

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Mit integriertem Vorhabens- und Erschließungsplan

Für das Baugebiet

„WINDMÜHLE“ – GENERATIONEN – WOHNEN

-VORENTWURF-

Gemeinde: Stadt Schwarzenbach a.Wald

Landkreis: Hof

Regierungsbezirk: Oberfranken

## BEGRÜNDUNG

### 1. ENTWURF

Erstellt: 18. Dezember 2021

---

#### Vorhabensträgerin:

REVEX Initiativ GmbH, vertr. d. Hr. Gerhard Röttger

Nordstraße 10

95131 Schwarzenbach a.Wald

#### Planung:

MK-Architektur

Manfred Krieg Dipl.Ing. Architektur (FH)

Wilhelmstraße 77a

35452 Heuchelheim

---

|  |          |
|--|----------|
| <b>INHALTSVERZEICHNIS</b>                                    | <b>2</b> |
| Rechtsgrundlagen   | 3        |
| 1. Räumlicher Geltungsbereich .....                          | 4        |
| 2. Anlass / Ziele der Planung .....                          | 5        |
| 3. Planungsvorgaben .....                                    | 5        |
| 3.1. Lage im Raum .....                                      | 5        |
| 3.2. Verkehrserschließung .....                              | 5        |
| 3.3. Flächennutzungsplan .....                               | 5        |
| 3.4. Sonstige Fachplanungen .....                            | 5        |
| 4. Nachweis des Bedarfs.....                                 | 6        |
| 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse .....           | 10       |
| 5.1. Städtebauliche Strukturen .....                         | 10       |
| 5.2. Denkmalschutz .....                                     | 10       |
| 5.3. Vorbeugender Hochwasserschutz .....                     | 10       |
| 5.4. Altlasten / Altablagerungen .....                       | 10       |
| 5.5. Immissionsschutz .....                                  | 11       |
| 6. Planinhalte des Bebauungsplanes .....                     | 11       |
| 6.1. Art der baulichen Nutzung .....                         | 11       |
| 6.2. Maß der baulichen Nutzung .....                         | 11       |
| 6.3. Überbaubare Grundstücksfläche .....                     | 12       |
| 6.4. Flächen für Stellplätze .....                           | 12       |
| 7. Erschließung.....   | 12       |
| 8. Ver- und Entsorgung .....                                 | 13       |
| 8.1. Wasser, Strom, Medien.....                              | 13       |
| 8.2. Regenwasser .....                                       | 13       |
| 8.3. Schmutzwasser .....                                     | 13       |
| 9. Sonstige planungs- / entscheidungsrelevante Aspekte ..... | 14       |
| 9.1. Flächenbilanz .....                                     | 14       |
| 9.2. Bodenordnende Maßnahmen .....                           | 14       |
| 9.3. Kosten .....  | 14       |

## RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan ist gemäß §12 und § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ anzusehen, da er eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der innerhalb des Siedlungsbereiches liegenden Flächen vorsieht.

Für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, sofern für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Größe der Grundfläche von weniger als 2 ha festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Im vorliegenden Fall befindet sich im Hinblick auf den sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang kein weiterer Bebauungsplan in direkter Umgebung im Aufstellungsverfahren. Der Bebauungsplan setzt außerdem eine versiegelte Fläche von weniger als 2 ha fest. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Insofern erfüllt die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes die Vorgabe gemäß § 13a Abs. 1 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u. a. dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Bei diesem Verfahren kann zudem von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Zudem gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig.

### Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage

- Gemäß dem Baugesetzbuch (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. S. 4147)
  - Der Bayrischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
  - Der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786)
  - Der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802, 1808)
  - Der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch §1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74).
-

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im der Stadt Schwarzenbach a.Wald. Er umfasst die Flurstücke mit den Nummern 492/3, 492/4 teilweise und 492 teilweise und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Grundstück Nailaer Straße 7,
- im Osten durch die Nailaer Straße,
- im Süden durch den Sudetenring,
- im Westen durch die Hans-Richter-Straße 28 bis 34.

Die Abgrenzung des ca. 12.338 qm umfassenden Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan durch eine schwarze gestrichelte Linie eindeutig festgesetzt und geht aus der nachfolgenden Abbildung hervor:



## **2. ANLASS / ZIELE DER PLANUNG**

Ein örtlich ansässiger Investor möchte auf dem Plangebiet ein Generationen – Wohndorf für junge und alte Menschen, Berufstätige und Rentner, aber auch für Touristen errichten lassen und / oder anbieten. Es soll als Grundlage für ein Miteinander in Gesellschaft, Infrastruktur und Natur dienen.

Hierfür sind verschiedene Haustypen geplant, die sich um einen zentralen Parkbereich gruppieren. Ebenso ist ein Zentralgebäude für gemeinschaftliche Nutzung im vorderen Bereich geplant. Dieses dient als Treffpunkt für Veranstaltungen, kleinere Gastronomie und beinhaltet 6-8 Appartements für Touristen. Ebenso ist ein Infostand für Touristen, Schließfächer, evt. eine Paketstation und auch Ladepunkte für Fahrräder an den Seiten vorgesehen.

Es wird Wert auf Versorgung durch regenerative Energien (Photovoltaik, Stromspeicher, E-Ladestationen für PKW und E-Fahrräder, Solarthermie u.s.w.) gelegt. Das Wohndorf soll so autark wie nur möglich sein. Ebenso ist eine Anbindung an die Hackschnitzelheizung des Hallenbades angedacht.

## **3. PLANUNGSVORGABEN**

### **3.1. LAGE IM RAUM**

Das Planungsgebiet befindet sich:

Im Landkreis Hof

In der Stadt Schwarzenbach a.Wald

In der Gemarkung Schwarzenbach a.Wald

### **3.2. VERKEHRSERSCHLIESSUNG**

Die Erschließung wird durch eine Zufahrt an der Nailaer Straße erfolgen. Innerhalb des Generationen-Wohndorfes ist eine Einbahnregelung vorgesehen. Lediglich der vordere Bereich mit den nicht zugeordneten Stell- und Ladeplätzen soll davon ausgenommen sein. Die innere Erschließung erfolgt über eine private Ringstraße mit der Breite von 5,00m, sodass die Versorgung und Entsorgung gewährleistet ist. Weiteres regelt ein Erschließungsvertrag.

### **3.3.FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schwarzenbach a.Wald stellt für den Planungsbereich „Mischgebiet“ dar. Damit kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

### **3.4.SONSTIGE FACHPLANUNGEN**

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und damit nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

#### 4. NACHWEIS DES BEDARFS

##### INNENENTWICKLUNGSPOTENTIALE

Es liegt in erster Linie im Interesse der Stadt, zunächst Baulücken oder Leerstände als Bauland zu nutzen, um zusätzliche Investitionen in die Infrastruktur zu vermeiden. Die Stadt ist seit Jahren bestrebt, mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln Strategien und Gestaltungsplanungen vorzunehmen und umzusetzen, um die Innenstadt attraktiver zu machen. Dabei sind unter anderem die Sonderprogramme Stadtumbau West, Ort schafft Mitte, Ort schafft Mitte Phase 2 sowie die Förderoffensive Nordostbayern zu nennen. In all diesen Programmen war und ist die Stadt in nicht unerheblichem Umfang tätig.

Als konkrete Beispiele sind zu nennen:

der Abbruch alter Industriegebäude in der Thiemitzstraße, Neubau eines Ärztehauses, Apotheke und Entlastungsparkplatz, Neugestaltung mehrerer Straßenzüge wie Hans-Richter-Straße, Georg-Hüttner-Platz und Hauptstraße, Abbruch des alten Schützenhauses mit Neuschaffung von Wohnmobil-Stellplätzen, Freizeitanlage und Pistenraupengarage, Sanierung des leerstehenden, denkmalgeschützten Anwesens Marktplatz 17 zum Philipp-Wolfrum-Haus mit umfassenden Außenanlagen. Dieses Projekt belebt das ganze Viertel und stellt mittlerweile ein Zentrum für Volkshochschule, Musik und Kabarett sowie für Vereine dar und beinhaltet Funktionsräume für den angrenzenden Friedhof, Abbruch Leerstand Hauptstraße 61 und Errichtung eines Parkdecks zur Unterstützung des Einzelhandels, kompletter Umbau des Quartiers Hans-Richter-Straße, Rückbau von neun Mietwohnhäusern; dadurch Neubau betreutes Wohnen (zwölf Wohnungen) der Diakonie Martinsberg; Neubau von zwölf Mietwohnungen durch die Stadt; Umbau und Sanierung von 14 Wohnungen in der Hans-Richter-Straße 27 und 29, Anschluss an die Fernwärmeleitung aus dem Hallenbad (Holzhackschnitzel), Revitalisierung ERBA-Gelände einschließlich Gebäudeteil Tenzler mit Erwerb und Fertigstellung; eine leerstehende Textilfabrik wurde durch die Stadt revitalisiert. Diese ist an den Polymerspezialisten REHAU AG vermietet, zur Zeit etwa 150 Arbeitsplätze. Der aktuelle Mietvertrag läuft noch mindestens 15 Jahre. Gesamtinvestition der Stadt brutto 20 Millionen Euro, Rückbau zahlreicher nicht sanierbarer Immobilien im Stadtgebiet, zum Teil Aufwertung durch Neugestaltung, Erhöhung der Verkehrssicherheit oder Verkauf an Nachbargrundstücke zur Erhöhung der Wohnqualität. Durch Verbesserung der Belichtung, Belüftung und Besonnung hat sich auch die Wohnqualität der Häuser in der Innenstadt erhöht, insbesondere im Programm Ort schafft Mitte Phase 2 wurde ein Konzept für die Hauptstraße entwickelt, welche Gebäude erhalten werden sollten und auf welche verzichtet werden kann.

Gerade im Altstadtbereich ist die Bebauung teilweise so eng, dass Grundstücke nur so groß wie das Haus sind, also ohne Garten und Stellplätze. Aus diesen Gründen kann beispielsweise auch ein Leerstand beseitigt und die freigewordene Fläche auf die Nachbarn aufgeteilt werden. Dadurch wird die Wohnqualität und die Bereitschaft zum Wohnen in der Innenstadt erhöht, das Gelände Hauptstraße 26 bis 30 sowie Kirchleite I wurde rückgebaut. Eine Neugestaltung ist geplant; dadurch Aufwertung für die Nachbarschaft; ein Baugrundstück für Wiederbebauung wird eingeplant, daran anschließend der Leerstand Hauptstraße 24. Dieses Wohnhaus wird voraussichtlich im Jahr 2022 mit Hilfe des Programms „Leerstand nutzen - Lebensraum schaffen“ saniert und wieder genutzt werden.

Derzeit läuft die Planung für den Neubau der Kita, zudem wurden die Leerstände Nailaer Straße 3 und 5 (ehemaliger REWE-Markt) erworben, um die städtebauliche Entwicklung als Stadt in der Hand zu halten. Hier soll nun das hier geplante Generationen-Wohndorf in gemeinsamer Abstimmung entstehen.

**STRUKTURDATEN**

Einwohnerzahl der Stadt: 4.323 am 31.12.2019

Einwohnerentwicklung der Stadt der letzten zehn Jahre:

In den letzten zehn Jahren sanken die Bevölkerungszahlen von 4.828 im Jahr 2009 auf 4.323 im Jahr 2019. Daraus ergibt sich ein Bevölkerungsschwund von 505 Personen. Jedoch ist in den letzten beiden Jahren 2020 und 2021 eine Seitwärtsbewegung bezüglich der Bevölkerungsdichte festzustellen. Insbesondere liegt das an der vermehrten Anzahl von Zuzügen.

Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung:

Ausgehend von einem Zeitraum der nächsten zehn Jahre wird für Schwarzenbach a.Wald eine Einwohnerzahl von 3.900 prognostiziert, somit rund 420 Personen weniger als heute.

Bevölkerungsprognose des Landkreises:

Der Landkreis Hof weist 2019 eine Einwohnerzahl von 94.801 auf. Für 2031 wird eine Bevölkerungszahl von 89.000 prognostiziert, somit ein Rückgang um rund 5.000 Personen.

Durchschnittliche Haushaltsgröße:

Die Anzahl der Wohnungen in Schwarzenbach a.Wald liegt bei 2.693. Bei einer Einwohnerzahl von 4.323 ergibt sich somit eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,61 Personen.

Einstufung im Zentrale Orte-System:

Gemäß Regionalplan Oberfranken-Ost (5) ist Schwarzenbach a.Wald als Unterzentrum eingestuft.

Gebietskategorie gemäß LEP:

Der Mittelbereich Hof, zu dem auch die Stadt Schwarzenbach a.Wald zählt, gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm 2018 (LEP 2018) zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Den Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf wird [...] bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Bewahrung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen der Vorrang eingeräumt. Der räumliche Umgriff des Raums mit besonderem Handlungsbedarf bildet die Kernkulisse für einschlägige staatliche Planungen und Maßnahmen sowie für Förderungen.

Verkehrsanbindung:

Die Stadt ist nicht mehr an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen; die nächsten Bahnhöfe mit Personenbeförderung befinden sich in Naila und Helmbrechts, jeweils etwa zehn Kilometer entfernt. Schwarzenbach a.Wald wird gut vom öffentlichen Busverkehr bedient.

Über den Autobahnanschluss Naila/Selbitz ist Schwarzenbach a.Wald an die Autobahn A 9 angebunden. Die Stadt liegt an der Bundesstraße 173 (A73 - Lichtenfels - Kronach - Naila - Hof)

Der nächste Verkehrsflughafen befindet sich in Hof-Pirk (Flughafen Hof-Plauen) in einer Entfernung von etwa 20 Kilometern.

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region:

Folgende Branchen sind in Schwarzenbach a.Wald ansässig:

Automobilzulieferer, Textilbranche, Messgerätebau, Werkzeug- und Maschinenbau, Elektroinstallationen, Schreinereien, Baufirmen, Webereien, Dachdeckereien, Heizungs- und Sanitärinstallation, Gärtnereien, Sägewerke, Zimmereien, Trockenbau, Forstwirtschaftsbetriebe. Im Zukunftsatlas 2019 belegte der Landkreis Platz 231 von 402 Landkreisen, Kommunalverbänden und kreisfreien Städten in Deutschland. Der Landkreis Hof weist eine weit überdurchschnittliche Industriedichte auf (Anzahl der Beschäftigten je 1000 Einwohner).

Wichtigste Branchen sind das Textilgewerbe, die Herstellung von Kunststoffwaren, das Gesundheitswesen und das Baugewerbe. Sehr viele der Beschäftigten sind in der K2-Zulieferindustrie tätig. Der Automobilzulieferpark Pole-Position in Hof, der gemeinsam mit der Gemeinde Gattendorf gebildet wurde, soll die Kompetenzen in diesem Bereich ausbauen. 34 % der Industriebeschäftigten sind im Textilgewerbe tätig, 10 % im Maschinenbau, 14% im Bekleidungs-gewerbe und 12 % im Ernährungsgewerbe. Der Raum Hof mit den benachbarten Landkreisen Kulmbach und Bayreuth zählt zu den wichtigsten Textilregionen Deutschlands.

Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde:

Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht: Im Bereich der Stadt sind im Flächennutzungsplan keine relevanten Flächen dargestellt, für die mittelfristig ein Bebauungsplan erstellt werden soll.

Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht: Die Stadt besitzt rechtskräftige Bebauungspläne, welche bislang erst teilweise umgesetzt wurden.

Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich:

Unter dem Punkt „Innenentwicklungspotenziale“ wurde bereits ausführlich dargelegt, welche Maßnahmen die Stadt in den letzten Jahrzehnten durchgeführt hat, um Baulücken im Innenbereich zu schließen. Dieser Bebauungsplan ist ein Teil dieser Innenentwicklung.

Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Grundstücke:

Auch zu dieser Thematik wurde im Punkt „Innenentwicklungspotenziale“ ausgeführt, dass die Stadt zahlreiche Umnutzungen leerstehender Gebäude erfolgreich umsetzen konnte und diesen Weg auch konsequent weiterverfolgen wird. Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde ein Stadtumbaumanagement zur Betreuung der Stadtumbaumaßnahmen mit koordinierenden Aufgaben in der Wirtschaftsförderung und im Tourismusmanagement eingerichtet.

Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen:

Der Stadtkern von Schwarzenbach a.Wald ist bereits sehr eng bebaut. Ein relevantes Nachverdichtungspotenzial ist nicht gegeben.



## **ERMITTLUNG DES WOHNFLÄCHENBEDARFS**

Bedarf aus der Bevölkerungsentwicklung:

Bei zurückgehender Bevölkerung besteht im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung ein auf die zeitgemäßen Bedürfnisse angepasster Bedarf für Wohnbauflächen. Eine Trendwende hin zu modernen, ressourcenschonenden Wohneinheiten in zentraler Lage ist zu erkennen.

Auflockerungsbedarf:

Wie bereits oben ausgeführt, liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt Schwarzenbach a.Wald bei 1,61 Personen. In Deutschland leben im Durchschnitt zwei Personen in einem Haushalt. Somit besteht für die Stadt auch kein Auflockerungsbedarf.

Ersatzbedarf:

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass in einer Kommune pro Jahr 0,5 % der bestehenden Wohnungen abgehen, weil die Gebäude nicht mehr bewohnbar sind oder nicht mehr saniert werden können. Bei 2.693 Wohnungen in Schwarzenbach a.Wald sind dies im Jahr rund 13 Wohnungen, in zehn Jahren somit 130 Wohnungen. Bei einer Wohnfläche von 47 m<sup>2</sup> ergibt sich somit ein Ersatzbedarf von 6.110 m<sup>2</sup>.

Somit besteht für die Stadt Schwarzenbach a.Wald in den nächsten zehn Jahren ein Bedarf von 6.110m<sup>2</sup> Wohnbaufläche. Mit dem Vorhaben entstehen im Bereich der gemischten Bauflächen insgesamt 23 neue Bauparzellen. Rechnet man pro Parzelle eine Wohnfläche von rund 100 m<sup>2</sup>, entstehen neue Wohnflächen von insgesamt rund 2.300 m<sup>2</sup>, insgesamt also rund 38% des Bedarfs.

Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung:

Die Stadt Schwarzenbach a.Wald ist sich bewusst, dass mit der Neuausweisung des beplanten Baugebietes Folgekosten verbunden sind, die durch den Unterhalt der neu zu erstellenden Erschließungsanlagen hervorgerufen werden. Dies betrifft jedoch nur die Erschließung bis zum beplanten Gebiet. Die interne Erschließung wird über einen Durchführungsvertrag mit dem Vorhabensträger geregelt. In den vergangenen zwanzig Jahren wurden mit Ausnahme des Bebauungsplanes Ziegelhütte in Schwarzenbach keine neuen Wohnbauflächen ausgewiesen, weil eine entsprechende Nachfrage fehlte. Derzeit jedoch gehen viele Anfragen nach Bauplätzen bei der Stadtverwaltung ein, die in den seltensten Fällen umgesetzt werden können, weil entsprechende Flächen fehlen.

In erster Linie soll Bauwilligen aus der Stadt die Möglichkeit gegeben werden, sich langfristig in Schwarzenbach anzusiedeln und somit einen Wegzug zu verhindern.

Baupflicht:

In die Kaufverträge wird eine Baupflicht eingetragen.

## **5. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME / ANALYSE**

### **5.1. STÄDTEBAULICHE STRUKTUREN**

Das Plangebiet ist noch mit dem ehemaligen REWE – Markt bebaut, jedoch 3-seitig von Wohngebieten umgeben. Die geplante Wohnbebauung fügt sich somit in die städtebauliche Umgebung ein und wertet das Gebiet insgesamt auf. Das Stadtgebiet wird abgerundet und es werden fussläufige Verbindungen geschaffen. Die brachliegende Fläche wird wiederbelebt.

### **5.2. DENKMALSCHUTZ**

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Weder im Plangebiet noch in der Nachbarschaft sind denkmalgeschützte Gebäude oder Einrichtungen vorhanden. Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor und sind im Rahmen der Realisierung der angrenzenden Bebauung auch nicht bekannt geworden. Jedoch ist ein etwaiges Auftreten solcher Funde nicht grundsätzlich auszuschließen. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdingriffe durchgeführt werden.

### **5.3. VORBEUGENDER HOCHWASSERSCHUTZ**

Im Plangebiet befindet sich keine Still- oder Fließgewässer. Gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden.

### **5.4. ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN**

Es ist nicht davon auszugehen, dass Altlasten / Altablagerungen im Plangebiet vorhanden sind. Jedoch sind bei Rückbau der vorhandenen Anlagen die Vorschriften des Gesetzes zur Vermeidung, Verwertung und sonstigen Bewirtschaftung von Abfällen in Bayern (Bayerisches Abfallwirtschaftsgesetz – BayAbfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. August 1996 (GVBl. S. 396, 449) zu beachten.

## **5.5. IMMISSIONSSCHUTZ**

Die Nailaer Straße ist mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von ca. 3000 Kraftfahrzeugen täglich (KFZ/24h) für eine Staatsstraße weniger stark befahren wie an anderer Stelle. Die geplanten Objekte sind abgesetzt und damit ist die Geräuschbelastung akzeptabel.

Der Discounter Netto hat zugewandt den Parkplatz. Die technische Gebäudeausrüstung liegt an der abgewandten Seite und ist somit kein Problem. Sollten vonseiten der zukünftigen Bauherrschaften Bedenken diesbezüglich entstehen, werden Schallschutzfenster oder andere geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen, wobei die jetzt schon gängigen 3-fach verglasten Fenster bereits sehr guten Schallschutz bieten.

Die Geräuschbelastung durch das neue Mehrzweckgebäude ist gering, da dort eher Warte- und Informationsbereiche entstehen. Für private Feiern werden die Vermietbestimmungen entsprechend angepasst. Die Nutzung soll vornehmlich den neuen Bewohner im Quartier zukommen und so wären evtl. Einwirkungen eher hinnehmbar.

Das Feuerwehrhaus ist benachbart von Wohnbebauung. Hier kann es kurzzeitig laut werden (Einsätze, Übungen), was im Allgemeinen toleriert und akzeptiert werden sollte, da diese dem Gemeinwohl dienen.

## **6. PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

### **6.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Für den beplanten Bereich soll die Festsetzung für Mischgebiet weiterhin gelten.

### **6.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhenfestsetzungen zu maximaler Wandhöhe (WH) bestimmt.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl wird im Plangebiet eine Bebauungsdichte verfolgt, die sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO orientiert und somit eine Verträglichkeit zwischen Grundstücksausnutzbarkeit, den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie an das Ortsbild gewährleistet.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird weiterhin auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt. Die Festsetzung entspricht der Geschossigkeit der umliegenden Wohnhäuser und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

#### Maximale Wandhöhe

Da nicht sichergestellt werden kann, dass die vorgesehene Gliederung der baulichen Höhenentwicklung alleine durch die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse in der Örtlichkeit auch erkennbar umgesetzt wird, soll die städtebauliche Anpassung der zukünftigen baulichen Entwicklung im Planbereich auch durch Höhenvorgaben für die Gebäude gesteuert werden. Für das neu zu bebauende Mischgebiet werden daher ergänzend eine maximale Sockelhöhe von 0,5 m und eine Wandhöhe von 8,50m, bei Haustyp 3 5,50m sowie bei Haustyp 4 4,50m festgesetzt. Maßgeblich ist dabei die maximale Höhe der Straßengrenze im Schnittpunkt zwischen dem Anschluss des Privatgrundstückes an die (hier private) Verkehrsfläche und der Mitte des Baugrundstücks. Mit den Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich Baukörper insgesamt in die Umgebungsbebauung einfügen.

### **6.3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Für die konkret vorgesehene Neubebauung wird ein Baufeld geschaffen, das den projektierten Baukörpern (einschließlich eines kleineren Gestaltungsspielraums zu allen Seiten) entspricht.

### **6.4. FLÄCHEN FÜR STELLPÄTZE**

Flächen für Stellplätze Im Sinne des § 1a Abs. 1 BauGB soll die Bodenversiegelung durch die nachzuweisenden privaten Stellplätze auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil reduziert werden. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **7. ERSCHLISSUNG**

Der Planungsbereich bereits bebaut und weitgehend erschlossen. Das Wohngebiet wird über die Nailaer Straße bzw. den Sudentenring erschlossen. Die entsprechende Leitungsführung wurde bereits vorbesprochen und ist den Gegebenheiten anzupassen.

## 8. VER- UND ENTSORGUNG

### 8.1. WASSER, STROM, MEDIEN

Die technische Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs ist gesichert. Bisher unbebaute Grundstücke können durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, wie Medien, Wasser und Strom, die sich in den bestehenden angrenzenden Straßen befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden. Sollten im Plangebiet Leitungen verlaufen die aufgrund der geänderten baulichen Konzeption in der geplanten Trasse nicht mehr benötigt werden, sollten diese in Abstimmung mit den jeweiligen Leitungsträgern umverlegt oder außer Betrieb genommen werden.

### 8.2. REGENWASSER

Das anfallende Niederschlagswasser wird über eine zu erstellende Regenwasserkanalisation abgeleitet. Die neu versiegelten Flächen entsprechen in etwa den bisher versiegelten Flächen. Hierzu sind 2 Übergabepunkte in den Mischwasserkanal vorgesehen.

Es sind zudem Versickerungsflächen in Teilbereichen vorgesehen, die ein Retentionsvolumen zur Abfangung der Niederschlagsspitzen vorhalten sollen.

### 8.3. SCHMUTZWASSER

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet. Hierzu sind 2 Übergabepunkte in den Mischwasserkanal vorgesehen.

## 9. SONSTIGE PLANUNGS- / ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE

### 9.1. FLÄCHENBILANZ

|   |     |                      |
|---|-----|----------------------|
| Planungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan       | ca. | 12.840m <sup>2</sup> |
| Asphalt- und Pflasterfläche                           | ca. | 3.100m <sup>2</sup>  |
| Gebäude Bruttogrundfläche (ohne Balkone u. Terrassen) | ca. | 2.500m <sup>2</sup>  |
| Netto – Wohnflächen gesamt                            | ca. | 3.170m <sup>2</sup>  |
| Bruttogeschossfläche gesamt                           | ca. | 4.800m <sup>2</sup>  |

### 9.2. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Durchführung bodenordnender Maßnahmen ist zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

### 9.3. KOSTEN

Herstellungskosten für die Errichtung baulicher Anlagen fallen für die Stadt Schwarzenbach a.Wald nicht an. Sämtliche anfallenden Planungs-, Erschließungs- und Baukosten werden von dem Vorhabensträger übernommen bzw. im zu erstellenden Durchführungsvertrag geregelt.

Heuchelheim, den 18.12.2021



---

Manfred Krieg  
Dipl. Ing. Architektur (FH)

Stadt Schwarzenbach a.Wald

Erster Bürgermeister

---

Reiner Feulner