



 Staatliches Bauamt Bayreuth
Postfach 11 01 63 • 95420 Bayreuth

Hochbau
Hochschulbau
Straßenbau

IVS GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Eingegangen

25. Okt. 2021

IVS Ingenieurbüro GmbH

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
12.10.2021
Herr Köhler

Unser Zeichen
S32-4622-Schwarzenbach a
Wald

Bearbeiter
Müller

Bayreuth
21.10.2021

Telefon / - Fax
+49 (921) 606-3620 / -3810

Zimmer
R 110

E-Mail
Ludwig.mueller@stbabt.bayern.de

**Vollzug des BauGB;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

**4.Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Straßdorf
Nr.1“,
Stadt Schwarzenbach am Wald, Landkreis Hof**

Stadt Schwarzenbach am Wald	
<input type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan
<input type="checkbox"/>	mit (integriertem) Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan „Straßdorf Nr.1“
<input type="checkbox"/>	mit Grünordnungsplan
<input type="checkbox"/>	mit Umweltbericht vom
	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/>	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
<input type="checkbox"/>	Sonstige Satzung
<input checked="" type="checkbox"/>	Frist für die Stellungnahme 15.11.2021
<input type="checkbox"/>	Frist 1 Monat (§ 4 Abs. 1 u. 2 BauGB)

Amtssitz

Staatliches Bauamt Bayreuth

Postfach 11 01 63 95420 Bayreuth

Wilhelminenstraße 2 95444 Bayreuth

☎ 0921-606-0

☎ 0921-606-3810

Bauleitung

Hof

Poststraße 5

95028 Hof

☎ 09281-773-0

☎ 09281-773-200

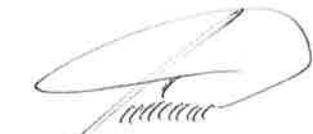
E-Mail und Internet

poststelle@stbabt.bayern.de

www.stbabt.bayern.de

Träger öffentlicher Belange		
Name/ Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Telefonnummer)		
Behörde	Staatliches Bauamt Bayreuth Wilhelminenstraße 2 95444 Bayreuth	☎ +49(921) 606 05 ☎ +49(921) 606 3620
<input type="checkbox"/>	Keine Äußerung	
<input type="checkbox"/>	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassung nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen.	
<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) Einwendungen In der Begründung unter Punkt 5.3 Schallschutzmaßnahmen ist aufzunehmen. Entschädigungsansprüche gegen den Straßenbaulasträger der Bundes- und Staatsstraße wegen Lärm und anderer von der Straße ausgehender Immissionen können nicht geltend gemacht werden.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Rechtsgrundlagen BauGB, BayBO, BayStrWG, FStrG, BImSchG, BImSchV	
<input type="checkbox"/>	Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahme oder Befreiungen)	
<input type="checkbox"/>	Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.	

Mit freundlichen Grüßen



Grüner
Bauberrat



Regierung von Oberfranken, Postfach 110165, 95420 Bayreuth

E-Mail
IVS Ingenieurbüro GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

ROF-SG24-8314.3-163-2-4

Michael Birnbaum

(0921) 604-1765

(0921) 604-41258

K 243

Michael.Birnbaum@reg-ofr.bayern.de

Ihr Zeichen

Datum Ihrer Nachricht

Unser Zeichen

Ansprechpartner

Telefon

Telefax

Zimmer

E-Mail

05.11.2021

Datum

**Vollzug des BauGB
Stadt Schwarzenbach a.Wald, Landkreis Hof
4. Änderung Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet
„Straßdorf Nr. 1“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Hier: landesplanerische Stellungnahme

Dienstgebäude

Ludwigstraße 20, 95444 Bayreuth

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der vorliegenden Planung soll der o.g. Bebauungsplan zu einem zeitgemäßen und bedarfsgerechten Bebauungsplan überarbeitet werden. Damit verbunden ist auch eine Rücknahme von Bauflächen im nordöstlichen Bereich im Umfang von rd. 1,3 ha, womit den Forderungen der Regierung von Oberfranken im Zuge des Bauleitplanverfahrens "Ziegelhütte" teilweise entsprochen wird (vgl. RS vom 02.07.2021, Az.: ROF-SG24-8314.3-163-1-11).

Insofern sind aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung keine grundlegenden Einwendungen zur Planung veranlasst.

Zugleich möchten wir aber darauf hinweisen, dass die beabsichtigten Änderungen der Festsetzungen und deren Auswirkungen ebenso wie die Rücknahme der Wohnbauflächen im Begründungstext wenig transparent und kaum nachvollziehbar dargestellt sind (vgl. dazu auch die Hinweise von Sachgebiet 34).

Wir empfehlen daher eine Überarbeitung der Begründung; in diesem Zuge bitten wir auch um Prüfung der Flächenangabe unter 5.1 – nach dem hiesigen Raumordnungskataster umfasst die überplante Fläche nicht 11.500 m², sondern rd. 11 ha.

Telefon 0921 604-0

Telefax 0921 604-41258

E-Mail poststelle@reg-ofr.bayern.de

www.regierung.oberfranken.bayern.de

Besuchszeiten

Mo-Do 08:00 – 12:00 Uhr

13:00 – 15:30 Uhr

Fr 08:00 – 12:00 Uhr

oder nach Vereinbarung

StOK Bayern in Landshut

IBAN: DE04 7500 0000 0074 3015 15

BIC: MARKDEF1750

Deutsche Bundesbank Regensburg



Hinweise

Baurecht (Sachgebiet 32):

- Wir regen mit Verweis auf die Voraussetzungen des § 13 BauGB an, in die Begründung auch Ausführungen zur Verfahrenswahl aufzunehmen. Insbesondere bitten wir vorliegend auf die Ablehnung der Berührung der Grundzüge der Planung (ggf. Art der Nutzung) einzugehen.
- Eine Reduzierung des Flächenumfangs wird begrüßt.

Städtebau (Sachgebiet 34):

- Die Rücknahme von Bauflächen wird grundsätzlich begrüßt.
- Die vorliegende Begründung ist in ihrer inhaltlichen Darstellungstiefe nicht ausreichend und ist dringend zu ergänzen. Eine Begründung muss die einzelnen Festsetzungen und wesentlichen planerischen Entscheidungen begründen sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung darlegen. Dem kommt die vorliegende Begründung nicht nach. Die Begründung enthält insbesondere keinerlei Aussagen dazu, welche Änderungen der zeichnerischen oder textl. Festsetzungen im Vergleich zur rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans (3. Änderung?) vorgenommen werden sollen.

Weiter bitten wir die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB zu überprüfen, insbesondere da mit der Änderung auch eine Anpassung – im konkreten Fall eine Verkleinerung – des Geltungsbereichs verbunden ist und die betroffenen Grundstücke durch diese Anpassung auf die Bewertung als Außenbereich gem. § 35 BauGB zurückversetzt werden.

Auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung 2020/2021" des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr wird verwiesen.

- Aufgrund der fehlenden Erläuterungen in der Begründung können die geplanten Änderungen des Bebauungsplans nicht nachvollzogen werden; eine fundierte fachliche Stellungnahme ist auf dieser Grundlage leider nicht möglich.
- Wir regen an, im Zuge der Änderung des Bebauungsplans auch den Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen.
- Die getroffenen Festsetzungen zu Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) liegen unter den Orientierungswerten gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO), welche für Allgemeine Wohngebiete (WA) eine GRZ von 0,4 bzw. GFZ von 1,2 vorsehen. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1a BauGB) wird empfohlen, das zulässige Maß der Nutzung zu erhöhen, um eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Diese Stellungnahme beschränkt sich nicht nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und Erkenntnisse aus dem Rauminformationssystem, sondern bezieht auch andere von der Regierung wahrzunehmende Aufgaben ein. Die abschließende Abwägung der jeweiligen fachlichen Hinweise obliegt der Stadt Schwarzenbach a.Wald als Trägerin der Planungshoheit.

Wir bitten nach Verfahrensabschluss um Übermittlung der rechtskräftigen Fassung der Bauleitpläne mit Begründung und der Bekanntmachung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) unter Verwendung des einheitlichen Betreffs "Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB" an folgende E-Mail-Adresse: poststelle@reg-ofr.bayern.de

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Birnbaum
Oberregierungsrat

Stadt Schwarzenbach/Wald
Frankenwaldstr. 16
95131 **Schwarzenbach a.Wald**

08.11.2021

4. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet
„Straßdorf Nummer 1“

Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4, Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bund Naturschutz in Bayern e.V. bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Einige der im Planungsgebiet bewirtschafteten Wiesen sind gesetzlich nach dem Art. 23 BayNatschG als "arten- und strukturreiches Dauergrünland" geschützt. Diese Mähwiesen-Biotop wurden mit der Novelle des BayNatschG (Gültigkeit seit August 2019) mit in die Biotopliste aufgenommen. Konkret handelt es sich bei folgenden, extensiv bewirtschafteten Wiesen (3 Feldstücke mit gesamt LF **1,63 ha**) um den **gesetzlich geschützten Lebensraumtyp Berg-Mähwiese GY6520: Gmkg Straßdorf - Fl.Nr. 90; 95; 105/2; 107/2; 108**

Die Flächen wurden nach dem gültigen Biotopkartierungsschlüssel des LfU begutachtet. Sie erfordern eindeutig alle expliziten Kriterien (Artenspektrum, notwendige Artenzahl und Deckung der wertgebenden Krautarten). Die Flächen sind in einem TOP-Zustand.

**Hierfür sind unbedingt nach einer notwendigen Ausnahmegenehmigung der uNB
entsprechend ausreichend Ersatzmaßnahmen seitens der uNB festzuschreiben.**

Mit freundlichen Grüßen

Ulrich Scharfenberg

1. Kreisvorsitzende

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

IVS GmbH Ingenieurbüro für Bauwesen
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

IHR ZEICHEN	IHRE NACHRICHT VOM	UNSERE ZEICHEN	DATUM
Projekt-Nr.: 1.37.07	12.10.2021	P-2021-5626-1_S2	08.11.2021

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Stadt Schwarzenbach a. Wald, Lkr. Hof: 4. Änderung des Bebauungsplanes für das
Allgemeine Wohngebiet "Straßdorf Nr. 1"**

Zuständiger Gebietsreferent:

Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Matthias Merkl

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie,
bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser
Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung
nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange,
wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der
Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere
Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 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

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Tel.: 089/2114-303 von 8 bis 12 Uhr
Fax: 089/2114-407
beteiligung@blfd.bayern.de

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

Dienststelle München:
Hofgraben 4
80539 München
Postfach 10 02 03
80076 München

Tel.: 089 2114-0
Fax: 089 2114-300

www.blfd.bayern.de

Bayerische Landesbank München
IBAN DE75 7005 0000 0001 1903 15
BIC BYLADEMM

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.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.