



28. Sep. 2023

IVS Ingenieurbüro GmbH

Hochbau
Hochschulbau
Straßenbau

Staatliches Bauamt Bayreuth
Postfach 11 01 63 • 95420 Bayreuth

1. IVS GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
31.08.2023
Herr Köhler

Unser Zeichen
S32-4622-Schwarzenbach a
Wald

Bearbeiter
Müller

Bayreuth
25.09.2023

Telefon
+49 (921) 606-3620

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 06.10.2023
<input type="checkbox"/>	Frist 1 Monat (§ 4 Abs. 1 u. 2 BauGB)

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)	
<input checked="" type="checkbox"/>	Einwendungen In der Begründung unter Punkt 11 Immissionsschutz ist aufzunehmen. Entschädigungsansprüche gegen den Straßenbaulastträger der 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

1.31.07 Ihr Zeichen
31.08.2023 Datum Ihrer Nachricht

ROF-SG24-8314.3-163-2-9 Unser Zeichen
Michael Birnbaum Ansprechpartner
(0921) 604-1765 Telefon
(0921) 604-41258 Telefax
K 243 Zimmer
Michael.Birnbaum@reg-ofr.bayern.de E-Mail

06.10.2023 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

Dienstgebäude
Ludwigstraße 20, 95444 Bayreuth

Sehr geehrte Damen und Herren,

der vorliegende Entwurf zur o.g. Planung umfasst gegenüber dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan (BP) im wesentlichen Änderungen der textlichen Festsetzungen.

Hierzu sind aus landesplanerischer Sicht keine Einwände veranlasst.

Im Übrigen wird ganz grundsätzlich darauf hingewiesen, dass sich die landesplanerische Bedarfsprüfung auf die Planung neuer Siedlungsflächen beschränkt (vgl.

<https://www.flaechensparoffensive.bayern/werkzeuge/festlegungen-der-landesentwicklung-und-standardisierter-bedarfsnachweis/>).

Umfangreiche Ausführungen wie in der Begründung unter 3. *Nachweis des Bedarfs* sind bei der vorliegenden BP-Änderung nicht nötig, da weder die zulässige Nutzung grundlegend verändert noch der räumliche Umgriff erweitert werden.

Allerdings wurden gegenüber dem Vorentwurf vom 23.09.2021 bei der nun vorliegenden Planung aufgrund der Wünsche der Grundstückseigentümer auf die ursprünglich beabsichtigte Rücknahme von noch nicht erschlossenen Wohnbauflächen am nordöstlichen Rand des Baugebietes verzichtet.

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



Dies wird seitens der Regierung von Oberfranken aus folgenden Gründen kritisch bewertet:

- Im Zuge der Ausweisung des Wohngebietes "Ziegelhütte" in den Jahren 2021/2022 war die Rücknahme bereits ausgewiesener, nicht genutzter Wohnbauflächen wesentliche Voraussetzung, um eine Vereinbarkeit jener Planung mit den Zielen der Raumordnung (vgl. auch § 1a Abs. 4 BauGB) zu erreichen. Auf die damaligen Abstimmungen mit der Regierung wird verwiesen. Die Stadt Schwarzenbach a.Wald beschloss daraufhin dies durch die Verkleinerung des Bebauungsplanes Straßdorf umzusetzen.
- Mit den neuen Baugebieten Ziegelhütte und Windmühle am Hauptort sowie darüber hinaus vorhandenen Flächenpotenzialen (z.B. leerstehende oder mindergenutzte Gebäude, Baulücken) verfügt Schwarzenbach a.Wald heute über ein breites Angebot für verschiedene Wohnnutzungen. Die seit rd. 50 Jahren nicht ihrer angedachten Wohnnutzung zugeführten Grundstücke des nicht vollständig bebauten Bebauungsplanes Straßdorf erscheinen somit für eine geordnete städtebauliche Entwicklung entbehrlich.
- Neben dem Ausgleich der Flächenbilanz wäre die Flächenrücknahme auch ein starkes Signal für die Innenentwicklung und gegen das verbreitete, teilweise jahrzehntelange Freihalten von erschlossenen Baugrundstücken – bisweilen zur eigenen oder familiären Nutzung (sog. Enkelgrundstücke), oft aber auch aus Spekulation auf höhere Bodenpreise und höhere Verkaufserlöse.
- Ein Schadenersatzanspruch hinsichtlich des bei einer Aufhebung des B-Plans zwangsläufig sinkenden Grundstückswertes besteht gem. § 42 Abs. 2 BauGB im Übrigen nicht, da seit der Aufstellung des Bebauungsplans ein Zeitraum von mehr als sieben Jahren vergangen ist. Inwieweit aus anderen Gründen Schadenersatzansprüche entstehen könnten, bedarf einer Einzelfallprüfung und kann nicht abschließend beurteilt werden.

Sollte die Stadt Schwarzenbach a.Wald trotz dieser Gründe von der Flächenrücknahme im Bereich Straßdorf Abstand nehmen, gehen wir davon aus, dass ersatzweise an anderer Stelle nicht mehr benötigte Wohnbauflächen zurückgewidmet werden.

Hierzu sind insbesondere jene ausgewiesenen Siedlungsflächen in Betracht zu ziehen, die aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung stehen, deren Entwicklung fachliche Belange entgegenstehen oder die den städtebaulichen Zielen der Kommune nicht mehr entsprechen.

Daneben werden noch folgende fachliche Hinweise übermittelt:

Baurecht (Sachgebiet 32):

- Die Begründung enthält unter Ziff. 3 - Baupflicht - folgende Aussage: "In die Kaufverträge wird eine Baupflicht aufgenommen": Dem gegenüber sollen diese Grundstücke nicht von der Stadt erworben (und an Bauwillige veräußert), sondern offenbar im Privateigentum verbleiben. Dieser Widerspruch ist zu klären.
- Die betroffenen Grundstücke sind derzeit nicht erschlossen und damit auch nicht bebaubar. Es sollte geprüft werden, ob auch im Falle einer Erschließung und Umlegung der (aufgrund der Hanglage nicht unerheblichen) Erschließungskosten der Wunsch der Eigentümer weiterhin besteht.

- Begründung: Die Begründung enthält zwar eine Reihe grundsätzlicher Aussagen, eine Gegenüberstellung, welche Festsetzungen wie geändert werden, und insbesondere welchen Gründe die Stadt zu einer Änderung veranlasst haben, fehlt.
- Immissionsschutz: Ob die Festsetzungen zum Immissionsschutz geeignet sind, sollte abschließend mit dem LRA Hof abgestimmt werden.
- Abstandsflächen: Gemäß Ziff. 6.2.3 der Begründung sollen die Abstandsflächenregelungen der BayBO Anwendung finden. Dies ist daher als textliche Festsetzung aufzunehmen. Andernfalls finden diese Regelungen nur innerhalb des Baufensters Anwendung, an den "Rändern" des Baufensters ist der Bauherr berechtigt, die Baugrenzen und die festgesetzte Wandhöhe vollständig auszunutzen.
- Starkregen: Im weiteren Verfahren ist in Abstimmung mit dem WWA und dem LRA zu prüfen, ob aufgrund der Hanglage die Hinweise im B-Plan ausreichen oder weitere Ermittlungen und ggf. Festsetzungen zu treffen sind.
- Festsetzungen: Folgende Festsetzungen sollten im Hinblick auf den Planungswillen der Stadt Schwarzenbach nochmals geprüft werden:
 - Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe (GOK), da Gebäude mit unterschiedlichen Dachformen, aber gleicher Höhe zu unterschiedlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft und das Ortsbild besitzen
 - Die Festsetzungen zur Höhenlage (OK FOK EG) in Bezug zur Straße, je nachdem ob die Straße berg- oder talseitig liegt, ergeben sich erheblich unterschiedlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft und das Ortsbild
- Allgemeines: Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte eine der beiden Formulierungen übernommen werden:
 - *"Im Übrigen behalten die bisherigen Festsetzungen des B-Plans auch für den Geltungsbereich dieser Änderung unverändert Gültigkeit"* oder
 - *"Diese Festsetzungen regeln die Bebauung im Geltungsbereich dieser Änderung abschließend. Sämtliche bisher geltende Festsetzungen des B-Plans sind im Geltungsbereich dieser Änderung nicht anzuwenden."*

Städtebau (Sachgebiet 34):

- Die Begründung der Änderung ist wie zuvor nicht ausreichend (Erforderlichkeit der Änderung, Vergleich der Änderungen, Einzelbegründungen der jeweilig angepassten Festsetzungen).
- Es sind vorrangig bereits ausgewiesene Flächen innerhalb des Bebauungsplans zu entwickeln.
- Die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) sind zu beachten (insbesondere der Verdichtungsgrad).
- Eine langfristig nachhaltige Gebietsstruktur sollte zu Grunde liegen (Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen, demografische Entwicklung im Gebiet). Aspekte der Wirtschaftlichkeit sind auch in Hinblick auf die Infrastrukturen (bspw. Medientechnik, Ver- und Entsorgung, Erschließung) zu beachten.
- Berücksichtigung des Klimaschutzes und von möglichen Klimafolgeschäden (insbesondere Starkregen, Hitze und Dürre, Sturm) sind innerhalb der Bauleitplanung aufzunehmen.

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 Satzung 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.

Ferner sind dem zuständigen Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung nach Abschluss des Verfahrens eine ausgefertigte Fassung der Planzeichnung, Verfahrensvermerke und textliche Festsetzungen digital zur Verfügung zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Birnbaum
Oberregierungsrat



Landratsamt Hof, Postfach 32 60, 95004 Hof

Landratsamt Hof

IVS GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Ihr Zeichen: Projekt-Nr.: 1.31.07
Ihre Nachricht: 12.10.2021
Unser Zeichen: 6102/2.20-401

Ansprechpartner: Frau Schübel
Zimmer-Nr.: 201
Telefon: 09281/57-531
Telefax: 09281/5711-531
manuela.schuebel@landkreis-hof.de

Datum: 06.10.2023

4. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Straßdorf Nr. 1“, Stadt Schwarzenbach a. Wald

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o. g. Bauleitplanung entsprechend dem Vorentwurf und der Begründung der IVS Ingenieurbüro GmbH vom 20.07.2023 nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Städtebau

Der Empfehlung (unter Nr. 1 Städtebau unserer Stellungnahme vom 11.11.2021), die Baugrenze an der bestehenden Häuserflucht zu orientieren, wurde größtenteils nachgekommen, was aus städtebaulicher Sicht begrüßt wird.

Die Festsetzung zur Höhenlage unter Pkt. 1.2.3 scheint nicht ausreichend bestimmt zu sein. Vermutlich soll von der Baukörpermitte eine Linie lotrecht auf die Straßenbegrenzungslinie geführt werden und die Straßenhöhe am Endpunkt des Lotes die untere Bezugshöhe bilden. Sofern diese Annahme richtig ist, sollte die Vorgehensweise der Ermittlung in die Festsetzung einfließen. Weitere Fragen werden voraussichtlich aufkommen, wenn es um die Bebauung von Eckgrundstücken geht, die an 2 oder sogar 3 Seiten eine Erschließungsstraße mit unterschiedlichen Höhen haben; hierfür wird eine Regelung erforderlich, welche Straßenoberkante maßgebend ist.

Im Übrigen bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Einwände.

Seite 1 von 2

Dienstgebäude:
Schaumburgstraße 14
95032 Hof

Zentrale:
Telefon: 09281 / 57 – 0
Telefax: 09281 / 58340
Internet: www.landkreis-hof.de
E-Mail: poststelle@landkreis-hof.de

Öffnungszeiten:
Mo, Do 7:30 – 16:00 Uhr
Di, Mi 7:30 – 14:00 Uhr
Fr 7:30 – 12:30 Uhr
und nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
HofBus Linien 1, 8
Haltestelle „Lindenbühl“
Regionalbus Linie 17
Haltestelle Landratsamt

Konten der Kreiskasse Hof:
Sparkasse Hochfranken
IBAN: DE68 7805 0000 0430 0068 66
BIC: BYLADEM1HOF
Postbank Nürnberg
IBAN: DE72 7601 0085 0021 8498 57
RIC: PANKOFF

Die Annahmezeiten der Kfz-Zulassungsalte enden jeweils

2. Sonstige Anregungen

- 2.1 Unter Nr. 1.2.1 der textlichen Festsetzungen wird festgelegt, dass, sofern zu errichtende Gebäude und baulichen Anlagen abstandsflächenpflichtig sind, die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten sind. Soll damit festgesetzt werden, dass das Abstandsflächenrecht nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der BayBO zum Zeitpunkt des Satzungserlasses gilt? Falls damit lediglich gemeint ist, dass das Abstandsflächenrecht der BayBO zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gilt (dynamischer Verweis), wäre die Festsetzung überflüssig. Um Klarstellung wird gebeten.
- 2.2 Auf Seite 6 der Begründung wird erläutert, dass in die Kaufverträge eine Baupflicht eingetragen wird. Nach unserer Kenntnis befinden sich die Grundstücke jedoch nicht im Eigentum der Stadt Schwarzenbach a. Wald.
- 2.3 Unter Nr. 2.1 „Dächer“ der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind neben den Hauptgebäuden nur Garagen erwähnt. Was gilt für andere untergeordnete Nebengebäude?
- 2.4 Die Festsetzungen unter Nr. 2.2 „Einfriedungen“ der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind auf ihre Sinnhaftigkeit zu überprüfen. Nach den Festsetzungen „sollte“ unter den Einfriedungen ein Freiraum von mindestens 10 cm freigehalten werden. Wäre hier – im Hinblick auf den späteren Vollzug – nicht eine zwingende Vorgabe, mit einer entsprechenden Begründung (Passierbarkeit für Kleinsäuger, wie z. B. dem Igel) besser? Soll tatsächlich eine zwingende Hinterpflanzung mit Sträuchern (entlang der gesamten Zaunlänge) festgesetzt werden? Dies birgt die Gefahr, dass später, bei entsprechender Wuchshöhe, die Sicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen ggf. beeinträchtigt wird, was andererseits vermieden werden soll.
- 2.5 Zu den Pflanzgeboten bzw. zu dem erhaltenswerten Baumbestand (siehe Seite 13 der Begründung, Nr. 12 „Gehölzbestand/Bepflanzung“) finden sich im Plan keine entsprechenden Festsetzungen wieder.

Mit freundlichen Grüßen



Schübel