

**Verbindlicher Bauleitplan für das Baugebiet  
„Am Pfarrgarten“ im Ortsteil Hohenthau  
1. ÄNDERUNG**

**Begründung** (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Der seit dem 13. März 1998 rechtskräftige Bebauungsplan für das Baugebiet „Am Pfarrgarten“ im Ortsteil Hohenthau i.d. Fassung vom Juli 1997, gefertigt vom Dipl.-Ing. (FH), Architekt Max Franz, Planer Str. 3 in 95643 Tirschenreuth, sieht auf den Parzellen 7, 8 und 9 drei freistehende Einzelhäuser mit Grenznebengebäuden in Form von Grenzgaragen vor. Von diesen bereits vermessenen Grundstücken sind die Parzellen 7 (Flur Nr. 797/7) und 9 (Flur Nr. 797/9) bereits gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan bebaut, während die Parzelle 8 (Flur Nr. 797/8) noch unbebaut ist.

Insbesondere hinsichtlich konkreter Planungsvorgaben von Seiten der Grundstückseigentümer der Parzellen 7 und 9 soll der rechtskräftige Bebauungsplan in diesem Bereich geändert werden.

Dementsprechend stellen sich die planlichen Änderungen im Einzelnen wie folgt dar:

- Die Parzelle 8 (Flur Nr. 797/8) wird als eigenständige Bauparzelle aus dem Bebauungsplan herausgenommen und den angrenzenden Parzellen 7 und 9 etwa zu gleichen Anteilen zugeordnet, so dass die o.a. Parzellen mit je einem weiteren Hauptgebäude und je einem Nebengebäude (Garage) in abweichender Bauweise, wie offene Bauweise jedoch mit der Möglichkeit einer geschlossener Gebäudezeile von über 50 m, bebaut werden können. Zugleich werden die überbaubaren Flächen (Baugrenzen) der Parzellen 7 und 9 in Anlehnung an die Planung für die aufgeteilte Parzelle 8 überarbeitet.

Um den Grundstückseigentümern entsprechend der nunmehr praktizierten Vorgabe der „schlanken“ Bebauungspläne in Form von Überlegungen zur Vereinfachung von Festsetzungen für Bebauungspläne noch zusätzliche Freiheiten bei der Gestaltung von Bauvorhaben einzuräumen, wurden auch die Bebauungsvorschriften und dementsprechend auch die Regelbeispiele für die Hauptgebäude und für die Nebengebäude insbesondere für die Wohnbauparzellen 1-12 geändert bzw. ergänzt.

Im Einzelnen wird hierzu auf die **„Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Pfarrgarten“ in der Fassung vom Juli 1997“** hingewiesen.

Die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes enthält auf dem Bebauungsplan eine Liste mit Parzellennummern in Verbindung mit Flurstücksnummern, Nutzung und Parzellengrößen sowie eine Liste der Grundstückseigentümer.

Da sich diese Listen immer wieder verändert haben bzw. sich weiter verändern werden, wurden sie aus dem Bebauungsplan herausgenommen, wobei die Grundstücksgrößen weiterhin als Richtwerte dienen sollen.

Nachdem die Parzelle 8 (Flur Nr. 797/8) bereits zu etwa gleichen Anteilen den angrenzenden Grundstückseigentümern der Parzellen 7 und 9 zugeteilt wurde, ergeben sich neben einer Veränderung in den Grundstücksgrößen der Parzellen 7 (nunmehr ca. 1160 m<sup>2</sup>) und 9 (nunmehr ca. 1115 m<sup>2</sup>) auch noch folgende Änderungen in der „Größe und Dichte des Baugebietes“:

- Wegfall der Flurstücksnummer 797/8
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nunmehr **11 Wohnbauparzellen** für ca. 35-40 Einwohner und ein Gewerbebetrieb gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.

Da das Baugebiet bereits voll erschlossen ist, fallen derzeit keine weiteren öffentlichen Erschließungskosten wie z.B. für Straßenausbau, Kanal- und Wasserleitungen an.

### **Behandlung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) (Umweltbericht)**

Die „Bekanntmachung der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)“ vom 05. September 2001 sieht auch für Bebauungspläne eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vor.

Dabei hat der Gesetzgeber für die Aufstellung von Bebauungsplänen, aber auch für Änderung von Bebauungsplänen, Schwellenwerte festgelegt. So ist für städtebauliche Vorhaben von über 100.000 m<sup>2</sup> Grundfläche (GF) generell eine UVP erforderlich, während für Vorhaben zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 100.000 m<sup>2</sup> Grundfläche (GF) in der Regel lediglich eine sogenannte „allgemeine Vorprüfung des Einzelfall (Einzelfallprüfung)“ erforderlich ist.

Im konkreten Fall ist bei einer max. Grundfläche (GF), bezogen sowohl auf den eigentlichen planlichen Änderungsbereich von unter 1000 m<sup>2</sup>, wie auch bezogen auf den Gesamtbebauungsplan von deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>, weder eine UVP noch eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Zudem ist das Baugebiet bereits parzelliert und voll erschlossen.

### **Behandlung der seit dem 01. Januar 2001 geltenden naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für die betreffende Änderung**

Da es sich bei der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung zum Einen lediglich um eine Lockerung der gestalterischen Festsetzungen insbesondere für die Hauptgebäude und Nebengebäude handelt sowie keine Erweiterung der bereits voll erschlossenen und parzellierten Baufläche vorgesehen ist, zum Anderen bei der planlichen Änderung die bereits zulässige Grundflächenzahl von 0,4 beibehalten wird und auch die Anzahl der Parzellen nicht vergrößert wurde, sind für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, zumal als grünordnerische Maßnahmen bereits u.a. ein öffentlicher Eingrünungstreifen von ca. 2000 m<sup>2</sup> im Bebauungsplan enthalten und auch bereits realisiert ist sowie der im rechtskräftigen Bebauungsplan noch nicht dargestellte großkronige Laubbaum in der alten Parzelle 8 eingemessen wurde und durch Festsetzung erhalten wird.

Außerdem schafft die Stadt Bärnau in regelmäßigen Abständen Ausgleichsflächen auf andere Art und Weise innerhalb des Gemeindegebietes.

### **Weitere Gültigkeit der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes**

Ansonsten hat die Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes i.d. Fassung vom Juli 1997, soweit zutreffend, auch für die vorliegende Änderung Gültigkeit.

**Aufgestellt:**

Regensburg, den 14. März 2002



Ulrich Freimüller  
Dipl.Ing. (FH), Architekt

**Geändert:**

Regensburg, den 08. Mai 2002

Bärnau, den 14. März 2002

Stadt Bärnau



Hampel  
1. Bürgermeister



Bärnau, den 08. Mai 2002

**Verbindlicher Bauleitplan für das Baugebiet  
„Am Pfarrgarten“ im Ortsteil Hohenthau  
1. ÄNDERUNG**

**Verfahrensvermerke**

Grundlage der Änderung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Bayer. Bauordnung (BayBO) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in ihrer jeweils neuesten Fassung.

Der Stadtrat hat am **14.03.2002** die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und den Beschluss am **20.03.2002** öffentlich bekanntgemacht.

Die Fachstellenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom **20.03.2002** bis **25.04.2002** durchgeführt.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom **25.03.2002** bis **25.04.2002** durchgeführt.

Der Stadtrat hat am **08.05.2002** die Änderung des Bebauungsplanes gebilligt und den Billigungsbeschluss am **14.05.2002** öffentlich bekanntgemacht.

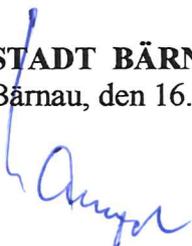
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes i.d. Fassung vom **08.05.2002** bestehend aus Zeichnung, Bebauungsvorschriften und Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **24.05.2002** bis **24.06.2002** im Rathaus der Stadt Bärnau während der allgemeinen Amtsstunden öffentlich ausgelegt.

Die Änderung des Bebauungsplanes i.d. Fassung vom **08.05.2002** wurde durch den Stadtrat in der Sitzung am **11.07.2002** als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Nach Satzungsbeschluss durch den Stadtrat wurde die Änderung des Bebauungsplanes i.d. Fassung vom **08.05.2002** am **12.07.2002** als Satzung ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB wurde am **16.07.2002** durch Aushang bekanntgegeben. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

STADT BÄRNAU  
Bärnau, den 16. Juli 2002

  
Hampel  
1. Bürgermeister

