt und folglich erschlossen werden muss.

Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB bleibt demnach unbeschadet.

Die noch bestehenden Nutzungen werden durch den Rahmenplan nicht negativ beeinflusst.

## 4.2 Infrastruktur

Die fußläufige und verkehrliche Anbindung erfolgt über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen der Lange Straße und der Sanddornstraße, sowie über die neu zu errichtende Erschließungsstraße.

Die Zufahrt für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge ist über diese gleichfalls gesichert.

Haltestellen für den ÖPNV sind ebenfalls bereits im Bestand vorhanden.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Infrastruktureinrichtungen, sowie über die hiervon abzweigenden neu zu errichtenden Leitungen.

## 4.3 Städtebauliches Konzept

Die Rahmenplanung erfüllt primär die zentrale Aufgabe der konzeptionellen, vorbereitenden, informellen Planung als Grundlage im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Grundsätzlich dient der Rahmenplan der städtischen Zielrichtungsfindung, wie und in welchem Umfang der Bereich einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Wie alle Kommunen im Freistaat Bayern ist auch die Stadt Schwandorf nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 angehalten, entstehende Brachflächen innerhalb der Ortslage zu revitalisieren, um vorhandene Potenziale möglichst vorrangig zu nutzen und den "Verbrauch" von neuem Bauland auf der "grünen Wiese" zu minimieren. Aufgrund der umliegenden Nutzungen bietet sich der Bereich des ehemaligen Schulgeländes zur Entwicklung als Wohnnutzung an. Dies fördert auch die städtebauliche und dörfliche Erneuerung und kann so wesentlich zur Zielerreichung beitragen. Ein entsprechender Siedlungsdruck ist gegeben. Die Stadt kann trotz neu ausgewiesener Baugebiete keine Grundstücke zur Wohnbaunutzung anbieten, da diese innerhalb kürzester Zeit verkauft waren.

## 4.4 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Im Geltungsbereich des Rahmenplans ist die Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

Die Dachform- und -neigung ist im Rahmenplan analog dem benachbarten Bebauungsplan "Büchelkühn- Nord" beabsichtigt. Es sind folglich Gebäude mit Satteldach und einer Dachneigung zwischen 30° und 45° genehmigungsfähig. Die Höhenentwicklung und die Steuerung der Wohneinheiten sollen gemäß Planbeschreibung erfolgen.

Durch die vorliegende Planung i.V.m. den Regelungen des § 34 BauGB hinsichtlich des Einfügens etc. sind weitere Festlegungen hinreichend definiert, da diese innerhalb des Geltungsbereichs ihre Gültigkeit behalten.

Die Beantragung erforderlicher Baugenehmigungen gem. BayBO bleibt durch diesen Rahmenplan unberührt.

Die Eingliederung in die bestehende Bebauung kann sichergestellt und ein kohärentes Ortsbild und Umfeld können gewahrt werden.

## 5 Zusammenfassung

Durch den Rahmenplan „Alte Schule Büchelkühn“ wird eine derzeit brachliegende Fläche in zentraler Ortslage wieder urbar gemacht. Dies entspricht sowohl den Zielen des LEP als auch den Vorgaben der Regierung, ressourcen- und flächensparsame Siedlungsentwicklung zu fördern.

Eine nachhaltige Stadtentwicklung bedeutet, sich der sozialen Verantwortung bewusst zu sein, ökonomische Interessen zu beachten, ökologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen und gleichzeitig die Interessen zukünftiger Generationen zu wahren.

Die Rahmenplanung erfüllt primär die zentrale Aufgabe der konzeptionellen, vorbereitenden, informellen Planung als Grundlage im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Der Rahmenplan „Alte Schule Büchelkühn“ soll konkrete Lösungen für folgende Ziele schaffen:

- Stärkung des Ortsteils Büchelkühn durch verfügbare Bauparzellen in zentraler Lage
- Vermeidung einer Brachfläche im Ortskern
- optimale Nutzung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen durch Nachverdichtung

Der Rahmenplan zeigt hierfür die maximalen Möglichkeiten einer Bebaubarkeit auf, um Sicherheit in den nächsten Schritten zu haben. Die Planung wurde bewusst so gewählt, dass eine abschnittsweise Entwicklung realisierbar ist und auf die vorhandenen Nutzungen eingegangen werden kann.

Durch die Lage innerhalb des Ortsteils und aufgrund des Bebauungsplans ist eine Zuordnung zum Innenbereich gegeben.

Hinsichtlich der Schutzgüter sind derzeit keine erheblichen bzw. wesentlichen Auswirkungen erkennbar, welche durch die Planung hervorgerufen werden könnten.

## TEIL C: ANLAGEN / ANHANG / SONSTIGES

### Abkürzungsverzeichnis:

%	=	Prozent
II	=	römisches Zahlenzeichen für zwei
IV	=	römisches Zahlenzeichen für vier
(B)	=	Begründung LEP zu Ziel oder Grundsatz
(G)	=	Grundsatz nach LEP
(M)	=	gemischte Bauflächen
(Z)	=	Ziel nach LEP
§	=	Paragraph
Art.	=	Artikel
BauGB	=	Baugesetzbuch
BauNVO	=	Baunutzungsverordnung
BayBO	=	Bayerische Bauordnung
BGBI.	=	Bundesgesetzblatt
bzw.	=	beziehungsweise
ca.	=	circa
etc.	=	et cetera (lateinisch »und so weiter«)
ff.	=	folgende [Seiten, Paragraphen]
Flur Nr.:	=	Flurnummer
GO	=	Gemeindeordnung
GVBl.	=	Gesetz- und Verordnungsblatt
HQ100	=	ein statistisch gesehen alle 100 Jahre auftretendes Hochwasserereignis
i.d.F.	=	in der Fassung
i.V.m.	=	in Verbindung mit
inkl.	=	inklusive
km	=	Kilometer
km <sup>2</sup>	=	Quadratkilometer
LEP	=	Landesentwicklungsprogramm Bayern
m ü.NN	=	Meter über Normalnull
m	=	Meter
m <sup>2</sup>	=	Quadratmeter
max.	=	maximal, maximale
Nr.	=	Nummer
n.F.	=	neue Fassung
ÖPNV	=	öffentlicher Personennahverkehr
RP	=	Regionalplan
S.	=	Seite

sog.	=	so genannt
Str.	=	Straße
v.	=	vom
vgl.	=	vergleiche
WHG	=	Wasserhaushaltsgesetz
z.B.	=	zum Beispiel
z.T.	=	zum Teil

## Verwendete Grundlagen / Literatur / Quellen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung – BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796), letzte berücksichtigte Änderung: Art. 20a geänd. (Art. 65 G v. 24.07.2012, 366)
- Bayerische Bauordnung – BayBO i.d.F. vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert am 08.04.2013 (durch § 1 Nr. 13 G v. 8.4.2013, 174)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013
- Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) – Stand: zwanzigste Änderung, in Kraft getreten am 1.11.2010 –
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Schwandorf (Auszug) i.d.F. vom 18.02.2010
- BayernAtlas-plus (<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>)
- BayernViewer-denkmal ([www.denkmal.bayern.de](http://www.denkmal.bayern.de))
- Geoinformationssystem der Stadt Schwandorf
- Digitale Flurkarte der Stadt Schwandorf, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung
- Planungshilfen für die Bauleitplanung 2012/2013 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern
- Bericht des Ausschusses für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit des Deutschen Bundestages (BT-Drs. 15/3510 vom 01.07.2004, Seiten 3 u. 4)



Kontakt: Stadtverwaltung Schwandorf  
Spitalgarten1  
92421 Schwandorf  
Tel.: +49 (0)9431 / 45 – 0  
Fax: +49 (0)9431 / 45 – 100  
E-Mail: [info@schwandorf.de](mailto:info@schwandorf.de)  
Internet: [www.schwandorf.de](http://www.schwandorf.de)

Planfertiger: Amt für Stadtplanung und Bauordnung  
Sachgebiet Stadtplanung

Bearbeitung: Pollinger S.  
Habermeier P.  
Kellner R.  
Hey J.  
Dickert M.