Gemeinde Nagel

Begründung
Zum Bebauungsplan „Am Wachtberg 3“

Umfassend die Grundstücke der Gemarkung Nagel mit den Flurnummern
147/1 (Teilfläche), 157/7 (Teilfläche), 159, 159/1, 159/2 und 159/6

Fassung vom 05.11.2026

PLANVERFASSER

Dipl.-Ing. Univ. Architekt + Stadtplaner

Michael Krug

Michelsreuth 10, 95367 Trebgast
Telefon: 09227 / 9739073, Fax: 09227 / 9739075
E-Mail: Architekt.Krug@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung Seite 3
2. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben Seite 3
3. Alternativplanungen und Alternativstandorte Seite 5
4. Planungsrechtliche Situation – bisherige Maßnahmen Seite 6
5. Aufstellungsverfahren Seite 7
6. Städtebauliche Situation Seite 7
7. Verkehrliche Erschließung, geplante Ortsumgehung Seite 8
8. Art der baulichen Nutzung Seite 9
9. Maß der baulichen Nutzung Seite 10
10. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Gestaltung Seite 10
11. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen Seite 11
12. Geplante Bebauung Seite 11
13. Flächenaufstellung Seite 13
14. Technische Versorgung und Entsorgung Seite 13
    - Allgemein
    - Wasser
    - Schmutz- und Oberflächenwasser
    - Hangentwässerung
    - Sonstiges
    - Strom
    - Müll
    - Technik/Telekommunikation
15. Hinweise Seite 15
16. Immissionsschutz Seite 16
17. Grünordnung Seite 17
18. Umweltbericht Seite 18
    - Allgemein
    - Bestandsaufnahme
    - Prognose bei Nichtdurchführung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben
    - Prognose und schutzgutbezogene Bewertung der Vorhaben
        a) Schutzgut Boden und Wasser
        b) Schutzgut Klima und Luft
        c) Schutzgut Arten und Biotope
        d) Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
        e) Schutzgut Mensch
    - Maßnahmenkonzept mit Vermeidungs- u. Minimierungsmaßnahmen
    - Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
    - Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen
19. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Seite 22
    - Grafische Darstellung mit entsprechender Flächeneinteilung
    - Ermittlung des Kompensationsbedarfs
    - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
    - Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes
    - Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen
    - Externe Ausgleichsfläche, Gemarkung Nagel, Ortsteil Reichenbach
    - Berechnung des Kompensationsumfangs und Ergebnis des Ausgleichs
    - Zeichnerischer Nachweis der zugeordneten Ausgleichsflächen inkl. der Maßnahmen
    - Empfehlungen für grünordnerische Maßnahmen
    - Liste gebietsheimische Gehölze Vorkommensgebiet 3
    - Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
20. Kurze Zusammenfassung Seite 28
21. Verfahrensverlauf Seite 28
22. Rechtliche Grundlagen des Verfahrens Seite 29

Begründung

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Die vorhandene katholische Kindertagesstätte Sankt Josef in der Gemeinde Nagel unweit des Schulgebäudes am Kirchplatz umfasst derzeit zwei Kindergartengruppen und eine Krippengruppe.

Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 20.11.2025 zur durchgeführten Vorerhebung für die Bedarfsfeststellung nach Art. 7 BayKiBiG waren 24 Plätze für Krippenkinder (= zwei Gruppen), 61 Plätze für Kindergartenkinder (= drei Gruppen) und 39 Plätze für Schulkinder (= zwei Gruppen). Mit der einen Mischgruppe ergeben sich daraus fehlende Kapazitäten für insgesamt vier Gruppen. Begründet ist diese Abweichung von den vorliegenden Statistiken der vergangenen Jahre möglicherweise durch die attraktive Lage der Gemeinde Nagel als staatlich anerkannter Erholungsort und mit einem entsprechenden Angebot, sowie durch eine aktive Bauleitplanung.

Aufgrund des Bedarfs beabsichtigt die Gemeinde Nagel den Neubau für eine viergruppige Kindertageseinrichtung, bestehend aus einer Kinderkrippe, einem Kindergarten und zwei Hortgruppen. Im Rahmen dieser Planung soll zudem die Option auf eine spätere Erweiterungsmöglichkeit vor Ort gleich mitberücksichtigt werden. Diese Einrichtung ist für die Gemeinde wichtig, um auch weiterhin für die Anwohner und zusätzlich auch für mögliche Neubürger attraktiv zu sein.

Konform zu planungsrechtlichen Vorgaben wurden zuerst mehrere innerörtliche Standorte geprüft, auch mögliche bauliche Erweiterungen an den bereits vorhandenen Einrichtungen, leider erfolglos. Die Details zu den einzelnen Standortalternativen folgen beim entsprechenden Gliederungspunkt. Mittels einer Machbarkeitsstudie wurde im April 2025 anhand eines Vorentwurfs auf Grundlage des Summenraumprogramms die Eignung eines Areals südlich der Schule für das Vorhaben bestätigt.

Damit konnte die Inanspruchnahme von neuen Flächen am Ortsrand im Außenbereich vermieden werden und, nach dem im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, wurden zuvor insbesondere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zur Wiedernutzbarmachung und zur Nachverdichtung von Flächen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB geprüft.

Dem folgend hat der Gemeinderat von Nagel in der Sitzung am 23.07.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wachtberg 3“ beschlossen. Mit diesem qualifizierten Bebauungsplan soll die Grundlage zur Realisierung der dringend benötigten Kindertageseinrichtung geschaffen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird im Osten ein Sondergebiet (SO) für den Gemeinbedarf; hier die benötigte Kindertageseinrichtung ausgewiesen, im Westen zur Absicherung der im Teilbereich bereits dort vorhandenen Wohnbebauung jedoch ein Allgemeines Wohnbaugebiet (WA).

Mit dem Bebauungsplan „Am Wachtberg 3“ wird im Anschluss an die vorhandene Bebauung die unbebaute Lücke entlang der zentralen Wunsiedler Straße zum Ortsteil Mühlbühl ein Stück weit ostwärts geschlossen. Der Flächenbedarf für die benötigte soziale Einrichtung wird damit innerörtlich abgedeckt. Dem langfristigen Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung südlich der Wunsiedler Straße kommt man durch die direkte Anbindung an das Umfeld wieder ein Stück näher.

Die beim Bebauungsplan hierbei zu berücksichtigenden Grundlagen übergeordneter Planungen, sowie die allgemeinen Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung folgen im nächsten Abschnitt.

2. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern, 06/2023) legt die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung fest. Die Staatsregierung stellt das Gesamtkonzept für die nachhaltige räumliche Entwicklung und Ordnung für einen mittelfristigen Zeitraum vor.

Den ökologischen, ökonomischen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Menschen wird auch im Interesse künftiger Generationen gleichgewichtig Rechnung getragen. Ziel sind überall gleichwertige Lebens-/Arbeitsbedingungen, attraktive Lebens-/Arbeitsräume, eine räumlich ausgewogene und polyzentrale Entwicklung, Vielfältigkeit in Regionen, Städten, Dörfern u. Landschaften mit flächendeckender, leistungsfähiger Verkehrsinfrastruktur, Klimaschutz-/-Maßnahmen, eine nachhaltige, leistungsfähige Energieinfrastruktur bei maßvoller, effizienter Flächeninanspruchnahme.

Die Ziele (Z) des LEP Bayern sind von allen öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts, die raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben ausführen, gemäß Art. 3 Bayerisches Landesplanungsgesetzes (BayLplG) als rechtsverbindlich zu beachten.

Die Grundsätze (G) enthalten Aussagen, die von allen öffentlichen Stellen und vorgenannten Personen gem. Art. 3 BayLplG bei Abwägungs-/Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Wesentliche Vorgaben als Ziele (Z) und als Grundsätze (G) im benötigten Bauleitplanverfahren:

- „Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden.“ (G)
- „In Siedlungsgebieten sind die vorh. Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.“ (Z)
- „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ (G)
- „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Einheiten auszuweisen.“ (Z)

Ziel ist eine nachhaltige Raumentwicklung, ressourcenschonend und flächensparend. Die Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden und mit dem Anbindegebot sollen neue Siedlungsflächen nach Möglichkeit im Anschluss bestehender Flächen entstehen.

Im Regionalplan Oberfranken-Ost (5) fällt die Gemeinde Nagel im Landkreis Wunsiedel, als Teil der Verwaltungsgemeinschaft Tröstau, verwaltungstechnisch unter das Grundzentrum Tröstau. Hauptziel ist, die Region insgesamt und die Teilräume so zu entwickeln, dass ihre Vorzüge langfristig erhalten und zugunsten der Bewohner und der Entwicklung der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes eingesetzt werden. Besonders die natürlichen Ressourcen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt, das kulturelle Erbe, die Kenntnisse und Fähigkeiten der Bevölkerung sollen gesichert, und ebenso wie die Mittlerfunktion in Deutschland und zu den Ländern Osteuropas, verstärkt zur Verbesserung der Lebens- u. Arbeitsbedingungen in der Region genutzt werden. (RP: A Allg. Ziele)

Der Regionalplan greift die Ansätze, Grundsätze und Ziele des LEP auf und entwickelt diese für die jeweilige Region weiter. Neben diesen Vorgaben werden als wesentliche allgemeine regionalplanerische Zielsetzungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der Erhalt und die Gestaltung und Pflege der Landschaft, und eine ausgewogene, flächensparende Siedlungsstruktur aufgeführt.

Mit Blick auf die soziale und kulturelle Infrastruktur sollen in der gesamten Region flächendeckend Kinderbetreuungsangebote vorgehalten werden. Dazu soll das Netz leistungsfähiger Kindergärten, Kinderkrippen und Kinderhorte bedarfsgerecht weiterverdichtet werden. Betreuungseinrichtungen für schulpflichtige Kinder sollen gemäß dem Bedarf in der gesamten Region ausgebaut werden. (RP: Soziale und kulturelle Infrastruktur 8.2.2 Angebote für Kinder und Jugendliche – G)

Die Attraktivität der Region als vielfältiger eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum, wird damit gesichert und die Region um das mögliche Oberzentrum Marktredwitz/Wunsiedel gestärkt.

Das Baugesetzbuch (BauGB), als wichtigstes Gesetz des Bauplanungsrechts formuliert ebenso zu berücksichtigende Grundsätze bzw. Ziele, wie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln.

- Hierzu die städtebauliche Entwicklung primär durch Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1 (5).
- Allg. Anforderungen an gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit (§ 1 (6) Nr. 1).
- Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (§ 1 (6) Nr. 3).
- Ebenso die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile, sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsgebiete (§ 1 (6) Nr. 4).

Schutzgebiete

Die landwirtschaftlich genutzte Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans “Am Wachtberg 3“ stellt eine gesetzlich geschützte Fläche im Sinne des § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG, eine sogenannte Flachlandmähwiese dar.

3. Alternativplanungen und Alternativstandorte

Die Prüfung von Standortalternativen ist ein zentraler Bestandteil in der Bauleitplanung und verpflichtet zur sorgfältigen und umfassenden Bewertung der verschiedenen Möglichkeiten für ein Planungsprojekt, sei es die Standortfrage, aber auch hinsichtlich der baulichen Projektvarianten.

Konform zu planungsrechtlichen Vorgaben wurden zuerst drei innerörtliche Standorte geprüft, auch mögliche Erweiterungen an den bereits vorhandenen Einrichtungen im Umfeld der Schule. Woanders macht es wenig Sinn, da die beiden Hortgruppen fußläufig angebunden sein müssen.

Bei möglichen baulichen Erweiterungen sind Teillösungen kritisch zu sehen, da ausgelagerte Teile personalintensiv sind, zudem ist die Kostenfrage bei verschiedenen Trägern problematisch. Dazu kommt für die Dauer der Erweiterungsarbeiten ein drohender Nutzungsausfall im Bestand. Hierfür bräuchte es dann wiederum Übergangslösungen und dies alles beeinflusst die Kosten. Die langfristige Perspektive einer späteren Erweiterungsmöglichkeit wäre nirgends gegeben.

Nachfolgend die vorausgehende Prüfung und Bewertung der Standorte mit Abwägung im Detail.

- Anbau an die vorhandene Kindertagesstätte

  Eine Erweiterung der vorhandenen Kindertagesstätte Sankt Josef mit den drei Gruppen (2x KiGa, 1x Krippe) erscheint naheliegend, weist jedoch folgende grundsätzlichen Probleme auf:

  Mit einem Anbau von vier weiteren Gruppen hätte man große funktionale Mängel, da eine nutzungsgerechte Zuordnung der neuen Gruppen zum Bestand baulich nicht möglich ist. Denkbar wäre nur ein separater Neubau mit Anbindung zum Bestand. Dies ist jedoch aufgrund der Grundstücksgröße nicht möglich, vor allem mit Blick auf die Frei- und Außenflächen. Am Ende hätte man dann noch zwei unterschiedliche Träger der Einrichtung.

- Anbau an die vorhandene Volksschule

  Die vorhandene Volksschule in Nagel beherbergt im EG die Schulräume und im OG den Hortbereich, jeweils mit den zugehörigen Nebenräumen; den unterstellten Leerstand gibt es nicht.

  Mit der Sporthalle im Westen, die zugleich auch von Vereinen und als Versammlungsraum genutzt wird, dem Freisportfeld im Osten, dem Pausenhof und den notwendigen Parkflächen ist das Grundstück gut ausgenutzt; für die KiTa-Einrichtung als Ganzes fehlt einfach der Platz. Teillösungen würden zu Lasten des Pausenhofs bzw. Sportfelds gehen und hätten zudem die einleitend aufgeführten (Kosten-)Nachteile bzgl. des Personals und der Übergangslösung.

  Nachdem die Volksschule auch weiterhin erhalten bleibt, und das baulich abgeschlossene OG, nach Auszug des Kinderhorts ohne großen Kostenaufwand problemlos anderweitig genutzt werden kann, macht es keinen Sinn, für eine Teilnutzung noch aufwendig umzubauen. An eine neue, barrierefreie „Kinder-Einrichtung“ in einem Bestandsgebäude gibt es ganz andere Anforderungen als beispielsweise eine Büronutzung durch einen Dienstleistungsbetrieb.

- "Biener-Schreiner"-Grundstück

  Das "Biener-Schreiner"-Grundstück grenzt unmittelbar im Westen an die bereits angesprochene, vorhandene Schulsporthalle an. Mit gerade einmal 2074 m² Fläche und dem ungünstigen spitzen Zuschnitt zwischen zwei Erschließungsstraßen ist es viel zu klein für die benötigte KiTa-Einrichtung mit vier Gruppen und den zugehörigen Außenbereichs-, Frei- u. Parkflächen.

  Die Turnhalle wiederum verhindert auch jegliche direkte Anbindung an das Schulgebäude für eine gemeinsame Nutzung, da Außenbereichsflächen stets direkt zugeordnet sein müssen. Die beiden Straßen lassen zudem keinerlei Option einer zukünftigen Erweiterungsmöglichkeit.

Die verfügbaren innerörtlichen Standortalternativen, inklusive möglicher Teillösungen mit hohen, bzw. kaum kalkulierbaren Kosten und deutlich mehr Personalbedarf waren damit geprüft bzw. als nicht zielführend abgewogen, die benötigte Erweiterungsoption war auch nirgends gegeben.

Es wurde nach Alternativstandorten für komplett neue Räumlichkeiten der gesamten KiTa-Einrichtung gesucht, die zudem bedarfsgerecht und weitgehend kostensicher geplant werden kann.

- Machbarkeitsstudie

Als geeignete Fläche fand man ein freies, bisher landwirtschaftlich genutztes Wiesengrundstück im nahen Umfeld der Grundschule östlich am Wachtberg, im Anschluss an die Wohnbebauung. Direkt an der Straße und mit gut 5.000 m² Fläche ausreichend groß für sämtliche Planungsvorgaben, wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie im April 2025 anhand eines Vorentwurfs auf Grundlage des Summenraumprogramms, die Eignung dieses Areals für das Vorhaben bestätigt.

Die geplante Ortsumgehung für die Gemeinde Nagel mit den seitlichen Bauverbotszonen beschränkte dabei die Bebauungsmöglichkeiten in Teilen des Grundstücks. Eine Veränderung der Trassenführung der Ortsumfahrung könnte unter anderem auch den Nachbarschutz verbessern.

- Sonstige Alternativen

Nachdem es keine weiteren geeigneten Gemeindegrundstücke gab, die sowohl im Gemeindebesitz, und damit verfügbar waren, und zudem nicht als geschützte Flächen ausgewiesen waren, hat der Gemeinderat die Bauleitplanung am Standort der Machbarkeitsstudie beschlossen.

4. Planungsrechtliche Situation – bisherige Maßnahmen

Für die Gemeinde Nagel besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1997, in dem jedoch nur ein Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Wachtberg 3“ bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Der Rest sind hochwertige Flächen für die Landwirtschaft, hier im Detail als sogenanntes Dauergrünland mit besonderer ökologischer Bedeutung und Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Dies zeigt einerseits das Bestreben, hier im Südteil entlang der Hauptstraße das Ortsbild an bestimmten Stellen zur freien Landschaft hin abzurunden und stückweise zu ergänzen, und andererseits aber auch das Dauergrünland zu erhalten.

Im Flächennutzungsplan ist auch eine geplante Ortsumgehung (gelbe gestrichelte Linie) dargestellt, die im Südosten den Geltungsbereich berührt, deren Anbauverbotszonen mit 20 m u. 40 m jedoch größere Teilflächen des Areals betreffen. (Vgl. dazu auch das untenstehende Luftbild.) Nachdem die vorhandene Bebauung bereits innerhalb dieser Zonen liegt, ist davon auszugehen, dass die geplante Umgehungsstraße weiter ostwärts liegen muss. In Absprache mit dem zuständigen staatlichen Straßenbauamt kann die Gemeinde Nagel die Kindertageseinrichtung ohne diese planen; auf die später folgenden Details zur Umgehungsstraße bei Punkt 7 wird verwiesen.

Für die jetzt im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) und daneben das Sondergebiet für den Gemeinbedarf (SO) muss ebenso der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert werden. Nur dadurch wird dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) Satz 1 BauGB als materiellrechtlicher Planungsgrundsatz Rechnung getragen.

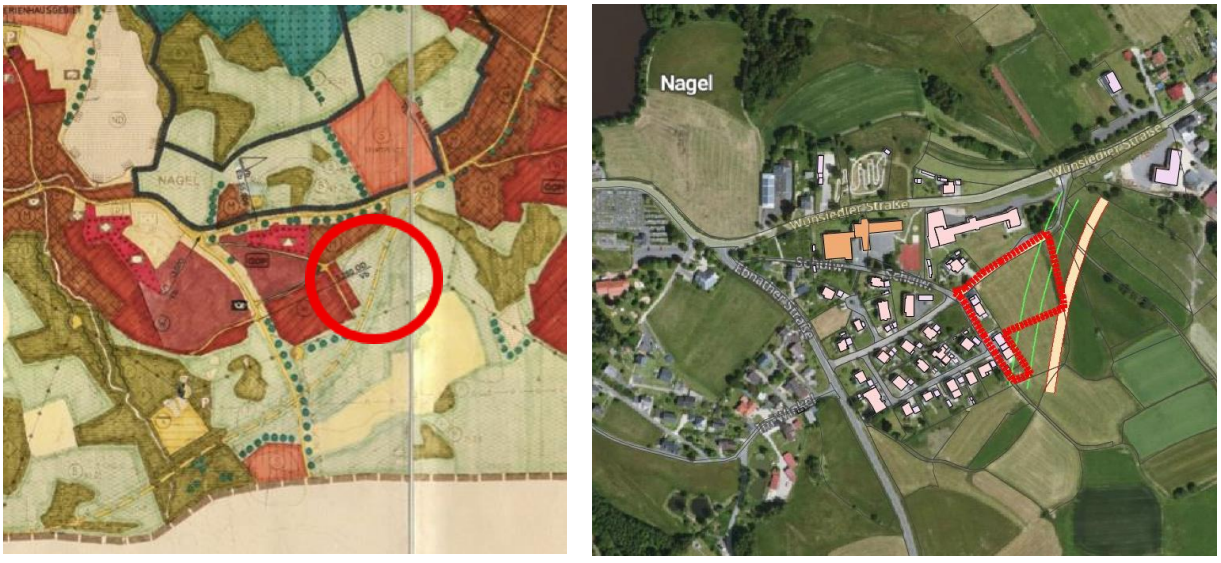


Abbildung links, Auszug Flächennutzungsplan von 1997, rechts das entsprechende Luftbild dazu

Nachfolgend eine kurze Zusammenstellung betreffend vorausgegangene Bauleitplanungen.

Grundlage der vorhandenen Wohngebäude am Wachtberg, südlich der Hauptstraße im Umfeld der Grundschule, war der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Am Wachtberg“, der zuletzt 1979 geändert wurde. In diesem wurde, konform zum Flächennutzungsplan, der Ortsrand festgelegt.

Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Wachtberg 2“, aus dem Jahr 1996 wurde für eine weitere Teilfläche im Nordwesten die zulässige Wohnbebauung im Detail festgelegt.

Mit dem neuen Bebauungsplan „Am Wachtberg 3“ soll nunmehr einerseits der Streifen mit der bereits im Geltungsbereich vorhandenen Wohnbebauung mit aufgenommen werden, und andererseits das Baurecht für die hier dringend benötigte Kindertageseinrichtung geschaffen werden. Städtebaulich gesehen erfolgt eine gewisse Ortsabrundung im Teilbereich der Anliegerstraße.

Der Bebauungsplan umfasst im Geltungsbereich auf fast einem Hektar Gesamtfläche jetzt ein mögliches, zusätzliches Wohnbaugrundstück im Süden und beinhaltet auf einer Gesamtfläche von gut 6.200 m² die neue Kindertageseinrichtung einschließlich einer Erweiterungsmöglichkeit. Damit wird der Bedarf, im Anschluss an die vorhandene Bebauung, zentral an „richtiger“ Stelle im Ortsbereich von Nagel abgedeckt und mit der Erweiterungsoption auch langfristig festgesetzt.

5. Aufstellungsverfahren

Die planerische Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) nötigt Gemeinden zur Aufstellung eines Bebauungsplans, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das ist, insbesondere beim geplanten Sondergebiet für den Gemeinbedarf (SO), für die dringend benötigte Kindertages-Einrichtung der Gesamtgemeinde der Fall, um vor allem bezüglich des gewählten Standorts rechtssicher zu sein. Ohne diese Festsetzung wäre das Vorhaben nach der bisherigen bauplanungsrechtlichen Rechtslage unzulässig.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Wachtberg 3“, als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB, erfolgt im Regelplanverfahren gemäß §§ 8 u. 10 BauGB. Dabei erhält auch das im Teilbereich parallel ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet (WA), mit der nur aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelten vorhandenen Bebauung, grundlegende Festsetzungen.

Die Planungshoheit der Gemeinde bleibt in diesem Zusammenhang vollumfänglich sichergestellt, so dass hier langfristig gesehen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht wird. Die Details zur Planung mit entsprechenden Erläuterungen dazu folgen im nächsten Abschnitt.

Mit der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung von Teilflächen wird damit im Verfahren auf alle Fälle auch eine Umweltprüfung mit Umweltbericht, sowie eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit Ausweisung entsprechender Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen nötig.

6. Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Wachtberg 3“ umfasst mit dem im Norden liegenden, mit einbezogenen Straßenanteil eine Gesamtfläche von gut 0,90 ha. Dies war notwendig, da die Anliegerstraße verkehrstechnisch gesehen nicht den neuen Anforderungen der neugeplanten Kindertages-Einrichtung entspricht und im Teilbereich baulich verbreitert werden muss.

Die baulich recht kleinteilig gegliederte, eingeschossige Kindertagesstätte entlang der Straße passt sich dem (Wohn-)Umfeld an, schließt einen Großteil der Lücke des Anliegerwegs nach Süden und verändert mit den vorgelagerten Außenbereichsflächen so das Landschaftsbild positiv. Der bisher, weithin sichtbare Gewerbebau nördlich der Straße wird komplett verdeckt.

Mit der Erweiterung des Geltungsbereichs um einen Teil der vorhandenen, öffentlichen Straßenverkehrsflächen erhält der Bebauungsplan den Charakter eines qualifizierten Bebauungsplans gem. § 30 (1) BauGB, da die Mindestvoraussetzungen diesbezüglich vollumfänglich erfüllt sind. Dies ermöglicht zudem die noch erforderlichen tiefbautechnischen Erschließungsmaßnahmen. Als weiterer Vorteil können damit zukünftige Bauanträge, die keine Sonderbauten sind, bei Einhaltung aller Festsetzungen, im Freistellungsverfahren gem. Art. 58 BayBO durchgeführt werden.



Abbildung links, Topografische Karte, rechts, Luftbild mit Geltungsbereich/Bebauungsvorschlag

An den Grenzen des Geltungsbereiches liegen zweiseitig Anliegerstraßen und zweiseitig nach Osten und Süden ausschließlich wertvolle Landwirtschaftsflächen, das sogenannte Dauergrünland mit besonderer ökologischer Bedeutung und Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

Das Luftbild mit der geplanten neuen Bebauung im Anschluss an die vorhandenen Wohnbauflächen zeigt jetzt ein harmonisches Ortsbild. Der südwestliche Teilbereich wird abgerundet und zugleich bleibt das Dauergrünland zum Ortsteil Mühlbühl hin als Trennelement ebenso erhalten.

Als langfristige Erweiterungsmöglichkeit beinhaltet das Grundstück der Kindertageseinrichtung vorsorglich eine Teilfläche für einen zweiten Bauabschnitt.

7. Verkehrliche Erschließung, geplante Ortsumgehung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Wachtberg 3“ umfasst im Norden die vorhandene Anliegerstraße, von der aus die geplante Kindertageseinrichtung auf kurzem Wege direkt erschlossen wird. Westlich mündet diese in die Schulstraße und die Ringstraße Am Wachtberg. Von hier aus wurden auch die einzelnen Wohngebäude bzw. Baugrundstücke erschlossen.

Die Nutzung der bereits vorhandenen Erschließungsstraßen einschließlich der zugehörigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind hier der größte Vorteil gegenüber allen anderen Standorten, da keine neuen Freiflächen dafür herangezogen werden müssen und Kosten eingespart werden. Die angedachte gemeinsame Fernwärmeversorgung mit der Grundschule auf kurzem Wege über den Schulweg, wurde aufgrund fehlender Raumkapazität und aus Kostengründen aufgegeben.

Die zu schmale nördliche Anliegerstraße wird gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) im Geltungsbereich auf 5,50 m Straßenbreite erweitert, um im Gegenverkehr auch die Begegnung von Müllfahrzeugen mit großen landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu ermöglichen. Die Straßen-Aufweitung auf der Nordseite bleibt teilweise erhalten und verbessert die Zufahrt der zugehörigen KiTa-Parkplätze auf der Gegenseite. Zusätzlich wird seitlich der Straße direkt am Eingangsplatz der KiTa-Einrichtung eine Haltezone für den Bring- und Holverkehr eingerichtet. Die Kindertageseinrichtung begründet die Ausweisung einer Tempo-30-Zone inkl. Parkverbot.

Den öffentlichen Erschließungsstraßen darf aus den Privatgrundstücken heraus kein Oberflächen- bzw. Regenwasser zugeführt werden und der Wasserabfluss im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen darf nicht durch das Einzelbauvorhaben beeinträchtigt werden.

Vorsorglich wurde im Bebauungsplan zudem der Hinweis aufgenommen, dass durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der im Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Immissionen wie Staub, Lärm und Gerüche auftreten können; diese müssen hingenommen werden.

In Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt Bayreuth wurde bzgl. der geplanten Ortsumgehung vereinbart, im Oktober 2026 eine neue Verkehrszählung betreffend die geplante Umgehungsstraße durchzuführen, um die Lage neu bewerten und bedarfsabhängig neu planen zu können.

8. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches soll im Osten des Geltungsbereiches auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche ein Sondergebiet (SO) für den Gemeinbedarf; hier die benötigte Kindertageseinrichtung ausgewiesen werden, für die rechtssichere Standortvorsorge dieser doch größeren Anlage für das gesamte Gemeindegebiet gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 9 BauGB.

Im Westen sollen für die im Teilbereich bereits dort vorhandene Wohnbebauung und in Anlehnung an die Nachbarflächen, ein Allgemeines Wohnbaugebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit entsprechenden Festsetzungen ausgewiesen werden. Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird für diesen Teil aus dem Flächennutzungsplan übernommen. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden dabei gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Die Erforderlichkeit des Ausschlusses der ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ergibt sich aus dem Umstand, dass die dort benannten Nutzungen nicht dem angestrebten Nutzungsschwerpunkt entsprechen. Es besteht die Gefahr, dass der von der Gemeinde Nagel verfolgte Planungswille langfristig nicht sichergestellt werden könnte, da die in § 4 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Nutzungen dem planerisch gewünschten Anspruch eines störungsarmen Wohngebiets und der Kindertageseinrichtung widersprechen. Zudem fehlt es an eindeutig an benötigter Fläche und Verkehrsinfrastruktur. Die ausgeschlossenen Nutzungen gibt es bereits an besser passenden Orten in der Gemeinde.

Entsprechend des Projektentwurfs des beauftragten Architekten ist in der Plandarstellung im Geltungsbereich des Sondergebiets als Bebauungsvorschlag die Kindertageseinrichtung enthalten. Diese umfasst je eine Krippen- und Kindergartengruppe, sowie zwei Hortgruppen und zusätzlich die Erweiterungsmöglichkeit im Bedarfsfall um weitere drei Gruppen inkl. der Außenspielflächen. Die Gesamtfläche der zugehörigen Fl.-Nrn. 159 u. 147/1 (TF) Gemarkung Nagel beträgt 6224 m².

Das Allgemeine Wohngebiet auf der Westseite mit der hier bereits vorhandenen Wohnbebauung ist 2222 m² groß und besteht aus den Fl.-Nrn. 159/1, 159/2 und 159/6 der Gemarkung Nagel. Hier könnte im Rahmen dieser Bauleitplanung jetzt möglicherweise der Gebäudebestand erweitert werden, bzw. könnte ein zusätzliches Wohngebäude am Südrand neu errichtet werden.

Das Geländeprofil ist fast eben und bietet aufgrund der Randlage, von den Baugrundstücken aus einen schönen Ausblick in die weithin offene Naturlandschaft. Das ist ideal zum Wohnen im Grünen und auch für die Kindertageseinrichtung, die extra ein Stück vom Bestand abgerückt wurde. Nachfolgend der Auszug aus dem Zeichenteil des Bebauungsplans mit den festgesetzten Details



Abbildung oben: Auszug Zeichenteil Bebauungsplan „Am Wachtberg 3“

9. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und aufgrund der möglichen Gebäudetypen über eine festgesetzte Höhenlage sowie festgelegte Gebäudehöhen mit Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Eine klare Begrenzung der Gebäudevolumen mittels dieser Festsetzungen und eine Festlegung der max. Höhenlage der Hauptgebäude sind aus städtebaulicher Sicht nötig, um die Einbindung in die vorhandene Topografie und in die vorhandene Bebauung des Umfelds sicherzustellen.

Das Maß der baulichen Nutzung für Grundfläche (GRZ) und Geschossfläche (GFZ) der zwei Teilbereiche wurde abhängig von der Grundstücksgröße und mit Blick auf die umgebende Bebauung mit Faktor 0,35 für die Grundfläche und Faktor 0,80 für die Geschossfläche gering angesetzt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig; dazu gibt es zwei mögliche Bauweisen in Abhängigkeit vom Haustyp. Einmal das Haus mit Erd- u. Dachgeschoss und steilem Dach, wo das zweite Vollgeschoss zwingend im DG liegen muss, und der zweigeschossige Typ mit EG u. OG. Bei zwei Vollgeschossen mit E+I bzw. E+D ist kein (weiteres) Dachgeschoss mehr möglich.

Bei den Dachformen wurde Wert auf ein ruhiges Erscheinungsbild gelegt, das zum Umfeld passt. Die zulässigen Sattel-, Walm- u. Zeltdächer passen bei der wählbaren Dachneigung von 15° - 35° gut zum Gebäudebestand mit unterschiedlich steilen Dächern der Haupt- und Nebengebäude, lassen aber den Planern noch Freiraum für moderne, energieoptimierte kompakte Baukörper. Zeitgemäße Wohn-Architektur ist eben auch mit einem fränkischen Satteldachgebäude möglich. Damit die modernen, zweigeschossigen kubischen Gebäude höhenmäßig dazu passen, sind hier zusätzlich flachgeneigte Pultdächer und auch Flachdächer mit 0° - 15° möglich. Das lässt dann auch der Kindertageseinrichtung genug Spielraum für eine gutgegliederte Dachlandschaft.

Nachdem neben der Dachneigung vor allem die Gebäudebreite maßgeblich die Gebäudehöhe mit beeinflusst, wurden im Bebauungsplan zusätzlich maximale Trauf- und Firsthöhen festgelegt. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wurde eine Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) bezogen auf die zugrunde liegende Erschließungsstraße festgesetzt.

Entsprechend dem Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO sind Geländeauffüllungen bis max. 2,0 Meter zugelassen. Das Gelände muss dabei aber stets an die Grundstücksgrenzen anpasst werden.

10. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Gestaltung

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form von Baufenstern mit Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Terrassen, Balkonen, Treppenhäusern und Eingangsüberdachungen in begrenztem Rahmen gemäß § 23 Abs. 3 aber zulässig. Dadurch können jetzt auch die bereits vorhandenen Wohngebäude problemlos erweitert werden.

Bei den vorausgehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, und im gesamten Gemeindegebiet gilt bei einer Wohnbebauung natürlich die offene Bauweise mit seitlichen Grenzabständen. Da die Gebäudelänge der neugeplanten mehrteiligen Kindertageseinrichtung als Hausgruppe insgesamt jedoch über 50,0 m beträgt, ist die Festsetzung der offenen Bauweise nicht möglich. Demzufolge wurde gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO jetzt die abweichende Bauweise festgesetzt. Selbstverständlich werden nach allen Seiten die erforderlichen Grenzabstände eingehalten.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Das angestrebte Ziel ist eine aufgelockerte Bebauung mit individuellen Durchblickmöglichkeiten nach innen und ebenso nach außen.

Mit präzisen Höhenfestsetzungen und Einhaltung der Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird die angrenzende, bereits vorhandene Nachbarbebauung geschützt.

Auf eine Festsetzung der Firstrichtung wurde bewusst verzichtet, da Solar- und PV-Anlagen beliebig möglich sein sollen und alternativ Zeltdächer ja ebenso zulässig sind.

Die Gebäude mit zugehörigen Nebenanlagen, sollen in Architektur, Fassade und Dacheindeckung als gestalterische Einheit wahrnehmbar sein. Dies beinhaltet selbstverständlich auch die dabei verwendeten Farben und Materialien. Gleiches gilt für die Einfriedungen der Grundstücke.

11. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht als Grenzgarage oder Grenzcarport ohne Abstandsfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche hin. Durch das Zurücksetzen von Garagen und Carports soll eine Dominanz von Garagenbauwerken im Straßenraum vermieden werden. Weiterhin benötigen Garagen und Carports an der Einfahrtsseite einen Stauraum von mind. 5,0 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen. Offene Stellplätze dagegen sind überall auf den Grundstücken zulässig.

Flachdachgaragen mit Folienabdichtung sind zulässig sollten jedoch ein Kiesdach, oder noch besser, ein extensiv begrüntes Flachdach zur Regenrückhaltung erhalten; analog zu den Hauptgebäuden sind vielfältige Dachformen für Garagen, Carports und auch Nebenanlagen möglich.

Laut Stellplatzsatzung der Gemeinde Nagel vom 02.10.2025 sind gemäß der Anlage bei Wohngebäuden auf dem privaten Baugrundstück 2 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen, Bei Mietwohnungen, mit Bindung laut Bayerischem Wohnraumförderungsgesetz sind es 0,5 Stellplätze. Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder benötigen 1 Stellplatz je 30 Kinder, es sind jedoch mindestens 2 Stellplätz erforderlich. Nachdem dies erfahrungsgemäß unzureichend ist, werden gemäß Absprache deutlich mehr Stellplätze ausgewiesen, zudem auch ein Behindertenstellplatz. Die Details werden im Baugenehmigungsverfahren abschließend geregelt.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, aber nur in der Größenordnung bis zu einer nicht genehmigungsfähigen Baumaßnahme entsprechend Art. 57 der Bayerischen Bauordnung (BayBO); vgl. hierzu ebenfalls den Abs. 1 Nr. 16 Buchst. g). Im Bereich vom Straßenrand der öffentlichen Verkehrsflächen und bis zur Baugrenze sind Nebenanlagen jedoch unzulässig, um hier den Straßenraum freizuhalten. Dies gilt nicht für Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter. Auf den Regelungsinhalt des Art. 29 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetztes (BayStrWG) wird hingewiesen.

Nebenanlagen sowie Garagen und Carports können im Geltungsbereich ohne Vorgaben der Gestaltung individuell auf die Wohnnutzung abgestimmt und frei geplant werden, solange diese den Anforderungen des Artikel 8 der BayBO ausreichend Rechnung tragen. Dies betrifft sowohl die Bauweise als auch die verwendeten Materialien; alles sollte dem Wohngebäude angepasst sein.

Die einzuhaltenden Mindestabstandsflächen werden gem. Art. 6 der Bayer. Bauordnung ermittelt. Mit einer zusätzlich festgesetzten maximalen Wandhöhe bezogen auf das Straßenniveau der Grundstückszufahrt soll die Höhenentwicklung der Bebauung vereinheitlicht werden, da die Mindestabstandsfläche gem. Art. 6 BayBO von 3,0 m mit der Regelhöhe von 0,4 x H rechnerisch dennoch große Höhenunterschiede, auch für jeweils eingeschossige Gebäude, zulassen würde. Mit einer klaren, einheitlichen Struktur bezüglich der Lage der einzelnen Gebäude ergibt sich so dennoch auf jedem Baugrundstück ausreichend individuelle Freifläche nach Süden ins Grüne.

Alle diese Festsetzungen wurden im Zuge Verfahrens mit der Gemeinde gemeinsam abgestimmt.

12. Geplante Bebauung

Die zwei vorhandenen Wohngrundstücke im Westen haben jeweils ein Baufenster erhalten, um zukünftig geplante bauliche Veränderungen bzw. Erweiterungen einfacher umsetzen zu können. Nachdem hier bereits neuwertige Gebäude stehen, sind kaum große Änderungen zu erwarten, auch erschließungs- und tiefbautechnisch gesehen sind keinerlei Maßnahmen mehr notwendig. Bei den baulichen Festsetzungen wurden die vorhandenen Gegebenheiten mitberücksichtigt.

Ganz anders ist dies bei der geplanten Kindertageseinrichtung auf gut 6.200 m² auf der Ostseite. Das Grundstück wird landwirtschaftlich genutzt, das Gelände fällt leicht nach drei Seiten hin ab. Der Höhenunterschied beträgt auf dem Grundstück ca. 3,0 m, im direkten Baufeld etwa. 1,0 m.

Das Gebäude ist barrierefrei zu errichten und soll möglichst wirtschaftlich sowie unterhalts- und wartungsarm errichtet werden. Die Gestaltung soll folgende maßgeblichen Elemente umfassen:

- Übersichtliche, klar gegliederte Eingangszone öffnet sich zum Zentrum, dem „Marktplatz“.
- Krippenbereich (1x 12 Kinder) und Kindergarten (1x 25 Kinder) Der Krippen- und Kindergartenbereich soll für sich abgetrennt werden können oder ein Teil der ganzen Kita sein. Das gleiche gilt für die Außenspielflächen.
- Hortbereich (2x 25 Kinder). Die Räume sollen ggf. von den Kindergartenkindern und den Hortkindern genutzt werden können.
- Eine Erweiterungs-Möglichkeit inkl. der Freiflächen ist auf dem Grundstück mit einzuplanen. Mit der Erweiterung ist aber nicht vor Ablauf von 10-12 Jahren zu rechnen.

Vorgenannte Nutzung lässt sich auch gut am mehrfach gegliederten Gesamtbaukörper ablesen. Der nachfolgende Bebauungsvorschlag zeigt den aktuellen Architektenentwurf einschließlich der Außenanlagenplanung und es ist davon auszugehen, dass dies so vollständig umgesetzt wird.

Die Kindertageseinrichtung erstreckt sich parallel zur Anliegerstraße mit vorgelagerter, fast mittig liegender Erschließungszone (Zugang, Stellplätze, Kinderwagenturm…) von ca. 900 m² Fläche. Ohne Berücksichtigung der geplanten Umgehungsstraße konnte das Baufenster zum Schutz der Nachbarn nach Osten hin verschoben werden; der Hortbereich hat über 10,0 m Grenzabstand. Zusätzlich wurde entlang der Grenze ein 2,5 m breiter Grünstreifen ohne Nutzung ausgewiesen.

Alle erforderlichen Frei- bzw. Außenspielflächen orientieren sich auf ca. 4.000 m² nach Süden und Osten zur freien Landschaft hin; die geplante Erweiterungsmöglichkeit wurde nicht mitgerechnet. Die Südausrichtung ist dann auch ideal, was den Einsatz von regenerativen Energien anbelangt.

Als nur eingeschossiger Bau werden die festgesetzten Möglichkeiten betreffend Geschossigkeit und Gebäudehöhe nicht ausgenutzt, es entfallen damit aber Treppe, Aufzug und Rettungswege. Ein weiterer Vorteil ist, dass sich die Kindertageseinrichtung durch die geringe Höhe und kleinteilige Gestaltung, an dieser exponierten Stelle, gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Positiv verstärkt wird dies durch die umfassende Begründung im Randbereich des Grundstücks.

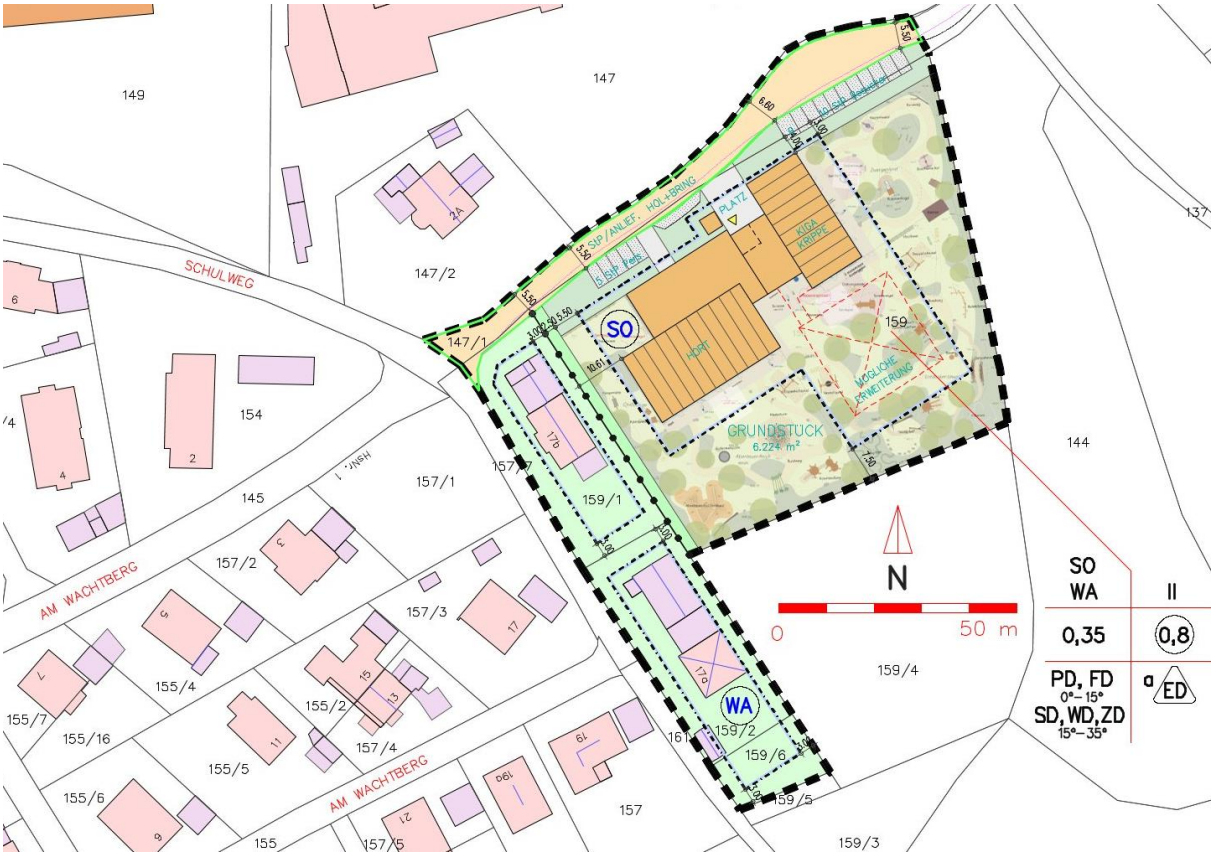


Abbildung oben: Städtebaulicher Entwurf Planungsstand Kindertageseinrichtung mit Freiflächen.

13. Flächenaufstellung:

Gesamtfläche Geltungsbereich Bebauungsplan „Am Wachtberg 3“:	9.326 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche auf Fl.-Nr. 147/1, 157/7 u. 159 (TF) Gem. Nagel:	813 m²
(davon Verbreiterung im südl. Teilbereich auf Fl.-Nr. 147/1, u. 159 (TF) Gem. Nagel:	127 m²)
Bankett/Straßenbegleitgrün auf der Nordseite Fl.-Nr. 147/1 (TF) Gemarkung Nagel:	67 m²
Fläche Kindertageseinrichtung auf Fl.-Nr. 159 u. 147/1 (TF) Gemarkung Nagel:	6.224 m²
Zum Teil bebaute Wohnbauflächen Fl.-Nr.: 159/1, 159/2 u. 159/6 Gem. Nagel:	2.222 m²

(Computerberechnung der einzelnen Flächen)

14. Technische Versorgung und Entsorgung

- Allgemein:

  Die Erschließung der geplanten KiTa-Einrichtung wurde tiefbautechnisch bzgl. des Wassers und Abwassers vom beauftragten Ingenieurbüro geprüft, folgende Variante wird ausgeführt: Die KiTa-Einrichtung wird, analog den Wohnhäusern auf kurzem Wege, an das vorhandene Kanalsystem (Mischwasser) am Wachtberg im Westen angebunden, dazu werden ab der Kreuzung an der Schulstraße jeweils neue Anschlüsse als Stichleitungen verlegt.

  Die neu erschlossenen Flächen können damit nicht im Trennsystem entwässert werden, es ist jedoch laut dem vorliegenden Bodengutachten konform zum § 55 Abs. 2 WHG eine ortsnahe Versickerung bzw. Verrieselung des anfallenden Niederschlagswasser möglich.

- Wasser:

  Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde sichergestellt, die mengen- und druckmäßig ausreichend ist. Ebenso kann durch die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde hinsichtlich der notwendigen Löschwassermenge über das Hydrantennetz ein ausreichender Feuerschutz gewährleistet werden.

  Mit der Anschlussmöglichkeit von Westen über die Kreuzung mit der Schulstraße ist die Versorgung der neugeplanten Kindertageseinrichtung sichergestellt.

- Schmutzwasser und Oberflächenwasser:

  Anfallendes Schmutz- u. Oberflächenwasser ist nach den Regeln der Technik zu sammeln. Aufgrund des in Nagel vorhandenen Mischsystems bleibt bei Neubauten nur das Versickern des Niederschlagswassers, da es kein Trennsystem gibt: Dies ist aber ebenso zulässig gemäß § 55 Abs. 2 WHG. Die Details dazu werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

  Hinweise zur Sickerfähigkeit des Baugrundes gemäß vorliegendem geotechnischem Bericht, sowie aus der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof, die zu beachten sind:

  - Private Wegeflächen, Hofflächen, Zufahrten, Stellplätze und Terrassenflächen sind als wasserdurchlässig herzustellen.
  - Geringverschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Dies soll vorzugsweise breitflächig und über eine mind. 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten. Ist eine oberflächige Versickerung nach § 3 Abs. 1 der NWFreiV nicht möglich, so ist das zu begründen. Liegt keine Begründung vor, so ist beim Landratsamt, Abteilung Wasserrecht, eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
  - Entlang der Grundstücksgrenze wurde ein 2,5 m breiter Streifen als multifunktionale Auffangfläche festgesetzt, der im Normalbetrieb den Außenanlagen als Gründfläche, und bei Starkregenereignissen der Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser dient.
  - Die Entwässerung hat unbeschadet der Rechte Dritter zu erfolgen (z. B. Vernässung Nachbargrundstück) und wurde parallel auch in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an die zentrale Anlage der Gemeinde. Das anfallende Schmutzwasser wird gesammelt und zur Kläranlage im Winkel abgeleitet. Die Abwasserbeseitigung ist damit ebenso sichergestellt.

- Hang-/Straßenentwässerung:

  Mit dem nach Süden und nach Osten hinabfallenden Gelände entfällt erst einmal das Thema Hangentwässerung und entsprechende Maßnahmen zum Schutz der unterseitigen Anlieger. Zudem bleibt die Einzugsfläche unverändert gleich, so dass sich das Oberflächenwasser durch die Bebauung und mögliche Rückhaltemaßnahmen der Anlieger eher noch verringert. Als zusätzlicher Schutz der Nachbarflächen des KiTa-Neubaus vor Starkregen sind entlang der Grundstücksgrenze nach Süden u. Osten im Bereich der Außenanlagen entsprechende Mulden und Grünflächen auszubilden, die den Rückhalt auf dem Grundstück sichern.

  Bei der Erschließungsstraße ist keine Entwässerungsseite erkennbar. Mit der neuen Bebauung an der Südseite mit notwendigen Zufahrten (Anlieferung, Stellplätze) und einer zu geringen Straßenbreite müssen jedenfalls auch hier weitere Tiefbauarbeiten ausgeführt werden. Die Entwässerung der Südseite der Straße und der Stellplätze wird in den angrenzenden Grünstreifen erfolgen, um dort wiederum in Baumrigolen vor Ort zu versickern.

- Sonstiges:

  Im Hinblick auf die geplante Baumaßnahme betreffend die Kindertageseinrichtung wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt und bezüglich des Bodens auch ein Sickertest. Auf die entsprechenden Fachgutachten wird verwiesen, auszugsweise folgende Details:

  - Grundwasser wurde während der Feldarbeiten in keinem der Aufschlüsse angetroffen.
  - Bei ungünstigen Witterungsbedingungen muss im gesamten Baubereich mit dem Auftreten von aufstauendem Sicker- oder Hangschichtenwasser gerechnet werden.
  - Die Versickerungssohle liegt in den bindigen Zersatzkiesen, wird als geeignet eingestuft.

  Aufgrund des anstehenden Sickerwassers wird die Bauausführung eines Kellers in wasserundurchlässiger Bauweise als geschlossene Wanne aus Beton („weiße Wanne“) empfohlen.

  Zum Schutz vor eindringendem Wasser aus der Kanalisation in tiefliegende, unterhalb der Rückstauebene befindliche Räume der Grundstücke sind geeignete Schutzvorkehrungen laut den allgemein anerkennten Regeln der Technik vorzusehen. Die Errichtung einer solchen Schutzvorkehrung wurde sowohl im Interesse des Einzelnen (Schutz des Eigentums bei Starkregenereignissen) als auch im Interesse der Allgemeinheit (Schutz der Gebührenzahler von Entschädigungsansprüchen) als zwingende Maßnahme im Textteil aufgenommen.

  Vorgeschlagen wird der Gebrauch von Regenwasserzisternen, als ökologisch sinnvolle Maßnahme zum nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Wasser, die gleichzeitig noch ein zusätzliches Rückhaltevolumen bieten. Die Erfahrung zeigt, dass viele „Häuslebauer“ in den letzten Jahren dies freiwillig umgesetzt haben, was aus ökologischer Sicht sehr erfreulich ist.

  Der Überlauf möglicher Zisternen auf den Grundstücken muss, wie anderes Oberflächenwasser auch, ortsnah versickert werden. Hinweise diesbezüglich stehen auch im Textteil.

  Abschließend wird auf die Wasserabgabesatzung der Gemeinde Nagel (WAS) und die Entwässerungssatzung der Gemeinde Nagel (EWS) verwiesen.

- Strom:

  Die Strom- und Fernmeldeversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH.

- Müll:

  Die Müllentsorgung erfolgt turnusmäßig durch den Landkreis Wunsiedel.

- Technik/Telekommunikation:

  In den öffentlichen Verkehrsflächen sind bzw. werden ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationsleitungen vorgesehen. Analog dazu Leerrohre für eine zukunftsfähige Breitbandtechnik.

15. Hinweise

Im Bebauungsplan und in der Begründung müssen im Zuge der Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in der Regel (Pflicht-)Hinweise zum Denkmalschutz, zu landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. den Schutzgütern Boden und Wasser mit aufgenommen werden; abschließend im Detail wie folgt:

Art. 8 (1) Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG):

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf-grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) Bayerisches Denkmalschutzgesetz (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.

Durch die Nähe der Bauplätze zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Staub, Lärm und Immissionen zu rechnen. Zudem tritt in der Erntezeit diese Beeinträchtigung außerhalb der normalen Arbeitszeiten auf. Diese Belastungen sind zu dulden.

Es muss sichergestellt werden, dass Zufahrten zu land- u. forstwirtschaftlichen Grundstücken erhalten bleiben. Ist dies nicht der Fall, müssen Zufahrten geschaffen werden, um die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen zu gewährleisten. Die Befahrbarkeit für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge, auch mit Überbreite und mit Anbaugeräten, ist sicherzustellen. Ebenso muss die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen bis zur Feldgrenze auch weiterhin möglich sein.

Die Funktionsfähigkeit der Grundstücksentwässerungen inkl. Dränagen muss während und nach der Bauzeit sichergestellt sein. Berührte Dränagen sind im Einvernehmen mit den Grundbesitzern und Grundbewirtschaftern funktionsfähig umzugestalten. Der Abfluss des Oberflächenwassers ist so zu gestalten, dass sich keine negativen Auswirkungen auf angrenzende landwirtschaftliche Grundstücke ergeben.

Eine Einfriedung der einbezogenen Grundstücke und auch die Bepflanzung dürfen keine negativen Aspekte der Schattenwirkung, aber auch des Nährstoffentzugs auf angrenzende landwirtschaftlich genutzte Grundstücke abwerfen. Dies hätte Beeinträchtigungen des Wachstums der angebauten Kulturen zur Folge und muss deshalb ausgeschlossen werden.

Die Bepflanzung (Bäume bzw. Sträucher) muss die gesetzliche Abstandsflächen zu den im Osten und Süden angrenzenden Landwirtschaftsflächen einhalten; vgl. dazu die Art. 47 u. 48 AGBGB. Nur so ist sichergestellt, dass ein Überhang verhindert, und die Pflege auf eigenem Grund erfolgt. Die Inanspruchnahme der angrenzenden Landwirtschaftsfläche darf nicht vorausgesetzt werden.

Mögliche störende Immissionen wie die angrenzende Landbewirtschaftung, oder die Wirtschaftsdüngerausbringung (Gülledüngung), wirken auf die Grundstücke ein und müssen akzeptiert werden. Wegen der direkten Nähe ist der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmaßnahmen nur begrenzt möglich; das kann zu erhöhtem Aufkommen von Unkrautpflanzen führen. Neben wirtschaftlichen Schaden für den Landwirt ist ein erhöhter Samenflug von Unkräutern zu erwarten.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen) der Deutschen Telekom AG. Der Bestand und der Betrieb vorhandener TK-Linien muss weiterhin gewährleistet bleiben. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte u. unterirdische Ver- u. Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- u. Verkehrswesen, Ausgabe 2013, Abschnitt 6 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der TK-Linien der Telekom nicht behindert werden.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichend zeitlichen Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird die Erstellung einer Massenbilanz "Boden" mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Aushub und die Wiederverwendung von Bodenmaterial auf der Baufläche.

Der Ober- und Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Boden ist nach Vorgabe §12 BBodSchV zu verwerten.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes und im Bereich der Ausgleichsfläche sind derzeit keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Hinsichtlich etwaiger unbekannter Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) wird ergänzend ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landratsamtes Wunsiedel empfohlen. Sollte dennoch bei den Baumaßnahmen organoleptisch auffälliges Material entdeckt werden, ist ein Fachbüro einzuschalten und es sind die zuständigen Behörden zu informieren.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Flächen- oder Muldenversickerung auf den Einzelgrundstücken vorteilhaft. Kann dies aus Platzgründen nicht realisiert werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.

Es muss vorher nachweislich sichergestellt sein, dass die Versickerung in den Untergrund, oder Einleitung in ein Oberflächengewässer unter Einhaltung der allg. anerkannten Regeln der Technik (z.B. sickerfähiger Untergrund, ausreichender Grundwasserflurabstand, aufnahmefähiger Vorfluter) möglich ist. Auch die Qualität des Niederschlagswassers ist zu beachten, um eine nachteilige Wasserveränderung zu vermeiden (§ 9 Abs.2 Nr. 2 WHG).

Anfallendes Drainagewasser darf nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

16. Immissionsschutz

Einwirkende Immissionen durch Verkehrslärm von der quer durch Nagel verlaufenden Staatsstraße 2665 sind aufgrund der Entfernung und der vorgelagerten Bebauung nicht zu erwarten.

Mit der geplanten Kindertagesstätte entfällt zwar die Belastung des Umfelds aus der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung, durch die angrenzenden Landwirtschaftsflächen ist aber weiterhin mit Immissionen sowie Lärm und Staub zu rechnen; vgl. dazu die Punkte bei den Hinweisen.

Für die KiTa-Einrichtung ist § 22 Abs. 1a BImSchG von zentraler Bedeutung, da Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung sind. Bei der Beurteilung dürfen hierfür grundsätzlich keine Immissionsgrenzwerte, oder Immissionsrichtwerte herangezogen werden.

Weiterhin wird auf das Bayerische Kinder- u. Jugendspielgesetz (KJG) hingewiesen. In Art. 2 wird erwähnt, dass die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, als sozialadäquat hinzunehmen sind.

Um Konflikte mit der Nachbarschaft möglichst zu vermeiden, wurden weitere Lärmquellen, wie der Bring- und Holverkehr der Eltern und die Besucherstellplätze weit entfernt von den Wohnhäusern jetzt nahe dem Haupteingang und auf der gegenüberliegenden Grundstücksseite platziert.

Dies schloss auch eher „ruhige“ Außenspielflächen ohne lärmintensive Spielgeräte im grenznahen Bereich mit ein. Zusätzlich wurde entlang der Grundstücksgrenze ein 2,5 m breiter, niedrig bepflanzter und mittels Zauns abgegrenzter Grünstreifen ohne jegliche Nutzung, als „Pufferzone“ zu den angrenzenden Wohngrundstücken geschaffen.

Zwei Hinweise zum Betrieb haustechnischer Anlagen (Wärmepumpen, Klimageräte, Sonstiges):

Der Betreiber muss sicherstellen, dass seine Anlage die Anforderungen der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) einhält. Die verursachten Geräuschimmissionen dürfen 0,5 m vor dem geöffneten Fenster des nächstgelegenen schutzwürdigen Raumes (z.B. Schlafzimmer) der umliegenden Nachbarwohnhäuser die um 6 dB(A) reduzierten Richtwerte von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschreiten.

Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist auf eine möglichst lärmemissionsarme Ausführung zu achten (Schallleistungspegel LWA $<$ 50 dB(A)), die einen möglichst geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschanteilen emittiert. Zudem sollte darauf geachtet werden, dass die Anlage auf der von den Immissionsorten (Nachbargebäude) abgewandten Seite aufgestellt wird. Bei der KiTa-Einrichtung wird die Wärmepumpe beispielsweise auf dem zentralen Flachdach stehen, und damit weit entfernt von der Grundstücksgrenze bzw. den Nachbarn.

17. Grünordnung

Im Bebauungsplan „Am Wachtberg 3“ wurden Festsetzungen zur Neupflanzung von einheimischen Bäumen und Sträuchern, sowie zur Begrünung der Ränder zur freien Landschaft getroffen. Zusätzlich wurde bei der Kindertagesstätte betreffend die Freianlagenplanung ein separates Büro für Landschaftsarchitektur und Ökologie beauftragt. Die zugehörige Pflanzliste wird gemeinsam mit allen Beteiligten abgestimmt und im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Dies erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der für den Artenschutz und unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Außerdem wird damit ein durchgrüntes Wohnumfeld gesichert.

Mit detaillierten Hinweisen auf verschiedene Ausführungsmöglichkeiten soll zudem die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß (Stellplätze, Zufahrten/Zugänge) beschränkt werden.

Die Festsetzungen dienen, in Verbindung mit der möglichen Begrünung von Flachdächern, unter anderem der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Flächenversiegelung werden so minimiert.

Daneben sind alle Arten von regenerativen Energieformen zu unterstützen. Solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie ins Dach bzw. fassadenintegriert sind; oder so angeordnet werden, dass sie im angrenzenden Straßenraum nicht wahrnehmbar sind. Die entsprechenden Anlagen dürfen keinesfalls wie ein Fremdkörper wirken.

Es werden Festsetzungen zur allgemeinen Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken getroffen. Mit Blick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserversickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen. Reine Kies-/Splittgärten sind unzulässig.

Nur mit artenreichen Gartengrünflächen lässt sich der Fortbestand von vielen Insektenarten und damit verbunden, auch der Fortbestand unserer heimischen Vogelarten dauerhaft sicherstellen. In Verbindung mit einer vorhandenen und standortgerechten Bepflanzung wird so insbesondere die Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet; das Umfeld ist dazu als Vorbild zu sehen.

Private Anpflanzungen entlang gemeinsamer Grenzen mit den öffentlichen Erschließungsstraßen dürfen keine Sichtbeeinträchtigungen hervorrufen. Zur Wahrung der Verkehrssicherheit muss das notwendige Lichtraumprofil durch die Anlieger dauerhaft freigehalten werden. Auf Art. 29 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) wird hingewiesen.

Die Erforderlichkeit von öffentlichen Grünflächen (z. B. Spielplätze, Erholungsflächen) sind aufgrund der Kleinräumigkeit des überplanten Gebiets und der Nähe zur Natur nicht erforderlich. Weiterhin befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit mehrere öffentliche Einrichtungen, welche der Erholung und der Freizeit dienen (u.a. Schule, Spielplatzflächen, Nageler See…).

18. Umweltbericht

Mit dem Umweltbericht wird der gesetzlichen Anforderung zur Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung (UP) gefolgt, zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, unter anderen in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Umfang und Tiefe der Prüfung hängen von der Planungssituation und der Eingriffserheblichkeit ab.

Zwangsläufig gehen mit der Ausweisung des Baugebietes bzw. von Bauflächen unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die im Weiteren im Einzelnen dargestellt werden.

Die Bearbeitung des Umweltberichts mit der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) vom Jahr 2014 einschließlich Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der Umweltbericht, als Bestandteil der Begründung, begleitet das gesamte Bauleitplanverfahren vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss. Damit soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden.

- Allgemein

  Die Gemeinde Nagel liegt in Nordostbayern an der Südseite des Naturparks Fichtelgebirge. Der gleichnamige Hauptort gehört zum oberfränkischen Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge mit Höhenlagen von 580 m bis zu 650 m über NHN. Angrenzende Nachbarländer sind Tschechien im Osten und die Deutschen Bundesländer Thüringen und Sachsen im Norden.

  Nagel ist ein staatlich anerkannter Erholungsort und Kräuterdorf und hat mit der Gregnitz ein Fließgewässer und dem Nageler See sogar einen Badeort für Freizeitaktivitäten. Die daraus resultierende Topografie ist als bewegt, aber nicht zu anspruchsvoll, zu bezeichnen.

  Nagel liegt direkt an der Staatsstraße 2665 zwischen Tröstau im Norden und Kemnath im Süden und besteht aus neun Gemeindeteilen mit gut 1.600 Einwohnern. Nagel ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Tröstau-Nagel-Bad Alexandersbad.

  Das Planungsgebiet liegt ganz im Südteil der Gemeinde am Ortsrand in unmittelbarer Nähe zur Grundschule und am ostwärtigen Rand der vorhandenen Wohnbauten Am Wachtberg. Die unbebauten Flächen im Geltungsbereich werden derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt und sind als sogenanntes Dauergrünland ökologisch wertvoll, aber zugleich auch für das Orts- und Landschaftsbild von großer Bedeutung.

- Prognose bei Nichtdurchführung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben

  Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen könnten weiterbearbeitet werden, wobei die Bewirtschaftung im Umfeld von Wohngebäuden ebenso zu Konflikten führen kann.

  Es ist nicht auszuschließen, dass die Fläche schrittweise entlang der Anliegerstraße doch bebaut wird, so wie es sich beim Streifen mit der vorhandenen Wohnbebauung Am Wachtberg auch ergeben hat, da keine größeren Erschließungsmaßnahmen dafür notwendig sind. Ohne aktive Bauleitplanung der Gemeinde, wäre das Areal einer sukzessiven ungeordneten städtebaulichen Entwicklung ausgeliefert; dies begründet das Handeln i. S. d. § 1 (3) BauGB.

  Eine geordnete Entwicklung ist nur mit einer Überplanung der gesamten Fläche möglich, da nur so die entsprechenden „Vorgaben“ und Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege angemessen berücksichtigt werden können.

- Prognose und schutzgutbezogene Bewertung der Vorhaben

a) Schutzgut Boden und Wasser

Die mögliche Bebauung Geltungsbereich verursacht eine Flächenneuversiegelung mit Verlust natürlicher Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildung gemäß dem Baufenster und der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 auf theoretisch gesehen, maximal gut 2.170 m². Dazu kommen noch die Flächen für Garagen/Carports, Stellplätze und Terrassen und Wege. Diese Versiegelung führt zu einer Erhöhung des Abflusses von Niederschlagswasser.

Nachdem die Wohngebäude im Westen bereits vollständig erschlossen sind, kommt auch die neugeplante Kindertageseinrichtung mit der vorhandenen öffentliche Anliegerstraße im Norden des Geltungsbereiches, abgesehen von der notwendigen Verbreiterung im Teilbereich mit etwa 130 m² Straßenfläche, ohne jegliche neue Straßen aus. Diesen Standortvorteil gibt es nur sehr selten und so überwiegen eindeutig die unversiegelten Flächen.

Zum Schutz des Bodens wurde zudem im B-Plan bei B) Textliche Festsetzungen festgesetzt: Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben nach DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Verschiedene Auflagen, sowie die Möglichkeiten bzgl. der Oberflächenentwässerung (Rückhaltung, Versickerung, Dachbegrünung bei Garagen/Carports, Nebenanlagen inkl. Brauchwassernutzung) zeigen klar den verantwortungsvollen Umgang mit dem Schutzgut Wasser. Mit den vorstehenden Maßnahmen dürfte sich die Wassermenge zudem deutlich reduzieren. Ansonsten liegt im Geltungsbereich ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vor.

Mit dem vorhandenen Mischsystem kann das anfallende Oberflächenwasser pflichtgemäß des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nur vor Ort versickert bzw. verrieselt werden.

Wasserschutzgebiete oder wassersensible Bereiche mit Überschwemmungsgefahr oder hohem Grundwasserstand sind von Vorhaben nicht betroffen.

b) Schutzgut Klima und Luft

Die Auswirkungen der geplanten Veränderungen im Umgriff auf die lokalklimatische Luftsituation sind als vernachlässigbar einzustufen. Hauptsächlich durch die zuvor beschriebenen Neuversiegelungen wären negative Auswirkungen denkbar. Diese sind jedoch kleinräumlich und rufen aufgrund der Größe und des bereits bebauten Umfeldes selbst innerhalb des Ortes keine Beeinträchtigungen hervor, bzw. haben Auswirkungen über den Ort selbst hinaus. Zudem wirken das Pflanzgebot und die vorgesehenen Neupflanzungen hier ausgleichend.

Eine Beeinträchtigung von Frischluftschneisen oder negative Einflüsse hinsichtlich Kaltluftentstehung und Abfluss sind nicht erkennbar.

c) Schutzgut Arten und Biotope

Mit Einstufung der bislang landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche als sogenannte Flachlandmähwiese, einer gesetzlich geschützten Fläche nach § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG bzw. nach Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG, gibt es eine hohe Hürde für die Bauleitplanung.

Diese wertvolle Landwirtschaftsfläche im Geltungsbereich, hat als sogenanntes Dauergrünland mit besonderer ökologischer Bedeutung für die Natur und zugleich auch eine hohe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Trotz der Bebauung schaffen die Festsetzungen für den Außenbereich und andere Schutz-/Kompensationsmaßnahmen einen Ausgleich.

Die derzeitige Grundfläche des Planentwurfs beträgt inklusive der Erweiterung etwa 28 % der Gesamtfläche und unterschreitet die zulässige Grundflächenzahl von 0,35 somit deutlich. Zudem bleibt ein großer Teil der Grün-/Wiesenflächen erhalten, im Vorbereich der Kindertageseinrichtung sogar unverändert weiterhin als Grünfläche. Es ist davon auszugehen, dass sich, mit dem beauftragten Planungsbüro für Landschaftsarchitektur und Ökologie, der begrünte und bepflanzte Außenbereich im Teilbereich sicherlich auch noch aufwerten lässt.

d) Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die mit der Bauleitplanung verbundene Bebauung verändert das Landschaftsbild positiv, da die Anliegerstraße nunmehr auf beiden Seiten Gebäude aufweist und der Teilbereich damit eine städtebauliche, und ebenso gut ins Landschaftsbild passende Abrundung erfährt.

Mit dem nur eingeschossigen Entwurf für die Kindertageseinrichtung, der Südausrichtung, den weiteren Festsetzungen bzgl. der Dachformen, Gebäudehöhen usw., und dem großen, begrünten Freiflächenanteil des Grundstücks fügt sich dieser Teil, als Abschluss der vorhandenen Wohnbebauung im Westen, gut ins Orts- und Landschaftsbild ein. Der langgestreckte Gewerbebau auf der Nordseite der Anliegerstraße wird jetzt zudem vollständig abgedeckt.

e) Schutzgut Mensch

Ein Hauptaspekt des Schutzes von Natur und Landschaft ist, die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, auch für zukünftige Generationen zu wahren und zu entwickeln. Es sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, besonders hinsichtlich des Immissionsschutzes, sowie ausreichend Erholungsraum für den Menschen gesichert werden. Dazu trägt auch die im Wohngebiet geplante Kindertagesstätte bei, als Gemeinschaftsort, zu Gunsten der Eltern.

Einschränkungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind durch die Baulandausweisung nicht erkennbar, sowie Auswirkungen hinsichtlich Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern sind ebenso nicht gegeben.

Die Staatsstraße 2265 im Ortszentrum ist weit genug entfernt und dazu baulich abgeschirmt. Die bereits vorhandene Wohnbebauung verursacht keinen zusätzlichen Verkehr, die Kindertageseinrichtung mit dem zugehörigen Bringen und Abholen meist per Auto dagegen schon. Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung am Wachtberg kann dies evtl. auch zu Fuß erfolgen.

Mit dem Schulweg im Westen und der Anliegerstraße mit direkter Anbindung zur Wunsiedler Straße gibt es aber zwei Möglichkeiten auf kurzem Wege die neue Einrichtung zu erreichen. Reine Wohnbauflächen müssen dazu nicht durchfahren werden, so dass in diesem Teilbereich die Zunahme des motorisierten Individualverkehrs und die damit vermehrten Emissionen (Lärm, Schadstoffe) sich nicht weiter negativ auswirken. Gleiches gilt für die nebenan liegende Grundschule und das zugehörige Verkehrsaufkommen durch Busse und Autos. Der Standortvorteil ist die kurze, vollkommen gefahrlose Erreichbarkeit der Horteinrichtung.

Die Lage der Wohngebäude und der Kindertageseinrichtung unmittelbar am Ortsrand mit dem Blick in die freie offene Grünlandschaft im Süden, bietet den Bewohnern im Gegenzug aber auch einen sehr hohen Wohn- und Freizeitwert; dies gilt natürlich auch für die Kinder.

- Maßnahmenkonzept

Ursache, Wirkung und Maßnahmen des Eingriffs wurden im Detail bereits unter den vorstehend aufgeführten Schutzgütern beschrieben. Alle Eingriffe in Natur und Landschaft können durch Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung zusätzlich abgemindert werden. Auf die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wird nachfolgend noch im Detail eingegangen.

Alle diese Maßnahmen führen dazu, dass zusammen mit den abschließend festgelegten, externen Ausgleichsmaßnahmen, der Eingriff am Ende vollständig kompensiert wird, sodass keine negativen Auswirkungen mehr zu erwarten sind.

- Vermeidungsmaßnahmen

Oberstes Gebot der Eingriffsregelung im § 14 BNatSchG ist es, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und Landschaftsbildes zu unterlassen. Nach Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht dazustellen.

Als Vermeidungs- und eingriffsmindernde Maßnahmen sind die „niedrigen“ Festsetzungen zur baulichen Größe (max. Grund-/Geschossfläche) und zur allgemeinen Gestaltung (Geschossigkeit, Gebäudehöhen…) zu nennen, damit es größere Eingriffe/Auswirkungen gar nicht erst gibt.

Andererseits wichtig für die Schutzgüter sind sämtliche, im Zuge des Vorhabens parallel zum Eingriff geplanten bzw. festgelegten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen. Hier sei nochmals auf die Verantwortung des beauftragten Planungsbüros für Landschaftsarchitektur und Ökologie betreffend die Freiflächenplanung der Kindertageseinrichtung verwiesen.

- Minimierungsmaßnahmen

Als wesentliche Maßnahmen für die Planung und Umsetzung werden viele Schutzgüter einfach durch möglichst wenig Flächen- bzw. Bodenversiegelung, aber auch durch die breitflächige Versickerung oder durchlässige Beläge geschont. Mit fast zwei Drittel an Grün- bzw. Außenbereichsflächen gemäß dem Entwurf ist das große Grundstück der Kindertagesstätte ein Paradebeispiel.

Als Letztes gibt es Maßnahmen im Vorfeld, oder im Zuge der Umsetzung des Vorhabens. So der Beginn der Bodenarbeiten außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten. Eine Störung der Reviere bodenbrütender Vogelarten mit Beseitigung des Neststandorts während der Baumaßnahme wird durch einen Beginn der Baumaßnahme vor der Brutzeit der Vögel ausgeschlossen. Falls die Baumaßnahme im Brutzeitraum (Mitte März bis Ende Juli) liegt, müssen die Flächen auf mögliche Neststandorte geprüft werden, inkl. des Nachweises, dass das Baufeld frei davon ist.

Zeitliche Beschränkung von Baum-/Gehölzfällungen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) zum Schutz von in Gehölzen brütenden Vögeln nur zwischen Oktober und Februar, außerhalb der Brutzeit.

- Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Mit der neuen Rechtslage vom Jahr 2001 muss in der Bauleitplanung laut dem geänderten Baugesetzbuch (BauGB), in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geprüft werden, ob für den baubedingt verursachten Eingriff ein Ausgleich erforderlich ist. Da der Geltungsbereich bislang als Grün- bzw. Landwirtschaftsfläche ausgewiesen ist, ist der Eingriff naturschutzrechtlich auf alle Fälle ausgleichspflichtig.

Bei der Grünfläche handelt es sich zudem um eine gesetzlich geschützte Fläche im Sinne des §30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG, und zwar um eine sogenannte Flachlandmähwiese.

Ausgehend vom Bestand gibt es keinen Anhalt für einen zusätzlich nötigen artenschutzrechtlichen Ausgleich. Damit sind alle relevanten Einflussursachen, bzw. Ausschlussgründe abgefragt.

- Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen

Ohne Berücksichtigung der im Geltungsbereich mit aufgenommenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der bereits bebauten Wohngrundstücke im westlichen Teil ist die Flurnummer 159 des Bebauungsplans „Am Wachtberg 3“, gemäß Einstufung des Zustands nach den Bedeutungen der Schutzgüter, aufgrund der Biotop-Eigenschaft der Wiese, als hochwertig einzustufen. Es handelt sich bei der jetzt geplanten Überbauung um eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts und damit um eine Schutzgut-Gefährdung. Nachdem die südlichen Nachbarflächen alle die gleiche Wertstufe bzw. Biotop-Eigenschaft ausweisen, aber zudem deutlich größer sind, beschränkt sich die Schutzgut-Gefährdung auf die vorgenannte Teilfläche und ein Ausgleich, ggf. die Wiederherstellbarkeit an anderer Stelle sind notwendig, aber auch grundsätzlich möglich.

Im Gegenzug lässt sich hier ebenso ein hoher Wohnwert ableiten und mit Blick auf die Schule im nahen Umfeld bietet sich das Areal für die Kindertageseinrichtung und damit eine geordnete Entwicklung, auch städtebaulich gesehen, geradezu an.

Mit der Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplans wird die Gemeinde Nagel der Zielsetzung nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen (vgl. § 1 (6) Nr. 1 BauGB), sowie ebenso den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung (vgl. § 1 (6) Nr. 3 BauGB), gerecht.

Ursache, Wirkung und Maßnahmen des Eingriffs wurden im Detail bereits unter den vorstehend aufgeführten Schutzgütern beschrieben; es sind keinerlei negative Auswirkungen zu erwarten.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff können intern, also im Planungsgebiet aufgrund der Biotopeigenschaft mit dementsprechend hoher Einstufung nicht umgesetzt werden. Damit bleibt alternativ nur der externe Flächenausgleich, um an anderer Stelle kurz- bis mittelfristig eine „mindere“ Ausgangsposition durch abgestimmte Maßnahmen deutlich zu verbessern. Die Details dazu folgen unter nachstehenden Punkten.

19. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Nachfolgend im Detail die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) von Jahr 2014 inkl. Ausgleichs- sowie Ersatzmaßnahmen.

Das Baufeld wurde Anfang Juni 2026, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, von einem Biologen naturschutzfachlich begutachtet, um einvernehmlich den Bestand zu erfassen. Es handelt sich beim Grundstück der Kindertageseinrichtung um vier verschiedene Teilbereiche. (Auf das entsprechende Kurzgutachten von D. Hopp, Wunsiedel v. 06.06.2026 wird verwiesen.)

- Grafische Darstellung des Geltungsbereichs mit entsprechender Flächeneinteilung

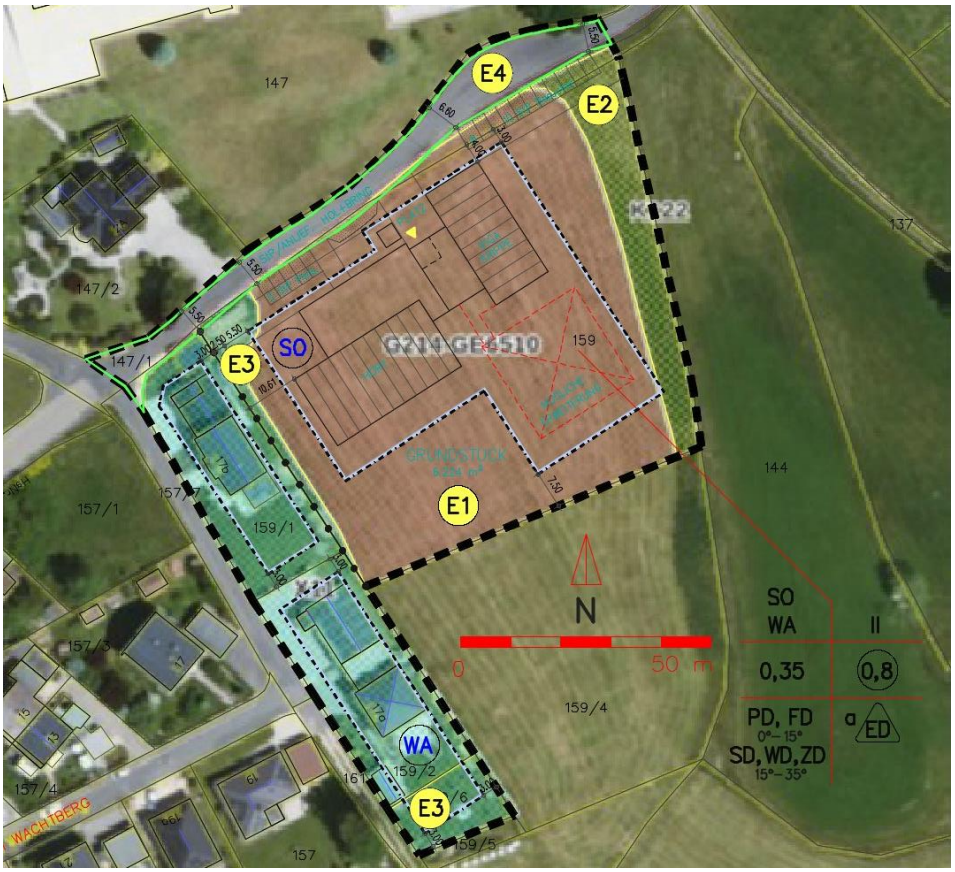


Abbildung: Geltungsbereich mit naturschutzfachlicher Flächeneinteilung

E1 Grundstück KiTa = Artenreiches Extensivgrünland gem. Bay-KompV
Kurzbezeichnung = G214-GE6510

Die Wiese gehört zum Typ G214-GE6510. Aufgrund starker Prägung durch Gewöhnlichen Rotschwingel und mäßiger Krautdeckung erweckt sie von außen zunächst einen artenarmen Eindruck, jedoch ergaben 5 in der Fläche verteilte Probetransekte, dass auf ganzer Fläche die Erfassungskriterien für artenreiche Flachland-Mähwiesen gem. der Bayerischen Biotopkartierungsanleitung erfüllt sind.
Dies entspricht einer Wertigkeit des Bestandes von 12 Biotopwertpunkten.
Die vorstehende Bestandsaufnahme ergibt naturschutzfachlich die Einstufung in:
-> Wertstufe hoch (= Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt/Landschaft)
Gesamtfläche: 5.308 m² (5.215 m² auf Fl.-Nr. 159 + 93 m² auf Fl.-Nr. 147/1)

E2 Grundstück KiTa = Mäßig artenreiche Säume u. Staudenfluren gem. Bay-KompV
Kurzbezeichnung = K122
Nach Osten hin schließt sich ein mäßig artenreicher Feldrain an.
Dies entspricht einer Wertigkeit des Bestandes von 6 Biotopwertpunkten.
Die vorstehende Bestandsaufnahme ergibt naturschutzfachlich die Einstufung in:
-> Wertstufe mittel (= Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt/Landschaft)
Gesamtfläche: 713 m² (631 m² auf Fl.-Nr. 159 + 82 m² auf Fl.-Nr. 147/1)

E3 Wohngrundstücke = Siedlungsbereich, hier Allgem. Wohngebiet gem. Bay-KompV
Kurzbezeichnung = X11
Im Westen schließen Wohngrundstücke (Typ X11) an
Dies entspricht einer Wertigkeit des Bestandes von 2 Biotopwertpunkten.
Die vorstehende Bestandsaufnahme ergibt naturschutzfachlich die Einstufung in:
-> Wertstufe gering (= Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt/Landschaft)
Gesamtfläche: 2.425 m² (1.961 m² Fl.-Nr. 159/1 u. 2 + 261 m² 159/6 + 203 m² 159)

E4 Versiegelte Straße = Verkehrsfläche gem. Bay-KompV
Kurzbezeichnung = V
Im Norden grenzt die Wiese an eine versiegelte Straße mit Straßenbankett/Begleitgrün vornehmlich Schotter, im Norden mit 67 m², das unverändert bleibt und im Süden mit 127 m².
Der Südteil entspricht der notwendigen Straßenverbreiterung und bleibt unberücksichtigt.
Dies entspricht einer Wertigkeit des Bestandes von 0 Biotopwertpunkten.
Die vorstehende Bestandsaufnahme ergibt naturschutzfachlich die Einstufung in:
-> Wertstufe 0 (= Gebiete ohne naturschutzfachliche Bedeutung)
Gesamtfläche: 880 m² (843 m² auf Fl.-Nr. 147/1 u. 157/7 + 9 m² 159/1 + 28 m² 159)

Nachfolgend die Ermittlung des Kompensationsbedarfs der drei ausgleichspflichtigen Teile. Die versiegelte Straße wird nicht berücksichtigt, analog die beiden bebauten Grundstücke. Die anteilig auf der Flurnummer der Anliegerstraße liegenden Teilflächen sind mit enthalten. Aus dem Ausgangszustand wird die Eingriffsfläche bestimmt, um den Kompensationsbedarf zu berechnen, um am Ende die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen festlegen zu können. Die Wertstufe „hoch“ der zentralen Teilfläche schließt den internen Flächenausgleich aus, da nur ganz vereinzelte Rasenarten und Waldtypen alter Ausprägung noch höher bewertet sind.

E1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs Grundstück KiTa Teil 1 Fl.-Nr. 159
Ausgangszustand nach § 4 BayKompV und Eingriffe nach § 5 BayKompV

Gesamtfläche:	5.308 m²
Beschreibung:	Artenreiches Extensivgrünland
Kennzeichnung:	G214
Grundwert:	GW12
Einstufung:	Wertstufe hoch

Als unmittelbare Eingriffsflächen werden die Bereiche in Ansatz gebracht, die direkt verändert und überbaut werden. Das sind die Gebäude inkl. Nebenanlagen mit der GRZ von 0,35. Die Zufahrten/Stellplätze und Terrassen der Grundstücke kommen mit dem Faktor 1,5 dazu.

Eingriffsfläche 1: 5.308 m² ((5.215 m² + 93 m²) x 1,0)

E2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs Grundstück KiTa Teil 2 Fl.-Nr. 159
Ausgangszustand nach § 4 BayKompV und Eingriffe nach § 5 BayKompV

Gesamtfläche:	713 m²
Beschreibung:	Mäßig artenreiche Säume u. Staudenfluren (Feldrain im Osten)
Kennzeichnung:	K122
Grundwert:	GW6
Einstufung:	Wertstufe mittel

Berechnung der unmittelbaren Eingriffsflächen analog vorstehend mit GRZ und Faktor 1,5.

Eingriffsfläche 2: 374 m² ((631 m² + 82 m²) x 0,35 x 1,5)

E3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs Grundstück KiTa Teil 3 Fl.-Nr. 159
Ausgangszustand nach § 4 BayKompV und Eingriffe nach § 5 BayKompV

Gesamtfläche:	203 m²
Beschreibung:	Siedlungsbereich, hier Allgem. Wohngebiet im Westen
Kennzeichnung:	X11
Grundwert:	GW2
Einstufung:	Wertstufe gering

Berechnung der unmittelbaren Eingriffsflächen analog vorstehend mit GRZ und Faktor 1,5.

Eingriffsfläche 3: 107 m² ((203 m²) x 0,35 x 1,5)

E3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs Baugrundstück Fl.-Nr. 159/6
Ausgangszustand nach § 4 BayKompV und Eingriffe nach § 5 BayKompV

Gesamtfläche:	261 m²
Beschreibung:	Siedlungsbereich, hier Allgem. Wohngebiet im Westen
Kennzeichnung:	X11
Grundwert:	GW2
Einstufung:	Wertstufe gering

Berechnung der unmittelbaren Eingriffsflächen analog vorstehend mit GRZ und Faktor 1,5.

Eingriffsfläche 3: 137 m² ((261 m²) x 0,35 x 1,5)

- Ermittlung des Kompensationsbedarfs Grundstück Kita 1-3 u. Baugrundstück
  Kompensationsbedarf nach § 7 BayKompV

  Der Kompensationsbedarf errechnet sich für die einzelnen Teilbereiche getrennt aus den Wertpunkten des Ausgangszustandes multipliziert mit dem Beeinträchtigungsfaktor multipliziert mit der zugrunde liegenden Eingriffsfläche. Der Beeinträchtigungsfaktor kann je nach Intensität der vorhabenbezogenen Wirkung reduziert werden; aus der hohen Intensität der Überbauung bzw. der Versiegelung ergibt sich der Faktor 1,0.

  Berechnung Kompensationsbedarf:

E1	G214	x	GW12	x	1,0	x	5.308 m²	=	63.696	Komp.-Bedarf (Wertpunkte)
E2	K122	x	GW6	x	1,0	x	374 m²	=	2.244	Komp.-Bedarf (Wertpunkte)
E3	X11	x	GW2	x	1,0	x	107 m²	=	214	Komp.-Bedarf (Wertpunkte)
E3	X11	x	GW2	x	1,0	x	137 m²	=	274	Komp.-Bedarf (Wertpunkte)
->	Gesamtsumme							=	66.428	Komp.-Bedarf (Wertpunkte)

  Nach § 15 Abs. 2 Sätze 2 u. 3 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind gemäß dem Kompensationsbedarf diverse notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen. Die Details dazu folgen entsprechend der Gliederung nachgeordnet.

- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

  Mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen soll sichergestellt werden, dass wichtige Schutzgüter bei der späteren Umsetzung nicht geschädigt werden. Nachfolgend im Detail dazu:

  Nicht bebaubare Bereiche sollten nicht befahren oder als Lagerfläche, beispielsweise für die Baustelleneinrichtung genutzt werden.

  Zur Abgrenzung der Baufelder gegen angrenzende Offenflächen ist vor Beginn der Arbeiten ein gesicherter Bauzaun zu errichten, während der Bauzeit vorzuhalten und erst nach Beendigung der Bauarbeiten wieder zu entfernen.

  Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub und die Wiedereinbau auf der Baufläche. Ausbau, Zwischenlagerung u. Einbau nach DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) u. DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial).

- Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes

  Innerhalb des Geltungsbereichs werden neben der geplanten Versiegelung (Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrsflächen) auf den Grundstücken auch Grün- u. Gartenflächen angelegt. Zudem gibt es auch noch die Festsetzung bezüglich zu pflanzender Einzelbäume. Damit ist kleinflächig die Umsetzung verschiedener Ausgleichsmaßnahmen realisierbar und möglicherweise kann so der Ausgleich teilweise intern, d.h. im Geltungsbereich umgesetzt werden. Das wäre der zweckmäßigste Ansatz, funktioniert aber nicht bei der Wertstufe „hoch“, es muss „mittel“ oder „gering“ sein und es braucht Fläche, was hier jedoch beides nicht zutrifft.

  Die Details zu den Arten bzw. die Pflanzlisten wurden im laufenden Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem beauftragten Büro für die Freiflächenplanung mit abgestimmt. Die Güteanforderungen für Bäume, Hecken und Sträucher sind im Plan aufgeführt.

  Ferner wurde auch im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb der Baugrundstücke je angefangene 500 m² Fläche ein heimischer Einzelbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen ist. Damit soll langfristig eine Vernetzungsmöglichkeit für Vögel und Insekten zu den naturnahen Gebüschen, Gehölzen und Grünlandstrukturen im Umfeld erzielt werden.

  Ziel ist, einen höheren Nutzwert zu schaffen und langfristig zu erhalten und zu pflegen. Das beeinflusst vor allem das Schutzgut Arten und Biotope, schafft neuen Lebensraum für Vögel und Insekten und wirkt sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

- Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen
  Ermittlung des Kompensationsumfangs nach Anlage 3.2 BayKompV

  Die Auswahl geeigneter Maßnahmen zum Ausgleich orientiert sich an den vorhandenen gesamträumlichen Entwicklungskonzepten für Natur und Landschaft.
  Es sind solche Ausgleichsmaßnahmen zu bevorzugen, mit denen möglichst gleichartige Funktionen und Werte dort geschaffen werden, wo sie durch den Eingriff verloren gingen.

  a) Offenlandflächen -> hierfür werden 66.428 Wertpunkte benötigt.

  Betreffend den notwendigen externen Ausgleich hat die Gemeinde Nagel in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde einen Flächentausch mit dem Landkreis Wunsiedel durchgeführt und einen „minderwertigen“, intensiv bewirtschafteten Acker im benachbarten Ortsteil Reichenbach erhalten. Nachfolgend die Details dazu.

- Zu a) Externe Ausgleichsfläche, Gemarkung Nagel, Ortsteil Reichenbach

  Die externe Ausgleichsfläche liegt knapp 2 Kilometer nordöstlich des Baugrundstücks und etwa 300 m nördlich des benachbarten Ortsteils Reichenbach direkt an der Wirtsgasse und umfasst eine Teilfläche der Flur-Nr. 1695, Gemarkung Nagel mit einer Fläche von 7.379 m².

  Der intensiv bewirtschaftete Acker (A11) hat den Grundwert von 2 Biotopwertpunkten (GW2). Entwicklungsziel ist langfristig die Umwandlung der Ackerfläche in ein artenreiches Extensivgrünland (G214), für das ein Grundwert von 12 Biotopwertpunkten (GW12) festgesetzt ist.

- Berechnung des Kompensationsumfangs und Ergebnis des Ausgleichs:

  Aus der Differenz der Wertigkeit des Zielzustands zur Wertigkeit des Ausgangszustands multipliziert mit der verfügbaren Fläche, errechnen sich für die Ausgleichsfläche insgesamt:

GW12 - GW2 = 10 x 7.379 m²	=	73.790	Komp.-Umfang (Wertpunkte)
Gesamtsumme Kompensationsbedarf	=	- 66.428	Komp.-Bedarf (Wertpunkte)
Restsumme	=	7.362	Komp.-Umfang (Wertpunkte)

  Die positive Restsumme zeigt, dass mit der vorstehend festgelegten externen Ausgleichsmaßnahme der ermittelte Kompensationsbedarf vollumfänglich abgegolten werden kann. Rechnerisch sind noch 7.362 Wertpunkte vorhanden, bzw. 10 % der Ausgleichsfläche übrig, möglicherweise für andere Vorhaben. Der Naturschutz ist damit gewährleistet.

- <u>Zeichnerischer Nachweis der zugeordneten Ausgleichsflächen inkl. der Maßnahmen</u>

  Darstellung des Zielzustands der Flur- Nr. 1695 (TF) der Gemarkung Nagel in Reichenbach. Die ausgewiesene Fläche für den Kompensationsbedarf ist hierbei nur symbolisch zu sehen und soll einzig das anteilige Verhältnis zur gesamten externen Ausgleichsfläche anzeigen.



Abbildung: Externe Ausgleichsfläche, rechts Details zum naturschutzfachlichen Ausgleich

<u>Maßnahmen für die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland, folgendes ist zu beachten:</u>

- o Zwei Jahre lang extensive Ackernutzung mit Anbau von Getreide, keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Unkräuter managen.
- o Im dritten Jahr: Einsaat mit Regio Saatgut (Vorkommensgebiet 3, UG15 Thüringer Wald, Vogtland, Fichtelgebirge), ODER bevorzugt Mahdgutübertragung von einer Spenderfläche in der direkten Umgebung
- o Vor der Einsaat: Herstellen einer feinkrümeligen Bodenstruktur, um den Begrünungserfolg zu gewährleisten.
- o Im ersten Jahr der Einsaat (=3. Jahr): Schröpfschnitt bei ca. 8-10 cm Wuchshöhe, Unkräuter managen.
- o Ab dem zweiten Jahr nach der Einsaat (=4. Jahr): Entwicklungspflege je nach Ansaat erfolgt Mahd bis zu 3 x im Jahr, inkl. Mahdgut-Abfuhr, keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
- o Wenn das Entwicklungsziel erreicht ist: bis zu 2-malige Mahd im Jahr, Erhaltungsdüngung in Form von Festmist nach Absprache mit UNB ist wieder erlaubt.

  Alternativ: Extensive Beweidung mit Rindern, Schafen, Ziegen oder Pferden. Keine Hühner oder Schweine-Beweidung.
- o Jährlicher Monitoringbericht ist an die UNB zu senden oder die Fläche mit der UNB vor Ort zu begehen, um Maßnahmen ggf. anzupassen.
- o Eintragung der Fläche in das Ökoflächenkataster beim LfU durch die Gemeinde.

Der Ausgleich findet damit vollständig extern, also außerhalb des Eingriffs bzw. außerhalb des Geltungsbereichs, auf einer Teilfläche der Flurnummer 1965 der Gemarkung Nagel statt. Der Gemeinde obliegen damit die Pflege und die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen.

- Empfehlungen für grünordnerische Maßnahmen

  Nachfolgend dazu grundlegende Empfehlungen für die planungsrechtliche Festsetzung.

  - Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.
  - Die Pflanzpflichten für Einzelbäume und Gehölze sind gemäß den Festsetzungen des zeichnerischen Teils umzusetzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
  - Auf allen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen grundsätzlich ausgeschlossen.
  - Geeignete Pflanzenarten zur Begrünung der Grundstücke sind der Pflanzliste zu entnehmen. Sofern in den Festsetzungen nicht anders gefordert, ist die Art frei wählbar.
  - Mit den Bauantrags-Unterlagen ist auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans auch ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen und vorhandene wie geplante Geländehöhen darstellt. Dieser wird Bestandteil der Baugenehmigung.

- Liste gebietsheimische Gehölze Vorkommensgebiet 3

  Bäume und Sträucher für Grünflächen, freiwachsende Hecken und private/öffentl. Gärten.

  Deutscher Name, Wissenschaftlicher Name

  Feldahorn, Acer campestre
  Haselnuss, Corylus avellana
  Eingriffeliger Weißdorn, Craetaegus monogyna
  Zweigriffeliger Weißdorn, Craetaegus laevigata
  Schwarze Heckenkirsche, Lonicera nigra
  Gewöhnliche Traubenkirsche, Prunus padus
  Schlehe, Prunus spinosa ssp. Spinosa
  Hundsrose, Rosa canina/subcanina
  Artengruppe Blaugrüne Rose, Rosa dumalis agg.
  Kornelkirsche, Cornus mas*
  Kreuzdorn, Rhamnus carthartica
  Himbeere, Rubus idaeus
  Falten-Brombeere, Rubus plicatus
  Salweide, Salix caprea
  Schwarzer Holunder, Sambucus nigra
  Traubenholunder, Sambucus racemosa
  Echte Eberesche, Sorbus aucuparia
  Bergulme, Ulmus glabra
  Wasser-Schneeball, Viburnum opulus

  zusätzliche Arten, die im Landkreis Wunsiedel heimisch sind:

  Hänge-Birke, Betula pendula
  Rotbuche, Fagus sylvatica
  Kupfer Felsenbirne, Amelanchier lamarckii*
  Pfaffenhütchen, Euonymus europaeus*
  Rote Heckenkirsche, Lonicera xylosteum*
  Wolliger Schneeball, Viburnum lantana*
  Winter-Linde, Tilia cordata
  Traubeneiche, Quercus petraea
  Stieleiche, Quercus robur
  Schwarzerle, Alnus glutinosa
  Vogelkirsche, Prunus avium

  * Art im Vorkommensgebiet nur teilweise verbreitet; Ausbringen nur nach vorheriger Abstimmung mit der UNB.

- Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

  Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls notwendige Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

  Die Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen und nach Umsetzung der Bebauung in einem abschließenden Bericht zu dokumentieren.

  Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:
  Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. der Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie der privaten und öffentlichen Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans.

20. Kurze Zusammenfassung

Die Gemeinde Nagel plant am südlichen Ortsrand die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Wachtberg 3“. Der räumliche Geltungsbereich umfasst gut 0,90 ha Gesamtfläche.

Aufgrund der gesetzlichen Anforderung nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung, muss dazu ein Umweltbericht, als Teil der Begründung des Bauleitplans, erstellt werden.

Das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet (WA) für die im Geltungsbereich liegenden Wohngebäude und die Ausweisung eines Sondergebiets (SO) für den Gemeinbedarf, hier die geplante Kindertageseinrichtung, runden städtebaulich gesehen die vorhandene Wohnbebauung durch diese soziale Einrichtung ab und definieren den Ortsrand inklusive des Landschaftsbildes neu. Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist es, auf einem größeren landwirtschaftlichen Wiesengrundstück eine mehrgruppige Kindertageseinrichtung für die gesamte Gemeinde zu errichten, die den neuzeitlichen städtebaulichen Anforderungen und aktuellen Entwicklungen entspricht. Bei Bedarf hat auch noch ein Erweiterungsbau noch Platz.

Im Vorfeld wurden drei innerörtliche Alternativstandorte geprüft und zusätzlich eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben; alle Planungsanforderungen und -Vorgaben erfüllt nur dieser Standort.

Es wird damit auch auf die Inanspruchnahme externer Flächen verzichtet, nicht vermehrbare Ressourcen werden geschont und größere nachteilige Umweltauswirkungen werden vermieden.

Im Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen der Bauleitplanung auf diese erläutert und bewertet.

Zusammenfassend betrachtet entsteht durch die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung primär eine Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“.

Durch die Bebauung und Versiegelung erfolgt der Verlust von fast 3.200 m² Bodenfläche, derzeit artenreiches landwirtschaftliches Extensivgrünland. Dieser Bodenverlust kann erst einmal nicht ausgeglichen werden; das muss und wird anderweitig, wie festgelegt im nahen Umfeld erfolgen. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan zur Grundfläche von Haupt- und Nebenanlagen wird die Versiegelung bzw. Überbauung zudem stark eingeschränkt und die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden, da intern nicht möglich, ausschließlich extern ausgeglichen bzw. ersetzt.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind lediglich von geringer Erheblichkeit. Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt bzw. Arten und deren Lebensräume sind aufgrund der Biotopeigenschaft der betroffenen Flachland-Mähwiese jedoch als hoch einzustufen. Aufgrund der Lage im Anschluss an die bereits vorhandene Wohnbebauung und der beabsichtigten Ortsabrundung sind keinerlei Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten, was durch die neuen, einrahmenden Grünstrukturen inklusive der Bäume noch mit begünstigt wird. Letztlich werden die meisten Schutzgüter nur geringfügig beeinträchtigt, und für die geschützte Biotopfläche gibt es den berechneten externen Ausgleich in gleicher Größe im nahen Umfeld. Außerdem werden dazu noch Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung aufgezeigt.

Insgesamt ist das hier geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen damit als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht, beziehungsweise stehen hier derzeit nicht zur Verfügung. Das Ergebnis ist eine passende, wirtschaftliche und zugleich ökologisch verträgliche Planung.

21. Verfahrensverlauf

Der Gemeinderat von Nagel hat in der Sitzung vom 23.07.2026 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Wachtberg 3“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.08.2026 im Amtsblatt der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.07.2026 hat in der Zeit vom 20.08.2026 bis 21.09.2026 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.07.2026 hat in der Zeit vom 21.08.2026 bis 21.09.2026 stattgefunden.

22. Rechtliche Grundlagen des Verfahrens

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist.

Dipl.-Ing. Univ. Architekt + Stadtplaner

Michael Krug

Michelsreuth 10, 95367 Trebgast
Telefon: 09227 / 9739073, Fax: 09227 / 9739075
E-Mail: Architekt.Krug@t-online.de