



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

Begründung zum Entwurf vom 12. Februar 2026

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.31.10**
Projekt: **1. Änderung des Sanierungsbebauungsplanes Nr. 11 „Ehemaliges Bahngelände/Postplatz“ mit integriertem Grünordnungsplan -Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

Gemeinde:

Stadt Schwarzenbach a.Wald

Landkreis:

Hof

Vorhabensträger:

Stadt Schwarzenbach a.Wald

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Anschrift:

Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:

(0 92 61) 60 62-0

E-Mail:

info@ivs-kronach.de

Web:

www.ivs-kronach.de

1. ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	3
2. VERFAHREN	3
3. ANGABEN ZUR GEMEINDE	5
3.1. LAGE IM RAUM	5
3.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE	5
3.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG, INFRASTRUKTUR.....	5
3.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	5
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	6
4.1. RAUMPLANUNG, RÄUMLICHE UMGEBUNG	6
4.2. AUSWIRKUNGEN AUF DEN EINZELHANDEL	6
5. VORHANDENE FORMELLE UND INFORMELLE PLANUNGEN	7
5.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
5.2. VORHANDENE RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE.....	7
5.3. INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT SSN (SELBITZ + SCHWARZENBACH A. WALD + NAILA)	8
6. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	9
6.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET	9
6.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	9
6.3. TOPOGRAPHIE	9
6.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE.....	9
6.5. HYDROLOGIE	9
6.5.1. Gewässer	9
6.5.2. Grundwasser	9
6.5.3. Überschwemmungsgebiet.....	10
6.5.4. Starkregen	10
6.5.5. Wasserschutzgebiete.....	10
6.6. VEGETATION	11
6.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN.....	11
6.8. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG.....	12
7. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	12
7.1. FLÄCHENBILANZ	12
7.2. BAULICHES KONZEPT.....	12
8. VERKEHRSKONZEPTION	13
9. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT.....	16
9.1. PFLANZLISTE FÜR BÄUME	16
9.2. PFLANZLISTE FÜR STRÄUCHER.....	16
10. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	17
11. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	20
11.1. ENTWÄSSERUNG	20
11.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, FERNWÄRME, GAS UND TELEFON	21
11.3. MÜLLENTSORGUNG.....	22
12. KOSTEN UND FINANZIERUNG	22

13. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	22
13.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	22
13.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	23
13.2.1. Immissionsschutz.....	23
13.2.2. Landschafts- und Naturschutz.....	23
13.2.3. Luftreinhaltung.....	24
14. ANLAGEN.....	24
15. UMWELTBERICHT.....	24
15.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN	24
15.2. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND BEVÖLKERUNG IM PLANBEREICH.....	24
15.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile.....	24
15.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation	24
15.3. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	25
15.4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	25
15.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN	26
15.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	26
15.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	26
15.6.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen.....	26
15.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	26
15.6.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	26
15.7. ZUSAMMENFASSUNG.....	27
15. ENTWURFSVERFASSER	29

1. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

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

Der Sanierungsbebauungsplan Nr. 11 „Ehemaliges Bahngelände/Postplatz“ mit integriertem Grünordnungsplan, rechtskräftig seit 17. Juni 2012, soll in einem Teilbereich geändert werden. Der nicht überplante Bereich bleibt in seiner bisherigen Form rechtskräftig. Grund der Änderung ist die geplante Errichtung eines Lebensmittelmarktes, der aufgrund seiner Verkaufsfläche von rund 1.100 m² in dem derzeit ausgewiesenen Mischgebiet bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist. Auch die Festsetzungen und die bestehenden Baugrenzen sind mit dem Vorhaben nicht vereinbar. Weiterhin sind die Teilgebiete Nr. 5 und 8 des ausgewiesenen Mischgebietes nach der jetzigen Planung als Fläche für Stellplätze ausgewiesen, die in dieser Form nicht mehr benötigt werden. Diese beiden Flächen sollen mittelfristig einer Bebauung zugeführt werden.

Die Zufahrt erfolgt wie bisher über die Walter-Münch-Straße.

Es wird gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 BauNVO ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelmarkt mit Nahrungs- und Genussmitteln, sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs und Waren aller Art sowie ein Cafe mit Backshop. Die zulässige Verkaufsfläche des großflächigen Lebensmittelmarktes beträgt höchstens 1.100 m², die Verkaufs-/Gastrofläche des Cafes mit Backshop höchstens 100 m².

Insgesamt werden rund 70 Stellplätze angelegt, einschließlich Ladeplätzen für Elektromobilität sowie Zweiradstellplätze.

Im Jahre 2012 wurde der Sanierungsbebauungsplan Nr. 11 „Ehemaliges Bahngelände/Postplatz“ aufgestellt. Eine wesentliche bauliche Entwicklung ist seither jedoch nicht eingetreten. Die geplante Errichtung eines Rettungszentrums und eines kirchlichen Gemeindehauses mit Kindergarten konnte nicht umgesetzt werden. Durch die 1. Änderung des Sanierungsbebauungsplanes soll der bestehende Verbrauchermarkt um rund 150 Meter näher zur Stadtmitte hin verlagert werden und so an einem städtebaulich integrierten Standort die Grundversorgung der Bevölkerung verbessern. Die Stadt Schwarzenbach a.Wald erhofft sich von diesem Vorhaben einen ersten Schritt zur Belebung des Bereiches des ehemaligen Bahngeländes.

Abgeleitet aus dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wurde 1999 die Satzung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Stadtkern“ beschlossen. Der Geltungsbereich des Sanierungsbebauungsplanes „Ehemaliges Bahngelände/Postplatz“ liegt überwiegend im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

2. Verfahren

Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung vom die 1. Änderung des Sanierungsbebauungsplanes Nr. 11 „Ehemaliges Bahngelände/Postplatz“ mit integriertem Grünordnungsplan.

Bei der 1. Änderung des Sanierungsbebauungsplanes Nr. 11 „Ehemaliges Bahngelände/Postplatz“ mit integriertem Grünordnungsplan wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB -Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m²- angewandt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Der Plan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da die hierfür erforderlichen Voraussetzungen vorliegen:

- **Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung:**
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt fast vollständig innerhalb der im Zusammenhang des bebauten Ortsteils. Er dient der städtebaulichen Neuordnung einer innerörtlichen Fläche.
- **Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO < 20.000 m²:**
Da die gesamte Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lediglich rund 10.470 m² umfasst, also weniger als 20.000 m², kann ein Überschreiten der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen werden.
- **Keine Vorbereitung UVP-pflichtiger Vorhaben:**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf Grund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung keine UVP-pflichtigen Maßnahmen gemäß der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung zulässig.
- **Keine Beeinträchtigung von Vogelschutz- und FFH-Gebieten:**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst und auch im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Vogelschutz- und FFH-Gebiete, die beeinträchtigt werden könnten.
- **Keine Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG:**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf Grund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung keine raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die schädliche Umwelteinwirkungen durch schwere Unfälle im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU auslösen könnten, zulässig.

Da durch die Änderung des Sanierungsbebauungsplanes eine innerörtliche Fläche städtebaulich neu geordnet wird, die zulässige Grundfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter 20.000 m² beträgt, kein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen werden soll und keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und europäischen Vogelschutzgebieten vorliegt, kann die Änderung des Sanierungsbebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB -Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m²- durchgeführt werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Zuge dieses Verfahrens sollten die Festsetzungen des Sanierungsbebauungsplanes Nr. 11 „Ehemaliges Bahngelände/Postplatz“ mit integriertem Grünordnungsplan, soweit sie im Geltungsbereich des Änderungsbereiches liegen, aufgehoben werden.

Entgegenstehende Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwarzenbach a.Wald sind gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

3. Angaben zur Gemeinde

3.1. Lage im Raum

Die Stadt Schwarzenbach a.Wald liegt im äußersten Westen des Landkreises Hof, rund 25 Kilometer von der kreisfreien Stadt Hof entfernt. Höchste Erhebung des Stadtgebietes ist der Döbraberg mit einer Höhe von rund 796 Metern über NN, tiefste Stelle der Zusammenfluss von Wilder Rodach und Thiemitz mit rund 410 Metern über NN. Die Stadt besteht aus dem Hauptort Schwarzenbach a.Wald, den Pfarrdörfern Bernstein a.Wald, Döbra und Schwarzenstein, den Dörfern Gemeinreuth, Göhren, Gottsmannsgrün, Kleindöbra, Lerchenhügel, Löhmar, Meierhof, Oberleupoldsberg, Pillmersreuth, Poppengrün, Räumlas, Rodeck, Schönbrunn, Sorg, Straßdorf, Thiemitz, Thron und Unterleupoldsberg sowie zahlreichen Weilern und Einzelnen.

3.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche

Das Stadtgebiet umfasst 36,7 km², die Bevölkerungszahl liegt bei 4.231 am 31. Dezember 2024. Die Einwohnerzahl der Stadt stieg von 3.084 am 27. Mai 1970 auf 5.678 am 25. Mai 1987; von da sind die Bevölkerungszahlen rückläufig mit 4.979 am 31. Dezember 2007, 4.764 am 31. Dezember 2015 und 4.417 am 31. Dezember 2022. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 115 Einwohnern pro km² (Landkreis Hof 103, Regierungsbezirk Oberfranken 146, Freistaat Bayern 188).

Die Stadt versucht in den nächsten Jahren mit aktiver Wohnbaupolitik diese positive Entwicklung zu stabilisieren. Das Bayerische Landesamt für Statistik erwartet für das 2033 eine Einwohnerzahl von 3 920. Die Stadt beabsichtigt, die Bevölkerungszahl bei rund 4.200 zu stabilisieren.

3.3. Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur

Die Stadt Schwarzenbach a.Wald ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost (5) als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren haben die Aufgabe, die überörtlichen, häufig in Anspruch genommenen Grundversorgungseinrichtungen zur Deckung des allgemeinen Bedarfs der Bevölkerung in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht bereitzustellen.

3.4. Überörtliche Verkehrsanbindung

Schwarzenbach a.Wald ist nicht mehr an das Schienennetz der Deutschen Bahn angebunden. Der Personenverkehr wurde 1973, der Güterverkehr 1994 eingestellt. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Helmbrechts und in Naila in einer Entfernung von jeweils rund zehn Kilometern.

Die Stadt ist über Bushaltestellen an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Wichtigste Straßenverkehrsverbindung ist die Bundesstraße B 173 Bad Staffelstein - Dresden. Weitere wichtige Verbindungsstraßen sind die Staatsstraßen St 2211 (St 2194 – St 2195), St 2158 (B 173 – B 289) und St 2194 (St 2198 – BAB 9) sowie die Kreisstraßen HO 28 (Bernstein – Lippertsgrün) und HO 32 (Bad Steben – Räumlasmühle).

Der nächstgelegene Flugplatz befindet sich in Hof in einer Entfernung von rund 20 Kilometern.

4. Übergordnete Planungen und Nutzungsregelungen

4.1. Raumplanung, räumliche Umgebung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Schwarzenbach a.Wald liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm 2023 (LEP 2023) im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

Die Stadt Schwarzenbach a.Wald ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost (5) als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren haben die Aufgabe, die überörtlichen, häufig in Anspruch genommenen Grundversorgungseinrichtungen zur Deckung des allgemeinen Bedarfs der Bevölkerung in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht bereitzustellen.

Nachbargemeinden sind der Markt Bad Steben, die Stadt Naila, die Stadt Schauenstein und die Stadt Helmbrechts im Landkreis Hof, der Markt Presseck im Landkreis Kulmbach sowie die Stadt Wallenfels im Landkreis Kronach.

4.2. Auswirkungen auf den Einzelhandel

Da es sich bei dem Vorhaben nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine Standortverlagerung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebs handelt, sind keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungseinrichtungen zu erwarten.

Der bestehende Markt in der Straße „Windmühle“ im Postweg besitzt eine Grundfläche von rund 1.700 m². Das jetzige Objekt entspricht nicht mehr modernen Standards, Verkaufs- und Lagerflächen sind zu klein, Parkplätze fehlten, die Verkehrsanbindung sollte optimiert werden, Wärmedämmstandards können nicht mehr erfüllt werden. Nun besteht die Möglichkeit, an einem neuen Standort einen modernen Markt mit ausreichend Stellplätzen zu errichten und somit den Standort langfristig zu sichern. Mit dem Neubau des Marktes soll keine Vergrößerung der Verkaufsfläche erfolgen. Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelmarkt mit Nahrungs- und Genussmitteln, sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs und Waren aller Art sowie ein Cafe mit Backshop. Die zulässige Verkaufsfläche des großflächigen Lebensmittelmarktes beträgt höchstens 1.100 m², die Verkaufs-/Gastrofläche des Cafes mit Backshop höchstens 100 m².

Auch entsprechend der aktuell geltenden landesplanerischen Vorgaben durch das LEP 2023 ist die Umsiedlung am Standort Schwarzenbach a.Wald insgesamt als raumverträglich einzustufen.

Das Gelände an der Walter-Münch-Straße ist als integrierter Standort anzusehen, der sich durch einen maßgeblichen Anteil fußläufig erreichbarer Wohnbebauung im Umfeld auszeichnet.

5. Vorhandene formelle und informelle Planungen

5.1. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwarzenbach a.Wald sind die überplanten Bereiche als gemischte Bauflächen dargestellt. Diese Darstellungen sind gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

5.2. Vorhandene rechtsverbindliche Bebauungspläne

Im Zuge dieses Verfahrens sollten die Festsetzungen des Sanierungsbebauungsplanes Nr. 11 „Ehemaliges Bahngelände/Postplatz“ mit integriertem Grünordnungsplan, soweit sie im Geltungsbereich der 1. Änderung liegen, aufgehoben werden.

Der Sanierungsbebauungsplan aus dem Jahr 2012 sah für die überplante Fläche und die östlich und westlich angrenzenden Grundstücke ein Mischgebiet vor. In einem solchen ist jedoch großflächiger Einzelhandel nicht zulässig, so dass zur Realisierung des Vorhabens eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist. Das Grundstück Flur-Nr. 294/48 ist in dem Sanierungsbebauungsplan als Fläche für Stellplätze ausgewiesen, welche jedoch in dieser Form nicht mehr benötigt werden. Deshalb wird für diese Fläche ein Baufenster festgesetzt. Ansonsten wurde der Sanierungsbebauungsplan bislang nicht umgesetzt.



Sanierungsbebauungsplan Nr. 11 „Ehemaliges Bahngelände/Postplatz“ mit integriertem Grünordnungsplan vom 27. September 2012

5.3. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept SSN (Selbitz + Schwarzenbach a.Wald + Naila)

Nach dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) soll der Bereich des ehemaligen Bahngeländes einer geordneten städtebaulichen Nutzung zugeführt werden. Derzeit werden die Flächen, ausgenommen bestehende Bebauung, nur als Lagerflächen genutzt. Der Sanierungsbebauungsplan sieht vor, in diesem Bereich eine innerstädtische Bebauung mit einer Durchmischung von Wohnen und Gewerbe zu entwickeln. Da bislang jedoch keine entsprechenden Projekte realisiert wurden, soll ein Teilgebiet für großflächigen Einzelhandel genutzt werden. Damit verbessert sich die Versorgungssituation für die östlichen Stadtteile und die Lebensmittel-Einzelhandelsstruktur der Stadt wird entzerrt.

6. Angaben zum Plangebiet

6.1. Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt ostnordöstlich der Stadtmitte von Schwarzenbach a.Wald, gut 500 Meter Luftlinie vom Stadtzentrum entfernt.

6.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rund einem Hektar. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird im Nordosten begrenzt von der Walter-Münch-Straße, im Südosten von bestehender Bebauung, im Südwesten von einem geplanten Geh- und Radweg und im Nordwesten von bestehenden Lagerflächen.

6.3. Topographie

Das Planungsgebiet fällt von einer Höhe von 690 Metern über NN im Südosten auf rund 689 Meter über NN im Südwesten, 688 Meter über NN im Nordwesten und 687 Meter über NN im Nordosten.

6.4. Klimatische Verhältnisse

Das Klima im Frankenwald und seinem Vorland ist kontinental geprägt, die Temperaturextreme sind ausgeprägter und die Niederschläge geringer als in stärker ozeanisch beeinflussten Gebieten. Die Jahresmittel der Lufttemperatur liegen zwischen 6° und 7° C. Die Vegetationsperiode ist wegen der geringeren Durchschnittstemperaturen mit 200 Tagen relativ kurz.

6.5. Hydrologie

6.5.1. Gewässer

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich weder fließende noch stehende Gewässer.

6.5.2. Grundwasser

Aufgrund der Lage des Gebiets ist nicht unbedingt mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass Hang- und Schichtenwasser auftreten kann und dass es in der Verantwortung des Bauherrn liegt, Grundwasser entsprechend baulich zu berücksichtigen.

Sofern der Wärmebedarf über geothermische Anlagen sichergestellt werden soll, wird darauf hingewiesen, dass dafür wasserrechtliche Anzeige- und Genehmigungspflichten bestehen.

6.5.3. Überschwemmungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten und von wassersensiblen Bereichen.

6.5.4. Starkregen

Daneben kann es durch Starkregenereignissen auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen zu flächenhaften Überflutungen kommen. Mit der Klimaschutznovelle des BauGB von 2011 und dem Hochwasserschutzgesetz II von 2017 wurden der vorbeugende Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Bauleitplanung durch die §§ 1 Abs. 5 Satz 2 und 1a Abs. 5 BauGB gestärkt und die Belange des Hochwasserschutzes im BauGB konkretisiert. Dies verstärkt die abwägungserheblichen Anforderungen gemäß § 1 Abs. 6 an den sachgerechten Umgang mit Abwässern (Nr. 7e) und die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (Nr. 12), die im Abwägungsvorgang nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Zu den Abwässern gehört gemäß § 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG auch das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Niederschlagswasser. Denn es ist offenkundig, dass durch die bauliche Inanspruchnahme von Flächen dem Niederschlagswasser Versickerungsflächen entzogen werden (Uwe Kutter: Hochwasser und Starkregenschutz im Abwägungsvorgang).

Nach DIN 1986-100 ist der Überflutungsnachweis als Differenz zwischen den Regenwassermengen aus dem 30-jährigen und dem zweijährigen Regenereignis zu führen und als zurückhaltende Regenwassermenge in den Freiflächen des Grundstücks ohne Gefährdung für den Menschen oder Sachgüter darzustellen. Dies gilt ab einer Grundstücksfläche von 800 m². Dieser Nachweis sollte im Baugenehmigungsverfahren als Bestandteil der Bauantragsunterlagen verlangt werden, um negative Umweltauswirkungen gemäß § 4 c BauGB zu überwachen.

Einer Bebauungsplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen und die wasserrechtlichen Anforderungen gewahrt sind. Eine Konfliktverlagerung in nachfolgende Genehmigungs- oder Erlaubnisverfahren ist zulässig, wenn sich der Plangeber im Aufstellungsverfahren einen Kenntnisstand verschafft hat, der ihm im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine sachgerechte Beurteilung der Möglichkeit einer nachfolgenden Konfliktbewältigung erlaubt (OVG Münster, 2. Senat, Urteil vom 07.06.2022 – 2 D 289/21.NE).

Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

Es wird weiterhin empfohlen, Kellerfenster sowie Kellereingangstüren wasserdicht und mit Aufkantungen auszuführen. Gebäudeeingänge sollten so ausgeführt werden, dass bei Starkregenereignissen ein Eindringen von Niederschlagswasser in das Gebäude verhindert wird.

6.5.5. Wasserschutzgebiete

Das Gebiet liegt außerhalb festgesetzter oder vorgeschlagener Wasserschutzgebiete und auch außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorbehalts- oder Vorrangflächen.

6.6. Vegetation

Erhaltenswerter Gehölzbestand findet sich auf den Grundstücken Flur-Nrn. 295/6, 295/2, 295/3 und 294/49. Sofern möglich, sollte möglichst viel dieser Bestände erhalten werden.

6.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten

Das Gebiet um Schwarzenbach a.Wald und das Planungsgebiet liegt naturräumlich im Bereich des Thüringer Schiefergebirges (392).

Geologisch liegt das Untersuchungsgebiet im Westen im Bereich des Unter- bis Oberordoviziums, genauer in der Gösmes-Formation des Saxothuringikums, Bayerische Fazies. Es stehen Ton- und Siltschiefer an, teilweise mit Tuffit und Lydit. In der Mitte steht die Obere Helle Kieselschiefer-Folge des Oberdevon, Saxothuringikum, Bayerische Fazies, an. Es handelt sich um eine Wechsellagerung von Kieselschiefer mit Tonschiefer, Einlagerung von Meta-Basalt- und Meta-Trachyttuff und -tuffit (Diabas- und Keratophyrtuff). Im Süden schließlich folgt eine Grauwacke-Tonschiefer-Wechselfolge des Karbon, genauer des Mississippium, Saxothuringikum, Bayerische Fazies. Es handelt sich um eine Wechsellagerung von Grauwacke und Ton- bis Siltschiefer, teilweise Gerölle, Olistholithe oder Gleitschollen führend.

Aus diesen Ausgangsgesteinen entwickeln sich in der Regel fast ausschließlich Braunerden.

Altlasten im Planungsgebiet sind nicht bekannt. Da es sich jedoch teilweise um ein früheres Bahnhofsgelände handelt, können solche zumindest nicht ausgeschlossen werden.

Auf den „Mustererlass zu Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Aktenzeichen IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen, wonach sich Kommunen bei Anhaltspunkten für Altlasten gezielt Klarheit über Art und Umfang der Bodenbelastungen sowie über das Gefahrenpotential zu verschaffen haben.

Gemäß Art. 12 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) haben Kommunen ihre Erkenntnisse über die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung sowie Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.

In der Bayerischen Bodenschutz-Verwaltungsverordnung ist geregelt, dass sich die Pflichten des Bodenschutzes zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge nicht unmittelbar an die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung richten. Die Vorschriften des Bodenschutzes enthalten jedoch Vorgaben für die Bewertung von Bodenbelastungen, welche die Gemeinde bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen hat. Bei der Erfüllung der boden- und altlastenbezogenen Pflichten zur Gefahrenabwehr ist das konkrete Schutzbedürfnis maßgeblich, das sich aus der jeweils planungsrechtlich zulässigen Nutzung und damit auch aus den Festsetzungen eines Bebauungsplanes ergibt.

Auf die gesetzlichen Vorgaben zu den Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub, die separate Lagerung von Mutterboden, die Vermeidung von Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen wird hingewiesen.

Sollten bei den Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

6.8. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Schwarzenbach a.Wald:

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
294/19	---	294/48	---
294/49	---	294/51	TF
295/2	---	295/3	---
295/4	TF	295/6	TF
295/7	TF		

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Schwarzenbach a.Wald.

7. Städtebaulicher Entwurf

7.1. Flächenbilanz

Mischgebiet:	3.630 m ²
Sondergebiet:	4.590 m ²
öffentliche Verkehrsfläche:	80 m ²
private Grünfläche:	1.910 m ²
Regenrückhaltebecken:	290 m ²
Summe:	10.500 m ²

7.2. Bauliches Konzept

Der Sanierungsbebauungsplan Nr. 11 „Ehemaliges Bahngelände/Postplatz“ mit integriertem Grünordnungsplan, rechtskräftig seit 17. Juni 2012, soll in einem Teilbereich geändert werden. Der nicht überplante Bereich bleibt in seiner bisherigen Form rechtskräftig.

Grund der Änderung ist die geplante Errichtung eines Lebensmittel-Verbrauchermarktes, der aufgrund seiner Verkaufsfläche von rund 1.100 m² in dem derzeit ausgewiesenen Mischgebiet bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist. Auch die Festsetzungen und die bestehenden Baugrenzen sind mit dem Vorhaben nicht vereinbar.

Weiterhin sind die Teilgebiete Nr. 5 und 8 des ausgewiesenen Mischgebietes nach der jetzigen Planung als Fläche für Stellplätze ausgewiesen, die in dieser Form nicht mehr benötigt werden. Diese beiden Flächen sollen mittelfristig einer Bebauung zugeführt werden.

Die Zufahrt erfolgt wie bisher über die Walter-Münch-Straße.

Es wird gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 und § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelmarkt mit Nahrungs- und Genussmitteln, sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs und Waren aller Art sowie ein Cafe mit Backshop. Die zulässige Verkaufsfläche des großflächigen Lebensmittelmarktes beträgt höchstens 1.100 m², die Verkaufs-/Gastrofläche des Cafes mit Backshop höchstens 100 m².

Insgesamt werden rund 70 Stellplätze angelegt, einschließlich Ladeplätzen für Elektromobilität sowie Zweiradstellplätze.

Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) wird die nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Stadt Schwarzenbach a.Wald vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Durch die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

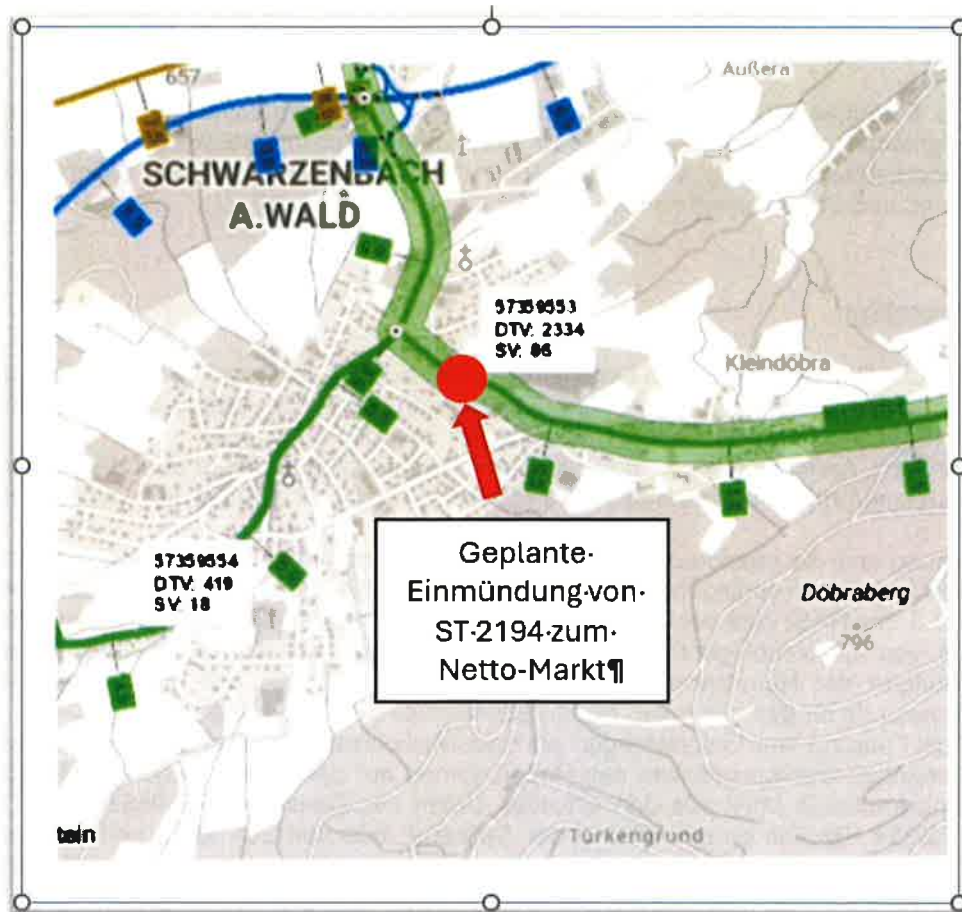
8. Verkehrskonzeption

Für den Neubau und Betrieb eines Netto-Lebensmittelmarktes mit Backshop in Schwarzenbach am Wald ist die Herstellung einer neuen Einmündung von der Walter-Münch-Straße (Staatsstraße 2194) zur Betriebsfläche des Netto-Marktes innerorts notwendig.

Die neue Zufahrt bzw. Anbindung an die umliegenden Verkehrsanlagen erfolgt über die Walter-Münch-Straße im innerörtlichen Straßenabschnitt (50 km/h) an die ST 2194 in Schwarzenbach am Wald.

Für die Betrachtung und die regelgerechte Herstellung einer Einmündung an der St 2194 zum geplanten Netto-Markt ist im vorliegenden Fall die RASt 2006 (Korrektur 2008) heranzuziehen. Im Abschnitt 6.3.3 der RASt sind nach Tabelle 44 die baulich notwendigen Maßnahmen oder Einsatzbereiche von Linksabbiegerstreifen zu ermitteln. Dabei werden die maßgebenden Verkehrsbeziehungen der Hauptströme MSV (Kfz/h) für die ST 2194 und die rechnerisch ermittelte Spitzenstunde für den geplanten Netto-Lebensmittelmarkt zugrunde gelegt.

Um die Form zur Führung von Linksabbiegen an Hauptverkehrsstraßen festlegen zu können, sind die maßgebenden Verkehrsstärken des Hauptstromes auf der Walter-Münch-Straße (St 2194) in der Spitzenstunde MSV aus den aktuellen Daten der Zählstelle 57359553 mit DTV (Kfz/24 h) von 2.334 Kfz und einem MSV in der Spitzenstunde von 201 Kfz/h und aus der verkehrstechnischen Berechnung des Bauherrn für den Netto-Markt mit einem ermittelten Spitzenstundenwert in der Abendstunde 16 – 17 Uhr von 70 Kfz/h zugrunde zu legen.



Über die Anwendungstabelle 44 der RASt ergibt sich für eine angebaute Hauptverkehrsstraße mit den vorgenannten Verkehrsstärken der Spitzenstunden KEINE Notwendigkeit von baulichen Maßnahmen auf der St 2194 für die neu geplante Zuwegung zum Netto-Lebensmittelmarkt. Zusätzliche Linksabbiegestreifen oder verbreiterte Aufstellbereiche an der Einmündung sind somit NICHT notwendig.



Lageskizze der geplanten Zufahrt (o. M.)

Bei einer Besprechung im Staatlichen Bauamt am 3. Februar 2026 wurde der Sachverhalt nochmals dargelegt. Nach interner Prüfung durch das Staatliche Bauamt wurde mit E-Mail vom 5. Februar 2026 bestätigt, dass aufgrund der vorhandenen Verkehrsstärke keine Änderungen an der St 2194 erforderlich sind.

Von den nördlich und südlich angrenzenden Wohngebieten der Stadt ist das Planungsgebiet fußläufig gut erreichbar. Das Gebiet wird ebenfalls an das städtische Radwegenetz angebunden. Der asphaltierte Radweg Schwarzenbach a.Wald-Naila folgt der ehemaligen Bahnstrecke und endet derzeit an der Walter-Münch-Straße. Im Sanierungsbebauungsplan Nr. 11 „Ehemaliges Bahngelände/Postplatz“ ist eine Weiterführung des Radwegs auf dem Grundstück Flur-Nr. 294/2 bis zum Postplatz vorgesehen.

Das Planungsgebiet ist an das öffentliche Nahverkehrsnetz der Stadt Schwarzenbach a.Wald angebunden. Das Planungsgebiet ist über Bushaltestellen an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. In unmittelbarer und fußläufig erreichbarer Entfernung befinden sich Bushaltestellen in Nordstraße, vor dem ehemaligen Bahnhof und vor der ehemaligen Post.

Die Zufahrt für Pkw sowie der Lieferverkehr erfolgen über die Walter-Münch-Straße. Tagsüber erfolgen voraussichtlich vier Lkw-Anfahrten mit Lebensmitteln und Getränken sowie zwei Lkw-Anlieferungen für Cafe und Backshop. Es handelt sich dabei um Fahrzeuge mit 7,5 to. Dazu kommen zwei Kleintransporter. Nachts erfolgt kein Lieferverkehr.

Bei einem Schlüssel von 1 Beschäftigtenfahrt pro 50 m² Verkaufsfläche und 1,2 Kundenfahrten pro m² Verkaufsfläche ergibt sich für den neuen Markt ein Verkehrsaufkommen von rund 1.342 Fahrten pro Tag.

9. Grün- und Freiflächenkonzept

Auf Punkt 6.6. und Punkt 13.2.2. dieser Begründung wird verwiesen.
Im Rahmen von Bauantragsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Auf die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung wird verwiesen.

Erhaltenswerter Gehölzbestand findet sich auf den Grundstücken Flur-Nrn. 295/6, 295/2, 295/3 und 294/49. Sofern möglich, sollte möglichst viel dieser Bestände erhalten werden.

Gemäß den Planeintragungen sind im Bereich des Sondergebiets insgesamt neun großkronige Bäume zu pflanzen. Für die Flächen des Mischgebiets ist je 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstamm mit Drahtballierung, dreimal verpflanzt, Stammumfang von mindestens 16/18 cm (H 3xv mDb 16/18). Unbebaute und unbefestigte Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

Gemäß den Planeintragungen sind Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Die im AGBGB geltenden Grenzabstände bezüglich Bepflanzungen im Privatbereich sind einzuhalten.

9.1. Pflanzliste für Bäume

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

9.2. Pflanzliste für Sträucher

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

10. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für die 1. Änderung des Sanierungsbebauungsplanes Nr. 11 „Ehemaliges Bahngelände/Postplatz“ werden folgende verbindliche Festsetzungen getroffen:

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:** Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.
2. **Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**
 - 2.1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):**

Mischgebiet § (6 BauNVO)
Die Zulässigkeit von Nutzungen richtet sich nach § 6 BauNVO. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (§ 11 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 BauNVO):
Es wird gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 BauNVO ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelmarkt mit Nahrungs- und Genussmitteln, sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs und Waren aller Art sowie ein Cafe mit Backshop. Die zulässige Verkaufsfläche des großflächigen Lebensmittelvollsortimenters beträgt höchstens 1.100 m², die Verkaufs-/Gastrofläche des Cafes mit Backshop höchstens 100 m².
 - 2.2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):**
 - 2.2.1. **Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Für das Mischgebiet wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
 - 2.2.2. **Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO):**

Für das Sondergebiet wird eine maximal zulässige Grundfläche für Gebäude von 2.000 m² festgesetzt. Eine Beeinträchtigung benachbarter Bebauung findet nicht statt, da keine bestehenden Gebäude unmittelbar angrenzen.
 - 2.2.3. **Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):**

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr 4 BauNVO darf die Gebäudeoberkante (GOK) im Mischgebiet eine Höhe von 9,90 Metern (GOK≤9,90m) nicht überschreiten. Schlauchtürme von Feuerwehrrhäusern müssen eine maximale Höhe von 14 Metern einhalten.
Im Sondergebiet darf die Gebäudeoberkante eine Höhe von acht Metern nicht überschreiten (GOK≤8,00m).
Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Gebäudeoberkante.
Die Höhen dürfen durch technische Ein- oder Aufbauten (z.B. Aufzugsanlagen, Heizungs- oder Klimatechnik, Antennen) bis zu maximal 1,50 Meter überschritten werden.
Im Sondergebiet darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Eingangsbereich des Erdgeschosses eine Höhe von 688,90 Metern über NHN nicht überschreiten.
Die Höhen ergeben sich aus der technischen Anlagenplanung und determinieren insofern die bauplanungsrechtliche Beurteilung zur Erforderlichkeit der Festsetzung.
 - 2.3. **Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB):**
 - 2.3.1. **Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**

Für das Mischgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.
 - 2.3.2. **Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):**

Für das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise mit Einzelhäusern, seitlichem Grenzabstand und einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 60 Metern festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO darf die Länge der Hausformen bei offener Bauweise maximal 50 Meter betragen. Der geplante Verbrauchermarkt ist jedoch erheblich länger, daher wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Es sind gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO Abstandsflächen von 0,4 H einzuhalten, mindestens jedoch drei Meter. Durch diese Festsetzung soll eine verdichtete innerstädtische Bebauung ermöglicht werden. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die verringerten Abstandsflächen nicht beeinträchtigt. Zu benachbartem Gebäudebestand werden ausreichende Abstände eingehalten.

Dies entspricht den Regelungen der Bayerischen Bauordnung für Gebietskategorien abseits von Gewerbe- und Industriegebieten, die auch regelmäßig in festgesetzten Sondergebieten Anwendung findet (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO). Dabei ist grundsätzlich in der Abwägung berücksichtigt worden, dass sich das Vorhaben zwar gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO in der Art der baulichen Nutzung wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet, allerdings nicht hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Hieraus ergibt sich grundsätzlich keine andersartige Betrachtungs- und Herangehensweise an die Intention, gesunde Belüftungsverhältnisse und einen ausreichenden Tageslichteinfall innerhalb und zwischen den baulichen Anlagen zu ermöglichen. Es findet somit der bauordnungsrechtliche Stand der Technik Anwendung. Grundsätzlich dient die Bemessung der Abstandsflächen vorliegend auch der Umsetzung des planerischen, sich aus § 1a Abs. 2 BauGB ergebenden Zieles einer verdichteten Bebauung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

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

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

2.3.2. Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO):

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Vordächer sind als auskragende Bauteile bis zu einer Tiefe von zwei Metern auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ sind Stellplätze, E-Ladesäulen, Unterstände für Einkaufswagen, Stellplätze für Fahrräder sowie ein Werbepylon auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, ebenso die Errichtung einer Trafostation mit einer Grundfläche von maximal 30 m².

2.4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):

Gemäß den Planeintragungen sind im Bereich des Sondergebiets insgesamt neun großkronige Bäume zu pflanzen.

Die geforderten Bäume müssen Hochstämme sein, eine Drahtballierung aufweisen, dreimal verpflanzt sein und einen Stammumfang von mindestens 16/18 cm (H 3xv mDb 16/18) aufweisen.

Alle angepflanzten Bäume sind mit arttypischer freiwachsender Krone zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Vorhandener Gehölzbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten, landschaftsgärtnerisch zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Ein fachgerechter Rückschnitt ist zulässig.

Für Bepflanzungen ist die Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan anzuwenden.

Zudem wurden nachfolgende örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 Abs. 2 BayBO festgesetzt. Diese dienen in erster Linie dazu, die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild zu minimieren, die städtebauliche Qualität sicherzustellen und darüber hinaus auch der Minimierung von Auswirkungen auf weitere zu berücksichtigende Schutzgüter durch die Planung. Sie sind demnach jeweils für sich aus den voranstehenden Ausführungen heraus begründet.

3.1. Dächer:

Zugelassen sind Flachdächer (FD), Satteldächer (SD) und Pultdächer (PD). Die Dachneigung darf maximal 30° (≤30°) betragen.

Der Dachüberstand des Hauptdaches darf einen Meter zuzüglich Dachrinne nicht überschreiten, gemessen ab der äußersten Baukörperkante.

Flachdächer sind als Foliendächer auszuführen, Satteldächer sind mit Naturschiefer, Dachziegeln oder Betondachsteinen in grauen Farbtönen einzudecken. Dächer mit einer Dachneigung unter 15° dürfen auch mit roten, braunen, anthrazitfarbenen oder grauen beschichteten Trapezblechen eingedeckt werden.

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer oder Zinkblech sowie aus bleihaltigen Materialien sind nicht zulässig.

Dachbegrünung, Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind zulässig und werden empfohlen. Größe und Standort der Solaranlagen auf dem Dach ist frei wählbar. Aufgeständerte Solaranlagen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 Meter, gemessen an der Oberkante der Dachhaut zulässig.

Bei der Verwendung von Metalldächern ist insbesondere bei den Materialien Zink, Blei- und Kupfer auf geeignete Beschichtungen zu achten. Andernfalls könnten über die Zeit Schwermetall-Ionen gelöst werden und in das Grundwasser oder in Oberflächengewässer gelangen.

3.2. Fassadengestaltung:

Bei den Außenwänden baulicher Anlagen ist die Gestaltung nur mit regionaltypischen Materialien, wie Putz, Holz, Schiefer, Glas oder Naturstein, zulässig.

Im Sondergebiet sind auch Sichtbetonoberflächen sowie Fassadenverkleidungen aus Verbundwerkstoffen, HPL-, Faserzementpfatten sowie Metallpaneele zulässig, sofern die Fassadenverkleidungen nicht zwei Drittel der Fassadenfläche übersteigen.

Bei Putzfassaden sind mittelfeine Außenputze mit einer Korngröße von maximal 4 mm zu verwenden. Das Putzbild muss gleichmäßig sein.

Fassadenverkleidungen aus unbeschichtetem Kupfer oder Zinkblech sowie aus bleihaltigen Materialien sind nicht zulässig. Das Verblenden der Sockelbereiche bei verputzten Außenfassaden mit Buntsteinputz, Faserzement, Waschbeton, Fliesen, Metall oder polierten Natursteinplatten ist ebenfalls nicht zulässig.

Fassadenbegrünungen sind erwünscht. Glasfassaden sind so zu gestalten, dass durch gebotene, fachlich anerkannte Schutzmaßnahmen Vogelschlag verhindert wird.

3.3. Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von zwei Metern, gemessen vom Schnittpunkt der Außenseite Stützwand mit dem Gelände bis zur Oberkante der Stützwand, soweit erforderlich, zulässig.

3.4. Einfriedungen:

Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen mindestens 50 cm hinter die Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden. Sie müssen dem Geländeverlauf folgen und sind als Zäune oder als Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,30 Meter zulässig. Die Zäune sind als Holz- oder Metallzäune zwischen Pfeilern und ohne Sockel auszuführen. Zu Nachbargrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

Dies entspricht dem bauordnungsrechtlichen Stand der Technik bezüglich der städtebaulichen Unbedenklichkeit (vgl. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO). Die Festsetzung ist zwingend zur Berücksichtigung straßenrechtlicher Belange.

3.5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen und in Grünflächen zulässig. Großflächige Anlagen für Wechselwerbung sind nicht zulässig. Werbeanlagen an Fassaden sind so anzubringen, dass sie die Oberkante des höchsten Gebäudeteils nicht überragen.

Die Flächen von Werbeanlagen dürfen je Fassadenseite insgesamt maximal 10 % betragen. Darüber hinaus sind ein freistehender zweiseitiger Werbepylon zulässig. Die Oberkante des Werbepylons darf eine Höhe von fünf Metern auf die Oberkante des Fundaments bezogen nicht überschreiten. Die Oberkante des Pylons darf eine Höhe von 694 Metern über NHN nicht überschreiten. Die maximale Gesamtbreite beträgt drei Meter. Weiterhin sind drei Fahnenmasten zulässig.

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen. Somit sind Werbeanlagen, die zu Verwechslungen mit amtlichen Verkehrszeichen führen können, eine ablenkende und eine verkehrsgefährdende Wirkung auf Verkehrsteilnehmer ausüben, sowie eine Blendwirkung und eine Beeinträchtigung der Erkennbarkeit von Verkehrszeichen befürchten lassen, unzulässig. Erforderliche Sichtdreiecke sind einzuhalten.

Der Betrieb von Werbeanlagen darf nicht zu unzulässigen Raumaufhellungen und Blendungen an den nächsten Immissionsorten führen. Die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) sind zu beachten. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist auf die Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zu beschränken.

3.6. Bodenversiegelung:

Fahrzeugstellplätze und Fußwege sind als Pflasterflächen auszuführen, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten. Fahrgassen dürfen auch asphaltiert werden.

3.7. Blendwirkung:

Beleuchtungsanlagen von Gebäuden, Hofflächen oder Parkplätzen bzw. eventuell installierte Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen oder Glasfassaden sind so auszuführen, dass der Verkehr auf öffentlichen Straßen weder verkehrsgefährdend abgelenkt noch geblendet oder getäuscht werden kann. Bei befahrenen Flächen ist im Bedarfsfall ein Blendschutz vorzusehen. Gegebenenfalls sind entsprechende Gutachten vorzulegen.

Der Betrieb von Beleuchtungsanlagen darf nicht zu unzulässigen Raumaufhellungen und Blendungen an den nächsten Immissionsorten führen. Die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) sind zu beachten.

Die Festsetzung ist zwingend zur Berücksichtigung straßenrechtlicher Belange.

3.8. Unbebaute Flächen von Baugrundstücken:

Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Soweit die Flächen nach Satz 1 zulässigerweise anders verwendet werden, ist eine Bodenversiegelung möglichst zu vermeiden.

11. Maßnahmen zur Verwirklichung

11.1. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das Planungsgebiet ist an die Entwässerungsanlagen der Stadt Schwarzenbach a.Wald angeschlossen. Anfallendes Schmutzwasser wird in die Entwässerungseinrichtungen eingeleitet. Über das vorhandene Kanalnetz erfolgt die Einleitung in die Kläranlage der Stadt Schwarzenbach a.Wald.

Niederschlagswasser wird bevorzugt ortsnah versickert.

Das auf der Fläche anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und, gegebenenfalls gedrosselt, in einen neu zu erstellenden Regenwasserkanal in Richtung Culmitz geleitet. Für die Einleitung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Vor der Einleitung wird das Wasser gemäß den gültigen technischen Vorschriften behandelt. Die hydraulischen und stofflichen Vorgaben der Speichergröße und der Reinigungsanlage wird in einem gesonderten Wasserrechtsverfahren festgelegt.

Das Verkehrsflächenwasser wird, unabhängig vom rechnerischen Ergebnis der stofflichen Betrachtung, über eine Filteranlage gereinigt. Reine Sedimentationsanlagen sind, sofern erforderlich, nur für Dachflächenwasser zulässig.

Es wird darauf verwiesen, dass für die Ableitung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) bzw. in Oberflächengewässer (TREN OG) zu beachten sind. Sollten befestigte Flächen über 1.000 m² entwässert werden, ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens zu beantragen. Vor allem bei dem in der Regel stärker belasteten Niederschlagswasser von Einzelhandelsflächen und den dementsprechend stark frequentierten Straßen und Zufahrten ist eine ausreichende und geeignete Vorreinigung sicherzustellen.

Grundsätzlich wird aus wasserrechtlicher Sicht empfohlen, möglichst auf eine geringe Flächenversiegelung zu achten. Das wäre etwa durch die Gestaltung von Flächen mit durchlässigen Materialien, die eine Versickerung des Niederschlagswassers zulassen, möglich. Sofern betriebsbedingt möglich, sollte dies bei der jeweiligen Detailplanung berücksichtigt werden.

Über den Einbau von Zisternen wird die Stadt Schwarzenbach a.Wald nach Prüfung der Entwässerungsplanung im Einzelfall entscheiden.

Vorsorglich wird auf die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) hingewiesen, die beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu beachten ist. Für Bau, Betrieb und Überwachung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Anforderungen des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die AwSV und die hierzu ergangenen Vollzugsbekanntmachungen.

11.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Fernwärme, Gas und Telefon

Sämtliche neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen.

Trinkwasserversorgung und Löschwasserbedarf können aus dem öffentlichen Netz gedeckt werden. Zuständig für die öffentliche Wasserversorgung ist die Stadt Schwarzenbach a.Wald.

Das Hydrantennetz ist nach dem Erlass Nr. W/1502/1 vom 23. Juli 1971 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), Arbeitsblätter W 313, W 331 und W 405 auszubauen. Es sind im gesamten Gebiet nur Überflurhydranten nach DIN 3222 einzuplanen. In höchstens 80 Meter Abständen zu den Gebäudezugängen sowie zueinander müssen Hydranten sicher erreicht werden können. Die Hydranten müssen mindestens drei Meter von Gebäuden sowie von Zu- und Ausfahrten und mindestens 65 cm von Gehsteigkanten entfernt sein. Es ist zweckmäßig, Hydranten möglichst im Bereich neben Gehsteigen und Grünflächen einzubauen.

Das Planungsgebiet ist an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen.

Bestand, Sicherheit und Betrieb der Anlagen des Bayernwerks dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,50 Metern zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Bayernwerk geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Aufgrund der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Bayernwerk rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 Meter rechts und links der Trassenachse. Erdkabel liegen im Allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagetiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten und Erdabtragungen nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonrohren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwarnband gekennzeichnet sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwarnband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warneinrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich beim zuständigen Unternehmen zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Versorgungsunternehmens sofort einzustellen.

Inwieweit eine Versorgung mit Erdgas möglich ist, wird im Laufe des Verfahrens geklärt.

Ein Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom ist grundsätzlich möglich.

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die Versorgung des Gebiets unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Aus diesem Grund ist es dringend erforderlich, dass sich Bauherren rechtzeitig mit der Telekom in Verbindung setzen. Zum Zwecke der Koordinierungsmöglichkeiten bittet die Telekom um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationsanlagen nicht behindert werden.

11.3. Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung erfolgt durch den Landkreis Hof und die von ihm beauftragten Entsorgungsbetriebe.

12. Kosten und Finanzierung

Sofern Kosten für öffentliche Erschließungsmaßnahmen entstehen, werden diese von der Stadt Schwarzenbach a.Wald getragen.

13. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

13.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der Änderung des Sanierungsbebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Im Denkmalschutzgesetz finden sich dazu folgende Aussagen:

Art. 8 Abs. 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

13.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

13.2.1. Immissionsschutz

Für das Vorhaben werden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt.

Entschädigungsansprüche gegen Immissionen der Staatsstraße können nicht geltend gemacht werden.

13.2.2. Landschafts- und Naturschutz

Nach § 13a BauGB ist eine Ausgleichsflächenregelung bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht anzuwenden.

Im Rahmen von Bauantragsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Auf die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung wird verwiesen.

Erhaltenswerter Gehölzbestand findet sich auf den Grundstücken Flur-Nrn. 295/6, 295/2, 295/3 und 294/49. Sofern möglich, sollte möglichst viel dieser Bestände erhalten werden.

Gemäß den Planeintragungen sind im Bereich des Sondergebiets insgesamt neun großkronige Bäume zu pflanzen. Für die Flächen des Mischgebiets ist je 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstamm mit Drahtballierung, dreimal verpflanzt, Stammumfang von mindestens 16/18 cm (H 3xv mDb 16/18). Unbebaute und unbefestigte Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

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

Der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ist relativ hoch, um eine optimale Ausnutzung der innerstädtischen Flächen zu erreichen und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu ermöglichen. Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) wird die nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Stadt Coburg vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Durch die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Rodungsmaßnahmen erfolgen außerhalb der Brutzeit und damit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.

13.2.3. Luftreinhaltung

Die lufthygienische Vorbelastung in Ostoberfranken ist vergleichsweise niedrig, dennoch ist jede Zunahme von selbst erzeugten Emissionen zu vermeiden bzw. auf das Unvermeidbare zu begrenzen; dies betrifft sowohl die Emission von Stickoxiden (Waldschäden) als auch den Ausstoß von Kohlendioxid (Treibhauseffekt).

Für den Bereich des Baugebietes bedeutet dies insbesondere, beim Bau alle Möglichkeiten der Wärmedämmung zu nutzen, bei der Gebäudeheizung schadstoffarme Brennstoffe in richtig dimensionierten Feuerungsanlagen zu verwenden und durch passive und aktive Nutzung regenerativer Energieträger den Schadstoffausstoß zu minimieren.

Bei der Bauausführung sollte bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden.

14. Anlagen

Keine.

15. Umweltbericht

15.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Die überplante Fläche hat eine Größe von rund 10.470 m². Es erfolgt eine mittlere bis hohe zusätzliche Flächenversiegelung.

15.2. Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich

15.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Erhaltenswerter Gehölzbestand findet sich auf den Grundstücken Flur-Nrn. 295/6, 295/2, 295/3 und 294/49. Sofern möglich, sollte möglichst viel dieser Bestände erhalten werden. Ansonsten wird der Bereich derzeit überwiegend als Lagerfläche genutzt, Teile davon liegen brach.

15.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation

Das Gebiet wird als Mischgebiet und als Sondergebiet „Einzelhandel“ mit zugehörigen Flächen für die Eingrünung ausgewiesen. Der Standort kann als städtebaulich integriert angesehen werden, der Bereich ist von gewerblichen Bauflächen und von Wohnbebauung umgeben.

Aufgrund der negativen Bevölkerungsentwicklung der Stadt in den letzten Jahren ist der dauerhafte Erhalt eines Verbrauchermarktes mit einer attraktiven Präsentation der Waren für die Grundversorgung der Bevölkerung unerlässlich.

15.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Nach § 13a BauGB ist eine Ausgleichsflächenregelung bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht anzuwenden.

Der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ist relativ hoch, um eine optimale Ausnutzung der innerstädtischen Flächen zu erreichen und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu ermöglichen. Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) wird die nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Stadt Schwarzenbach a.Wald vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Durch die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Rodungsmaßnahmen erfolgen außerhalb der Brutzeit und damit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.

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

- Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:
Niederschlagswasser wird bevorzugt ortsnah versickert.

- Verkehrliche Maßnahmen:

Von den nördlich und südlich angrenzenden Wohngebieten der Stadt ist das Planungsgebiet fußläufig gut erreichbar. Das Gebiet wird ebenfalls an das städtische Radwegenetz angebunden.

Das Planungsgebiet ist an das öffentliche Nahverkehrsnetz der Stadt Schwarzenbach a.Wald angebunden. Das Planungsgebiet ist über Bushaltestellen an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. In unmittelbarer und fußläufig erreichbarer Entfernung befinden sich Bushaltestellen in Nordstraße, vor dem ehemaligen Bahnhof und vor der ehemaligen Post.

Die Zufahrt für Pkw sowie der Lieferverkehr erfolgen über die Walter-Münch-Straße.

Tagsüber erfolgen voraussichtlich vier Lkw-Anfahrten mit Lebensmitteln und Getränken sowie zwei Lkw-Anlieferungen für Cafe und Backshop. Es handelt sich dabei um Fahrzeuge mit 7,5 to. Dazu kommen zwei Kleintransporter. Nachts erfolgt kein Lieferverkehr.

Bei einem Schlüssel von 1 Beschäftigtenfahrt pro 50 m² Verkaufsfläche und 1,2 Kundenfahrten pro m² Verkaufsfläche ergibt sich für den neuen Markt ein Verkehrsaufkommen von rund 1.342 Fahrten pro Tag.

- Schallschutzmaßnahmen:

Für das Vorhaben werden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt.

15.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

15.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Es handelt sich um die Verlagerung eines bestehenden Marktes an einen neuen Standort innerhalb des Stadtgebiets. Das Vorhaben könnte grundsätzlich auch an einem anderen Standort innerhalb des Stadtgebiets realisiert werden, der gewählte Standort ist jedoch als städtebaulich integriert zu betrachten.

15.6. Zusätzliche Angaben

15.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Juli und August fanden jeweils Ortstermine statt, bei denen das Gelände begutachtet wurde. Auf dieser Grundlage wurden Vorentwürfe erstellt und mit dem Vorhabenträger und der Stadtverwaltung diskutiert. Der abgestimmte Vorentwurf wurde schließlich dem Stadtrat vorgestellt und anschließend ins Verfahren gegeben.

15.6.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen

Während der Bauphase werden anfallende Stoffe jeweils getrennt erfasst. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich der Fachbereich „Abfallwirtschaft“ beim Landratsamt Hof verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt.

Ein Eindringen von flüssigen Schadstoffen in den Untergrund ist innerhalb des Planungsgebietes nicht zu erwarten, da nicht mit Stoffen umgegangen wird, die das Grundwasser gefährden könnten. Jedoch können Leckagen auf Grund von Unfälle oder Unachtsamkeiten in der Bauphase nicht ausgeschlossen werden, bei denen trotz aller sofort eingeleiteten Gegenmaßnahmen z.B. Motoröle oder Kraftstoffe in den Untergrund gelangen.

Das Gelände wird in seiner Höhenlage nicht verändert.

15.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Keine.

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

Durch die Maßnahme entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen.

15.7. Zusammenfassung

Die vorstehenden Ausführungen belegen, die Bauleitplanung

- ist nach der Anlage 1 zum UVPG UVP-pflichtig. In nachfolgendem Umweltprüfungsverfahren erfolgt eine detaillierte Darstellung.
- bedarf entsprechend der Anlage 1 zum UVPG einer allgemeinen Vorprüfung.
- erfordert gemäß der Anlage 1 zum UVPG eine standortbezogene Vorprüfung.
- löst weder eine UVP-Pflicht noch eine Vorprüfungspflicht aus, da nachteilige Umweltauswirkungen in erheblichem Umfang auf Grund der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten sind. Wie den Angaben dieses Umweltberichtes entnommen werden kann, ist eine Betroffenheit aus folgenden Überlegungen nicht gegeben:

Schutzgut Mensch/Siedlung:

Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind. Am Planungsgebiet vorbei verläuft der Europäischer Fernwanderweg E 6 (Ostsee-Wachau-Adria), der Wanderweg DÖ 32 (Waldeck-Weg) des Frankenwaldvereins sowie der Radweg des Landkreises Hof HO 12 (Tour zur Kur).

Durch die geplante Maßnahme entsteht kein Lärm, der für die im Umkreis lebende Bevölkerung eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit darstellt.

In dieser Begründung wird auch ausgeführt, dass durch die geplante Maßnahme Lärm- und Staubemissionen in erster Linie während der Bauphase entstehen. Visuelle Störungen treten nicht auf. Das subjektive Naturerlebnis kann durch die Maßnahme kaum beeinträchtigt werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Im Planungsgebiet oder im Umfeld sind keine Vorkommen streng geschützter Arten, nach FFH oder Vogelschutzrichtlinie geschützter Arten bekannt. Von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird daher zunächst abgesehen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine nach Naturschutzrecht geschützten Gebiete.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt keine Trennungsfunktion.

Es wird empfohlen, bei der Beleuchtung Kaltstrahler einzusetzen, um nachtaktive Insekten zu schonen.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind gemäß den Planeintragungen und den textlichen Festsetzungen standortgerechte Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Schutzgut Boden:

Durch die Maßnahme erfolgt mittlere bis hohe Flächenversiegelung.

Die Flächen sind derzeit weitgehend unversiegelt, das Schutzgut Boden wird somit beeinträchtigt.

Eine Veränderung des Reliefs erfolgt nicht.

Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden während der Bauphase in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls während der Bauphase als Heizmittel oder als Betriebs- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe fallen nicht an bzw. werden ordnungsgemäß entsorgt.

Schutzgut Wasser:

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Der lokale Grundwasserspiegel wird durch das geplante Vorhaben nicht aufgeschlossen. Die Fähigkeit eines Bodens Wasser zu speichern, hängt im Wesentlichen von seinem Tongehalt ab; je höher der Tongehalt im Boden, desto größer sein Vermögen, Wasser zu speichern bzw. desto geringer seine Wasserdurchlässigkeit. Eine Veränderung der Grundwasserströme wird nicht hervorgerufen. Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten.

Sollte bei extremen Niederschlagsereignissen Oberflächenwasser aus höherliegenden Gebieten austreten, so fließt es breitflächig in die Entwässerungsanlagen der Walter-Münch-Straße. Teiche oder andere stehende Gewässer werden von der Maßnahme nicht beeinträchtigt. Schadstoffeintrag durch Kraft- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel durch Unfälle oder Unachtsamkeiten während der Bauzeit kann, trotz eingeleiteter Gegenmaßnahmen, nicht völlig ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich weder fließende noch stehende Gewässer.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen.

Schutzgut Klima/Luft:

Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar.

Auf Grund der Lage des Planungsgebietes ist mit kleinräumigen Luftaustauschprozessen bzw. Kaltluftströmen von bewaldeten Höhen nicht zu rechnen.

Einem Satellitenbild der Region kann entnommen werden, dass der Bereich um Schwarzenbach a.Wald einen klimatischen Ausgleichsraum darstellt. Große, zusammenhängende Waldflächen liegen um die Stadt herum (Großvater, Eulenburg, Rodecker Forst). Das Planungsgebiet selbst und sein unmittelbares Umfeld sind städtisch geprägt.

Schutzgut Landschaft:

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche. Durch die Maßnahme wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Naturraumtypische Besonderheiten werden auf Grund des relativ geringen Umfangs des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Das Gebiet besitzt keine überörtliche Erholungsfunktion. Für den örtlichen Erholungssuchenden stellt das Vorhaben keine Beeinträchtigung dar. Bodenveränderungen finden nicht statt. Eine Änderung der Vegetation tritt nicht ein.

Die Fläche weist keine Fernwirkung auf.

Damit sich das Baugebiet einfügt, sind ungebrochene und leuchtende Farben zu vermeiden und Reflexionsmöglichkeiten zu reduzieren.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich kein geschützter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes findet nicht statt, weil das Gebiet von bestehender Bebauung umgeben ist. Eine Veränderung der Landnutzungsformen findet nicht statt. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt nicht ein. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten.

15. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung der Änderung des Sanierungsbebauungsplanes wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

Telefon 09261/6062-0
Telefax 09261/6062-60



Diplom-Geograph Norbert Köhler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 12. Februar 2026
Aufgestellt: Kronach, im Januar 2026

