



WWA Hof - Jahnstraße 4 - 95030 Hof

Büro IVS Kronach
- per E-Mail -

n.koehler@ivs-kronach.de



Bebauungspläne der Stadt Schwarzenbach / W.
Bahngelände / Postplatz

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Bauleitplanung äußern wir uns wie folgt:

Untergrund-, Grundwasserverhältnisse

Zu Grundwasserständen liegen uns keine näheren Erkenntnisse vor. Es wird darauf hingewiesen, dass Hang und Schichtwasser auftreten kann. Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass es in der Verantwortung des Bauherrn liegt, Grundwasser entsprechend baulich zu berücksichtigen.

Abwasserbeseitigung und Gewässerschutz

Die Entsorgung ist im Trennsystem vorgesehen. Aufgrund der Flächengröße ist davon auszugehen, dass für die gesammelte Einleitung von Niederschlagswasser in die Culmitz ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich wird. Für die frühzeitige Abstimmung der Unterlagen und der Entwässerungskonzeption stehen wir gerne zur Verfügung.



Hinsichtlich des Parkplatzes ist darauf hinzuweisen, dass die Fahrgassen zwingend zu asphaltieren sind. Eine unmittelbare Versickerung des Niederschlagswassers der Fahrgassen ohne vorherige Bodenpassage ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zulässig. Ferner ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser der Fahrgassen nicht über die Pflasterflächen der Stellplätze versickert.

Starkregenereignisse

Ergänzende Hinweise zur planerischen Berücksichtigung von Starkregenereignissen können der Internetseite www.hochwasserinfo.bayern.de entnommen werden.

Es wird als Festsetzung im Bebauungsplan eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Vorsorgender Bodenschutz

Auf das Einhalten der Vorgaben der DIN 19731 wird hingewiesen. Sie beschreibt die Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub, z.B. die separate Lagerung von Mutterboden, die Vermeidung von Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.



Abteilungsleiter Stadt und Landkreis Hof



Landratsamt Hof, Postfach 32 60, 95004 Hof

Landratsamt Hof
Bauamt

IVS GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach



Datum: 11.12.2025

**1. Änderung des Sanierungsbebauungsplanes Nr. 11 „Ehemaliges Bahngelände/
Postplatz“, Stadt Schwarzenbach am Wald;
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den o. g. Bauleitplanung entsprechend dem Entwurf und der Begründung der IVS GmbH vom 24.09.2025 nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Bodenschutz

Aus dem Bereich Altlasten und Bodenschutz gibt es keine weiteren Anmerkungen.

Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 26.09.2001 wird hingewiesen.

Gemäß Art. 12 des Bay. Bodenschutzgesetzes haben u. a. die Gemeinden 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 Bodenschutzrechts zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge nicht unmittelbar an die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung richten. Die Vorschriften des Bodenschutzrechtes enthalten jedoch Vorgaben für die Bewertung von Bodenbelastungen, die die Gemeinde bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen hat. Bei der Erfüllung der boden- und altlastenbezogenen Pflichten zur Gefahrenabwehr ist das konkrete Schutzbedürfnis

Seite 1 von 4

maßgeblich, das sich aus der jeweils planungsrechtlich zulässigen Nutzung und damit auch aus den Festsetzungen eines Bebauungsplanes ergibt.

2. Immissionsschutz

Gegen die 1. Änderung des Sanierungsbebauungsplanes Nr. 11 „Ehemaliges Bahngelände/ Postplatz“, Stadt Schwarzenbach a.Wald, Landkreis Hof bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Für die Satzung wird folgende Festsetzung vorgeschlagen:

Im Zuge des Verwaltungsverfahrens (Bauantrag, Antrag auf Vorbescheid, Antrag auf Nutzungsänderung) ist die schalltechnische Verträglichkeit des großflächigen Einzelhandels mit der Nachbarschaft durch einen Sachverständigen nach § 29b Bundes-Immissionsschutzgesetz bestätigen zu lassen. Immissionsorte sind die bestehenden Wohnungen und Büros in der Nachbarschaft sowie die Baugrenzen des geplanten MI-Gebiets. Geeignete Sachverständige findet man unter dem Link www.resymesa.de.

3. Verkehrswesen

Bezüglich des Bebauungsplanes wird folgender Hinweis angebracht:

Die Zufahrt auf die Walter-Münch-Straße (St 2194) ist so auszugestalten, dass es neben der Einfahrtspur nur eine Spur für die Ausfahrt gibt. Die Breiten sind entsprechend zu bemessen. Dies ist aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendig. Durch das gleichzeitige Aufstellen eines Linksabbiegenden und eines Rechtsabbiegenden würde ansonsten die Sicht beider auf den Verkehr der Staatsstraße beeinträchtigt. Auch wird die verbesserte Sicht für den Kunden als angenehmer empfunden.

Im Übrigen bestehen zur vorgelegten Planung keine Einwände.

4. Städtebau

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Einwände.

Nachstehend noch folgende Anmerkungen:

- 4.1 Üblicherweise sollte der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes in der Planzeichnung dargestellt werden.

- 4.2 Neben der Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche für Gebäude sollte für das Sondergebiet zudem eine GRZ festgesetzt werden, damit eine Versiegelung der Freiflächen auf ein notwendiges Maß beschränkt wird. Alternativ besteht die Möglichkeit die Fläche zwischen der Walter-Münch-Straße und den angrenzenden Stellplätzen noch als private Grünfläche auszuweisen.
- 4.3 Es wird darauf hingewiesen, dass das verbleibende Mischgebiet südöstlich des Sondergebietes durch die Neuaufteilung der Flächen offensichtlich wegemäßig nicht oder nur noch durch einen Radweg (auf der Südseite der Mischgebietsfläche) erschlossen ist.
- 4.4 Da der Stellplatzbedarf nicht mehr durch die BayBO geregelt ist, ergeht der Hinweis, dass im Rahmen der Bebauungsplanänderung die Möglichkeit besteht eine Regelung für den Geltungsbereich festzulegen.
- 4.5 Die Gebäudeoberkanten sind gem. Festsetzung 2.2.3. auf den OKF EG bezogen. Die Höhenlage des OKF EG ist jedoch nur für das Sondergebiet festgesetzt. Für die beiden Mischgebiete wäre diese Höhenlage noch festzusetzen, da die Festsetzung sonst wirkungslos wäre.
- 4.6 Die Festsetzung 3.1. beinhaltet einen Schreibfehler „unbeschichtetem“.
- 4.7 Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausstattung von Dächern mit PV-Anlagen im Art. 44a BayBO allgemein geregelt ist, sowohl das Erfordernis als auch die Mindestgröße. Die in der Festsetzung 3.1 enthaltene Empfehlung zu PV-Anlagen und frei wählbare Größe (also auch der Verzicht einer Anlage) stellt eine Deregulierung dar, deren sich die Stadt bewusst sein muss. Gerade Dachflächen stellen optimale Flächen für PV-Anlagen dar, da sie der Errichtung von Freiflächenanlagen - für die wertvollen Nutzflächen (z.B. landwirtschaftliche Flächen) verloren gehen - entgegenwirken.
- 4.8 Sollten Auffüllungen Abstandsflächen haben (z.B. bei gebäudeähnlicher Wirkung), wäre dies bereits mit der allgemeinen Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO geregelt, weshalb auf die Festsetzung 3.6. verzichtet werden könnte. Darüber hinaus widerspricht sich die Regelung, dass die Höhe der Auffüllung von der neuen Geländeoberfläche (also von der Oberkante der geplanten Auffüllung) gemessen wird.

5. Sonstige Anmerkungen und Hinweise

- 5.1 Auf dem Bebauungsplan sollte unter den Hinweisen ergänzt werden, dass der ursprüngliche Bebauungsplan (Rechtskraft 17.08.2012) in einem Teilbereich geändert wird und im Übrigen seine Gültigkeit behält (vgl. Ausführungen unter Nr. 7.2 der Begründung).
- 5.2 Da es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt, ist der Flächennutzungsplan (ohne eigenes Änderungsverfahren) redaktionell zu berichtigen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sollte zum Anlass genommen werden, auf die Rechtsfolge der Berichtigung hinzuweisen. Der Stadtrat (zuständig ist das Organ, das für die Änderung des Flächennutzungsplanes berechtigt ist) hat dann die Verwaltung zu beauftragen, die Berichtigung unverzüglich vorzunehmen.

- 5.3 Auf Seite 11, Nr. 6.8 der Begründung sind die von der Änderung betroffenen bzw. zum Teil betroffenen Flurnummern angeführt. Zu prüfen ist, ob tatsächlich ein Teilbereich der FINr. 297/10, Gem. Schwarzenbach a. Wald von der Änderung betroffen ist.
- 5.4 Unter Nr. 2.1.2 der textlichen Festsetzungen und in der Begründung (Nr. 7.2, Seite 12; Nr. 10, Seite 14) ist der § 11 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 BauNVO zitiert. Gemeint sind offensichtlich § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO und § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
- 5.5 Auf Seite 13, Nr. 9 der Begründung vorletzter Satz heißt es, dass zur freien Landschaft Gehölzpflanzungen vorzunehmen sind. Da Bebauung angrenzt, ist der Satz nicht passend.
- 5.6 Unter Nr. 10, Punkt 2.2, auf Seite 14 der Begründung ist bei Maß der baulichen Nutzung die Rechtsgrundlage um die Nr. 1 zu ergänzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- 5.7 Wie wird die straßenmäßige Erschließung des Mischgebietes südöstlich des Sondergebietes gewährleistet?
- 5.8 Der Zufahrtbereich zum Sondergebiet sollte als örtliche Verkehrsfläche ausgewiesen werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass ein qualifizierter Bebauungsplan, der alle Mindestfestsetzungen enthält, Voraussetzung dafür ist, dass später das Genehmigungsverfahren Anwendung finden kann.

Mit freundlichen Grüßen

