

STADT **BÄRNAU**
LANDKREIS **TIRSCHENREUTH**
REG. BEZIRK **OBERPfalz**

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET
AM ROHRBRUNNEN**

IN THANHAUSEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 10. November 2016 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für das Allgemeine Wohngebiet „Am Rohrbrunnen“ zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen insbesondere nach freistehender Einzelhausbebauung im Ortsteil Thanhausen als einem der Siedlungsschwerpunkte im Stadtgebiet beschlossen.

Parallel hierzu soll auch der Flächennutzungsplan geändert werden.

2. LAGE IM RAUM UND AUSGANGSSITUATION

Die Stadt Bärnau liegt im Nordosten des Regierungsbezirkes Oberpfalz und hier im südöstlichen Bereich des Landkreises Tirschenreuth unmittelbar an der Grenze zur Tschechischen Republik und gehört zur Region Oberpfalz-Nord (Region 6).

Die zum Mittelbereich der Stadt Tirschenreuth gehörende Stadt Bärnau ist im Regionalplan als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum eingestuft.

Die Anbindung des Stadtgebietes von Bärnau an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt im wesentlichen über die Staatsstraße 2173 zur ca. 12 km entfernten Kreisstadt Tirschenreuth bzw. über den Grenzübergang Bärnau-Tachov in die Tschechische Republik und über die Staatsstraße 2172 und die Bundesstraße B 15 zur südlich gelegenen Stadt Neustadt a. d. Waldnaab bzw. zur Bundesautobahn A 93.

Naturräumlich gesehen befindet sich das zwischen ca. 500 und ca. 900 m über NN liegende Gemeindegebiet von Bärnau in der auch vom Fremdenverkehr geprägten Mittelgebirgslandschaft des Naturraums „Nördlicher Oberpfälzer Wald“.

Der Ortsteil Thanhausen, ehemals eine eigenständige Gemeinde und drittgrößte Ortschaft der Stadt Bärnau, liegt im westlichen Bereich des Gemeindegebietes der Stadt Bärnau und ist gekennzeichnet durch seinen ländlichen Charakter mit lockerer Bebauung, aber auch durch Ansätze von Siedlungsbebauung und gewerblicher Bebauung. Zudem hat sich der Ortsteil Thanhausen aufgrund seiner räumlich günstigen Lage und insbesondere auch wegen der Lage an der Verkehrsachse Bärnau - Plößberg - Neustadt a. d. Waldnaab zusammen mit dem in Sichtweite befindlichen Ortsteil Hohenthan in den letzten Jahren zunehmend zum westlichen Siedlungsschwerpunkt der Stadt Bärnau entwickelt und ist daher geeignet für eine weitere zusammenhängende Siedlungsbebauung in einem der Größe der Ortschaft vertretbarem Umfang.

Verkehrsmäßig ist Thanhausen über die Staatsstraße 2172 an den Hauptort Bärnau und auch weiter über die Bundesstraße B 15 mit dem überregionalen Verkehrsnetz (BAB A93- Anschlussstelle Neustadt a. d. Waldnaab) verbunden.

Der Ortsteil Thanhausen ist zudem mit einer Buslinie an den Hauptort Bärnau sowie an die Kreisstadt Tirschenreuth und an die Stadt Neustadt a. d. Waldnaab angeschlossen.

Die straßenmäßige Entfernung nach Bärnau beträgt ca. 5 km und zur Kreisstadt Tirschenreuth ca. 10 km sowie nach Neustadt a. d. Waldnaab ca. 15 km.

Die Planungsfläche liegt im südlichen Bereich von Thanhausen und wird im Norden von der bestehenden Wohnbebauung Thanhausen-Süd mit der vorhandenen derzeit noch einseitig bebauten Erschließungsstraße „Am Rohrbrunnen“, im Osten und im Süden von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie im Westen von einer privaten Grünfläche begrenzt.

Ortsplanerisch und landesplanerisch gesehen fügt sich das vorliegende Baugebiet an die bestehende Siedlungsbebauung Thanhausen-Süd an (Anbindungsgebot gemäß LEP).

Das Gelände des Planungsgebietes steigt im Wesentlichen von Nordosten nach Südwesten hin an und wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Die Höhenlage der Planungsfläche beträgt ca. 615 m ü NN.

Hoch- und tiefbauliche Anlagen sowie Vegetationsbestände sind im Planungsgebiet mit Ausnahme von zwei Kastanienbäumen in der straßenbegleitenden Grünfläche „Am Rohrbrunnen“, die ein Feldkreuz (Marterl) einsäumen, nicht vorhanden.

Die straßenmäßige Haupterschließung der Planungsfläche erfolgt von der nördlich gelegenen Staatsstraße 2172 aus über bestehende Ortsstraßen bzw. Siedlungsstraßen.

Da die Planungsfläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bärnau aus dem Jahre 1993 noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, wird parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auch der Flächennutzungsplan entsprechend geändert.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist im Bereich des Planungsgebietes nicht vorhanden.

Nördlich angrenzend existieren zwei Bebauungspläne für das Baugebiet „Thanhausen-Süd“- 1. und 2. Bauabschnitt.

In diesen Bebauungsplänen ist die Straße „Am Rohrbrunnen“, aus der die straßenbegleitende Grünfläche in den vorliegenden Plan übernommen wurde, in der Gesamtheit enthalten.

Die Überschneidung wird im Zuge anstehender bzw. zukünftiger Änderungen der o.a. Bebauungspläne berichtigt.

Hinsichtlich der Lage des Baugebiets am Rand innerhalb der Schutzzone des Naturparks Nördlicher Oberpfälzer Wald wurde vom Kreistag einer von der Stadt beantragten Herausnahme der Baufläche einschl. eines weiteren Umgriffs aus der Schutzzone stattgegeben.

3. ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Bärnau ist im Regionalplan der Region Oberpfalz - Nord (Region 6) noch als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum eingestuft und gehört zum Mittelbereich des Mittelzentrums Tirschenreuth.

Die Stadt Bärnau liegt außerdem auch im ländlichen Raum, dessen Struktur zur Verbesserung und Erhaltung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig zu stärken ist.

Die Stadt Bärnau zählt trotz stagnierender bzw. wieder leicht steigender Einwohnerzahlen (lt. Bayerischem Landesamt für Statistik: 31.12.2014: 3.187 Einwohner / 31.12.2016: 3.227 Einwohner) zudem weiterhin zu den sehr abwanderungsgefährdeten Gebieten der Region östlicher Landkreis Tirschenreuth, in denen neben der Entwicklung auf dem gewerblich- industriellen Sektor, insbesondere verstärkt auf eine Siedlungsentwicklung hingewirkt werden soll, die in besonderem Maße dem demographischen Wandel insbesondere durch Geburtenrückgänge bzw. durch mehr Sterbefälle gegenüber Geburten sowie bedingt auch durch die Abwanderung jüngerer Gemeindebürger, entgegenwirkt und die auch zur Auslastung der vorhandenen Infrastruktur beitragen soll.

Dazu zählt unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit von Innenbereichsgrundstücken und dem Leerstand von Wohngebäuden insbesondere auch die Bereitstellung von Wohnbauflächen für freistehende Einzelhausbebauung entsprechend dem Bedarf und der Nachfrage.

Nachdem die Ausweisung des zuletzt beplanten und weitgehend realisierten Wohngebietes in Thanhausen bereits mehrere Jahre zurückliegt und auch in den weiteren vorher ausgewiesenen Baugebieten in diesem größeren Ortsteil keine Wohnbauparzellen für eine freistehende Einzelhausbebauung mehr von Seiten der Stadt angeboten werden können, soll im Rahmen der organischen Entwicklung nunmehr zur Deckung des erforderlichen Bedarfs das vorliegende Baugebiet ausgewiesen werden.

Da im zukünftigen Baugebiet in kurzer Zeit bereits konkrete Reservierungen für 5 Bauplätze von jungen ortsansässigen Bürgern vorliegen, kann nicht nur theoretisch von einem Bedarf nach diesen ausgewiesenen Grundstücken ausgegangen werden.

Ein Bauverpflichtung für die Grundstücke wird von der Stadt in die weiteren Überlegungen mit einbezogen.

Fachliche Vorgaben im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (R 6)

Einschlägig für die landesplanerische Bewertung neuer Siedlungsflächen sind insbesondere die folgenden fachlichen Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung:

- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten. (LEP 1.2.1 Z)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seinen Folgen ausgerichtet werden. (LEP 3.1 G)
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1 G)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2 Z)

- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (LEP 3.3 G)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (LEP 3.3 Z)
- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. (LEP 7.1.1 G)
- Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden. (R 6 B II 1.1)
- In den abwanderungsgefährdeten Gebieten der Region, insbesondere im östlichen Landkreis Tirschenreuth [...] soll auf eine Siedlungsentwicklung hingewirkt werden, die in besonderem Maße zur Auslastung der Infrastruktur beiträgt. (R 6 B II 1.2)

Weitere Anmerkungen zu den fachlichen Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Wie in anderen vergleichbaren Kommunen weist auch die Stadt Bärnau im Kernort und auch in den größeren Siedlungseinheiten einen gewissen Leerstand an Wohngebäuden bzw. Wohnungen auf.

Zusätzlich sind hier derzeit auch noch unbebaute, für Wohnzwecke zu nutzende Grundstücke in den bestehenden Siedlungsgebieten, die sich vielfach auch in privater Hand befinden, sowie, mit Ausnahme in Thanhausen, auch ein gewisses Potential an noch nicht realisierten städtischen Bauflächen vorhanden, so dass in den anderen Ortsteilen derzeit auch keine dringenden Baugebiets-Neuerschließungen erforderlich sind. Mit einer zügigen Bebauung der Innenbereichsflächen sowie eine Sanierung der Leerstände ist zudem auch hier aus den bekannten Gründen wie generell keine Abgabebereitschaft wegen Baulandreservierungen für Nachkommen, Gartennutzungen, Spekulationen, fehlende Erschließung, immissionsrechtliche Belange etc. sowie auch hinsichtlich der Nicht-Abgabebereitschaft zu marktüblichen Grundstückspreisen überwiegend nicht zu rechnen.

Konkret für den Ortsteil Thanhausen hat eine Erhebung der Stadt im Rahmen des sog. „Vitalitätscheck“ ergeben, dass gleichfalls noch eine gewisse Anzahl von unbebauten Wohnbauparzellen vorhanden sind, die sich jedoch ausnahmslos in privater Hand befinden und aus den o.a. Gründen dem freien Markt nicht zur Verfügung stehen.

Bestätigt wird dies durch immer wieder erfolgte Anfragen von Bauwilligen nach einem Erwerb dieser Innenbereichsgrundstücke.

Hierzu wird insbesondere auf das LEP-Ziel 3.2 hingewiesen, in dem Ausnahmen zulässig sind, wenn, wie auch in Thanhausen, Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Unabhängig davon, wird die Stadt neben den organischen, sowie dem Bedarf bzw. der Nachfrage entsprechenden Neuausweisungen von Bauland, in Zukunft verstärkt auch ein aktives Wohnbauflächen- und Gebäudeleerstands-Management auch im Rahmen des „Vitalitätscheck“ durchführen, um so die vorhandenen Wohnungs- und Grundstückspotentiale besser koordinieren und anbieten und um hier auch dem zunehmenden Druck nach Wohnraum auch von Migranten und anerkannten Asylbewerbern Rechnung tragen zu können.

Vorhandene Gewerbebrachen im Stadtgebiet sollen überwiegend auch weiterhin der Ansiedlung geeigneter Gewerbebetriebe und dem weiteren Dienstleistungsangebot sowie, falls rechtliche Belange nicht entgegenstehen, auch für verdichtete Mehrfamilienhausbebauung vorbehalten bleiben, so dass hierfür keine weiteren Neuausweisungen zu veranlassen sind.

Um dem negativen demographischen Wandel auch im Ortsteil Thanhausen entgegenwirken zu können und um vor allem auch in diesem Gemeindebereich die Abwanderung von jüngeren Gemeindebürgern mit Familien bzw. auch von Familiengründern zu verhindern, wird von Seiten der Stadt in vertretbarem Umfang und im Rahmen einer vorausschauenden Bodenpolitik, das vorliegende Baugebiet ausgewiesen.

Somit kann auch dem Wunsch insbesondere ortsansässiger Bauwilliger, aber in vertretbarem Umfang auch von Bauwerbern von außerhalb des Stadtgebietes, Wohnbaugrundstücke in Thanhausen zu vernünftigen Grundstückspreisen anbieten zu können, Rechnung getragen werden.

Weiterhin soll die bevorzugte Entwicklung der Stadt als Kleinzentrum im Mittelbereich der Kreisstadt Tirschenreuth u.a. mit einer Auslastung und einem zusätzlichen Ausbau der Infrastruktur nachhaltig gestärkt werden, nunmehr in vertretbarem Umfang und einer vorausschauenden und klugen Bodenpolitik der Stadt entsprechend sowie unter Berücksichtigung des demographischen Wandels aber auch im Hinblick wieder erhofften positiveren Geburtenzahlen (Tendenz bereits wieder leicht ansteigend) und der Stabilisierung bzw. eine positive Entwicklung der Wanderungsbewegungen, das vorliegende Baugebiet ausgewiesen werden.

Zudem handelt es sich bei der vorliegenden Bauflächenausweisung mit 12 Wohnbauparzellen (davon 3 bereits vermessen) auf einer Fläche von ca. 1,1 ha um keine raumbedeutende Maßnahme, sondern um eine der Größe von Thanhausen, ehemals eine eigenständige Gemeinde, entsprechende ortsgebundene Ausweisung.

Ortsplanerisch und landesplanerisch gesehen fügt sich das vorliegende Baugebiet an die bestehende Siedlungsbebauung Thanhausen-Süd an (Anbindungsgebot gemäß LEP).

Gleichzeitig handelt es sich durch die vorgegebenen Grundstücksgrößen und die Bebauung der derzeit noch einseitig bebauten Straße „Am Rohrbrunnen“ um eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform, die unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten (u.a. südliche Erweiterung bzw. wohnbauliche Fortsetzung des vorhandenen Siedlungsgebiet „Thanhausen- Süd“ als geeignete Siedlungsentwicklung gemäß LEP) angewendet wird.

Somit kann insbesondere auch einer Zersiedelung der Landschaft durch Einzelausweisungen an verschiedenen Ortsrändern und im Außenbereich entgegengewirkt werden. Auch wird aus städtebaulicher Sicht durch das Baugebiet eine Abmilderung der bereits vorhandenen bandartigen Bebauung entlang der Karl-von-Korb-Straße erreicht.

Weitere Baugebietsausweisungen bzw. auch keine weiteren Realisierungen von Baugebieten im Kernort und in den entsprechenden Ortsteilen sind außerdem in absehbarer Zeit von Seiten der Stadt hinsichtlich des dort derzeit noch vorhandenen städtischen Bauflächenangebots nicht vorgesehen, bzw. es wird zusätzlich zeitnah das vorhandene, noch nicht erschlossene Baugebiet „Am Galgen“ in Bärnau entsprechend reduziert.

Hinsichtlich der Lage am Rand innerhalb der Schutzzone des Naturparks Nördlicher Oberpfälzer Wald wurde vom Kreistag einer beantragten Herausnahme der Baufläche einschl. eines weiteren Umgriffs aus der Schutzzone bereits stattgegeben.

Ansonsten wird das Baugebiet durch umfangreiche Eingrünungsfestsetzungen in die angrenzende Landschaft eingebunden und soll nunmehr den endgültigen südlichen Ortsrand von Thanhausen markieren.

Durch das Baugebiet werden die Lebensgrundlage und der Erholungsraum für Menschen aufgrund der unmittelbaren Ortsrandlage mit dem endgültigen südlichen Ortsrand sowie auch hinsichtlich des vorgesehenen Landschaftsverbrauchs nicht wesentlich eingeschränkt.

4. PLANUNGSKONZEPTION

Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt dem baulichen Umfeld entsprechend, als Wohnbaufläche mit der Zweckbestimmung „Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)“ gemäß § 4 BauNVO und beinhaltet dabei wie bereits o.a. dem Siedlungsumfeld und der Nachfrage entsprechend, traditionelle freistehende Einzelhausparzellen sowie wahlweise auch Doppelhausbebauung, in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sowie dem Wunsch der Bauherrn entsprechend, in verschiedenen Grundstücksgrößen.

Die überbaubaren Flächen wurden dabei großzügig bemessen, so dass die Bauwerber bei der Lage ihres Bauvorhabens unter Einhaltung der zulässigen Grundflächenzahl die größtmögliche Freiheit genießen.

Um sowohl einer landschaftstypischen Bauweise im ländlichen Raum wie auch dem Wunsch der Bauherrn nach verschiedenen Bautypen Rechnung zu tragen, soll für das vorliegende Baugebiet im Rahmen einer höchstens zulässigen Bebauung mit drei Vollgeschossen, neben der ortstypischen, traditionelle E+D- Satteldach- Bauweise mit einer steileren Dachneigung, wahlweise auch Gebäude in E+1- Bauweise mit Satteldach, Walmdach, versetztem Pultdach, Zeldach, und Pultdach jedoch mit niedrigeren Dachneigungen sowie nunmehr hinsichtlich der vermehrten Nachfrage auch Gebäude mit Flachdach zugelassen werden.

Sämtliche Bauparzellen im Planungsgebiet wurden mit Doppelgaragen bzw. -carports versehen, so dass auch dem erforderlichen Stellplatzbedarf Rechnung getragen wurde.

Ergänzend zu den privaten Stellplätzen wurden in den straßenbegleitenden Grünflächen noch öffentliche Parkplatzflächen insbesondere auch für Besucher eingepflanzt.

Um den zukünftigen Bauwerbern zudem auch die größtmögliche Freiheit bei der Gestaltung ihrer Bauvorhaben einzuräumen, wurden in der Planung, neben der o.a. freien Wahl des Bautyps und der Dachform, lediglich noch die notwendigen planungsrechtlichen und die wesentlichen, für die Gesamtgestaltung des Baugebietes wichtigen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

Hierbei wurde u.a. auch auf die Ausweisung von zulässigen Wandhöhen verzichtet, da diese durch die zulässige Sockelhöhe, die Zahl der Vollgeschosse und die zulässigen Kniestockhöhen definiert sind.

Durch die kleineren und mittleren Grundstücksgrößen kann zudem sichergestellt werden, dass sich auch Familien mit Kindern Wohneigentum in Form von Wohnhausbauten schaffen können.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes konnte durch die vorgesehene Anzahl der Parzellen in Verbindung mit den Grundstücksgrößen auch dem allgemeinen Ziel eines

sparsamen Umgangs mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden Rechnung getragen werden.

In den Parzellen des Baugebietes sollen zu einer Wohnbebauung mit Räumen für eine freiberufliche Nutzung, entgegen dem § 13 der BauNVO alternativ auch Gebäude für diese Nutzung zulässig sein.

Da hierbei insbesondere keine unzulässigen Immissionskonflikte zu erwarten sind, wird die Ausweisung eines entsprechenden Mischgebietes als unverhältnismäßig angesehen und daher auch planungsrechtlich nicht für erforderlich erachtet, zumal in einem Allgemeinen Wohngebiet u.a. auch nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

Als grünordnerische Maßnahmen im Baugebiet sind neben der Bepflanzung der straßenbegleitenden Grünflächen mit standortgerechten heimischen Laubbäumen 2. Ordnung, auch geschlossene Bepflanzungen entlang des südlichen und westlichen Baugebietsrandes zur freien Landschaft bzw. zur angrenzenden Pferdekoppel hin in den privaten Grundstücksflächen mit standortgerechten heimischen Laubbäumen 2. Ordnung und Obstbäumen sowie mit ergänzenden Strauchpflanzungen in einer Breite von mind. 3,0 m bis mind. 5,0 m vorgesehen.

Am östlichen Baugebietsrand soll gleichfalls eine weitgehend geschlossene Eingrünung an den Grundstücksgrenzen erfolgen.

Ergänzt wird die Grünordnung noch durch die Festsetzung von Hausbäumen in den privaten Vorgartenbereichen.

Zur Begründung der Grünordnung wird ergänzend hierzu auf die entsprechenden Erläuterungen in der Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung hingewiesen.

Ein eigener Kinderspielplatz für die Planungsfläche wurde nicht eingeplant. Für das vorliegende Baugebiet steht im fußläufigen Umfeld beim Sportplatz bereits ein Spielplatz zur Verfügung.

5. BODENVERHÄLTNISSE

Hierzu wird auf die entsprechenden Erläuterungen im Umweltbericht hingewiesen.

6. ERSCHLIESSUNG DER PLANUNGSFLÄCHE

Straßenerschließung

Die straßenmäßige Erschließung der Planungsfläche erfolgt von der ca. 500 m entfernten, im Norden vorbeiführenden neuen Staatsstraße 2172 her über die den Ortsteil Thanhausen im Norden tangierenden ehemaligen Staatsstraße 2172 (Bärnauer Straße) und über verschiedene Ortsstraßen wie z.B. über den Lindenweg sowie weiter über die der Straße „Am Rohrbrunnen“.

Die innere Straßenerschließung erfolgt durch zwei Anbindungen von der Straße „Am Rohrbrunnen“ aus über eine 5,0 m breite Ringstraße konzipiert als gemischt genutzte Verkehrsfläche ohne Gehweg zum Teil mit einem 1,5 m breiten bzw. einen 2,0 m breiten begleitenden Grünstreifen auch mit Parkbuchten insbesondere für den ruhenden Besucherverkehr.

Zudem konnte durch die Straßenplanung im Baugebiet auch eine optimale Verkehrsführung insbesondere für Müllfahrzeuge, für den Brand- und Katastrophenschutz sowie für den Lieferverkehr erreicht werden.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann durch die Wasserversorgungsanlage der Gemeindeteile Hohenthau-Thanhausen gewährleistet werden; der Anschluss erfolgt von der vorhandenen Leitung von der nördlich angrenzenden Straße „Am Rohrbrunnen“ aus. Die neu zu verlegende Wasserleitung soll hierbei als Ringleitung ausgeführt werden.

Eine Erweiterung des Rohrnetzes ist nach den hydraulischen Anforderungen entsprechend zu planen. Hierbei sind auch die Belange des Feuerschutzes zu berücksichtigen und mit dem Kreisbrandrat abzustimmen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung in der Planungsfläche ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gesichert.

Die Anschlüsse der einzelnen Haushalte erfolgt über 0,4 kV - Niederspannungserdkabel von bestehenden Trafostationen aus über vorhandene Leitungen.

Gasversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Gas ist derzeit noch nicht möglich.

Telekommunikationsversorgung

Die Telekommunikationsversorgung der Planungsfläche erfolgt durch die Deutsche Telekom von bereits bestehenden Anlagen und Leitungen im Bereich „Am Rohrbrunnen“ aus.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Baugebiet für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen in den geplanten Verkehrsflächen geeignete und ausreichende Trassen vorzusehen sind.

Abwasserbeseitigung

Das vorliegende Baugebiet wird kanalmäßig im Mischsystem über die vorhandene Kanalleitung in der Straße „Am Rohrbrunnen“ und weiter über die bestehende Druckleitung an die Kläranlage im Ortsteil Hohenthau angeschlossen.

Die vorhandenen Kanäle können die zusätzlichen häuslichen Abwässer aus dem neuen Wohngebiet aufnehmen; müssen jedoch in verschiedenen Bereichen den hydraulischen Anforderungen entsprechend angepasst werden.

Die vorhandene Mischwasserbehandlungsanlage (Stauraumkanal) ist auch im Hinblick des vorliegenden Baugebietes noch ausreichend dimensioniert.

Der Niederschlagswasseranteil im Baugebiet soll jedoch nach Ausschöpfung alternativer Regenwassernutzungen in Form von Zisternen auch für z.B. Toilettenspülung und Gartenbewässerung möglichst versickert werden.

Die Stadt Bärnau weist außerdem darauf hin, dass die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung und die Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten ist.

Abfallentsorgung

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt derzeit zur zentralen Deponie des Landkreises Tirschenreuth bei Steinmühle, Stadt Mitterteich bzw. zur Müllverbrennungsanlage Schwandorf; wiederverwertbare Abfallstoffe sollten jedoch in geeigneter Form zwischengelagert werden um sie dem Wirtschaftskreislauf wieder zuzuführen.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass die Abfallentsorgung entsprechend der Art und Menge der anfallenden Abfälle zur Beseitigung und der Art und Menge der Abfälle zur Verwertung gemäß den gesetzlichen Vorgaben und insbesondere der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Tirschenreuth zu erfolgen hat.

7. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffenden Grundstücke befinden sich mit Ausnahme von drei Baugrundstücken bereits im Besitz der Stadt Bärnau, so dass bodenordnende Maßnahmen nach § 45 ff BauGB nicht erforderlich sind.

8. IMMISSIONSEINFLÜSSE UND VORKEHRUNGEN

Die Stadt Bärnau beabsichtigt die Ausweisung eines Wohngebiets (WA gemäß § 4 BauNVO) im Ortsteil Thanhausen. Hierfür sollen im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan der Gemeinde geändert sowie der Bebauungsplan „Am Rohrbrunnen“ aufgestellt werden.

In der Nachbarschaft der Planungsfläche befinden sich mehrere Nutzungen, die dort zu Immissionen führen (Flur Nrn. jeweils Gemarkung Thanhausen):

- die westlich gelegene Pferdehaltung auf der Flur Nr. 539,
- die westlich auf den Flur Nrn. 195 und 198 gelegenen Sportplätze,
- die westlich auf der Flur Nr. 203 (bzw. 203/1) befindliche Windenergieanlage
- sowie die umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Hinsichtlich dieser schalltechnischen Belange wurde vom Büro abConsultants GmbH, Dipl. Ing. (FH) Alfred Bartl, Vohenstrauß eine schalltechnische Untersuchung (Stellungnahme Nr. 961_1 vom 30.08.2017) erstellt, die in der Anlage als Bestandteil mit in den Bebauungsplan aufgenommen ist.

Dabei hat sich folgendes ergeben:

Pferdekoppel:

Auf der Pferdekoppel, werden zwei Pferde gehalten. Die Koppel ist mobil eingezäunt. An den nächstgelegenen Baugrenzen können die Anforderungen der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 28. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) in Kraft getreten am 9. Juni 2017) erfüllt werden. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind unterschritten und damit gesunde Wohnverhältnisse im Bebauungsplangebiet gewährleistet.

Sportplätze:

Die Sportanlage ist so zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 1. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468) geändert worden ist) an den nächstgelegenen Bestandsimmissionsorten unter Berücksichtigung des „Altanlagenbonus“ eingehalten werden.

Die Berechnungen in der o. a. schalltechnischen Untersuchung haben ergeben, dass die Beurteilungspegel der Lärmimmissionen aus dem Betrieb der Sportanlage die zulässi-

gen Immissionsrichtwerte im Bebauungsplangebiet unterschreiten. Die Sportanlage erfährt durch das hinzukommende allgemeine Wohngebiet keine weitergehende Einschränkung. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV sind unterschritten und damit gesunde Wohnverhältnisse im Bebauungsplangebiet gewährleistet.

Windenergieanlage:

Die Berechnungen in der o. a. schalltechnischen Untersuchung haben ergeben, dass die Beurteilungspegel der Lärmimmissionen aus dem Betrieb der Windenergieanlage nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) Vom 28. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503) zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAntz AT 08.06.2017 B5) in Kraft getreten am 9. Juni 2017) im Bebauungsplangebiet führen. Die Windenergieanlage erfährt durch das hinzukommende Allgemeine Wohngebiet keine Einschränkung. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind unterschritten und damit gesunde Wohnverhältnisse im Bebauungsplangebiet gewährleistet.

Landwirtschaftliche Nutzflächen:

Die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und die damit verbundenen typischen Emissionen — Lärm, Staub und Gerüche — erfüllt nicht den Anlagenbegriff des § 3 BImSchG. Die Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Plangebiet haben die ortsspezifischen landwirtschaftlichen Immissionen, die von den angrenzenden, ordnungsgemäß genutzten Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Bearbeitet von Dipl. Ing. (FH) Alfred Bartl

9. GRÖSSE UND ZUKÜNFTIGE DICHTe DES BAUGEBIETES

Die Fläche des Bruttobaulandes (= Geltungsbereich des Bebauungsplanes) beträgt ca. **1,108 ha**, unterteilt in

Bauflächen

- Wohnbauflächen
(Fläche aller Baugrundstücke) ca. 0,925 ha

öffentliche Verkehrsflächen

- gemischt genutzte Verkehrsflächen (Straßenflächen) ca. 0,183 ha
(einschl. straßenbegleitende Grünstreifen)

- davon
bestehende Grünstreifen entlang der Straße
„Am Rohrbrunnen“ ca. 0,034 ha

und umfasst die Flurstücksnummern 538, 538/1, 538/2 und eine Teilfläche der Flurstücksnummer 538/3 sowie eine Teilfläche der Flurstücksnummer 537 (Teilfläche aus Straße „Am Rohrbrunnen“) der Gemarkung Thanhausen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind bei Einzelhausbebauung 12 Wohnbauparzellen vorgesehen.

Die im Plan dargestellten Grundstücksgrößen liegen dabei zwischen rund 694 m² (Parzelle 6) und rund 903 m² (Parzelle 9).

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt bei ausschließlicher Einzelhausbebauung (12 Parzellen) rund 771 m².

Ermittlung der Einwohnerzahl und Dichte im Baugebiet bei Einzelhausbebauung

Einwohnerzahl:

12 Bauparzellen x 1,25 Wohneinheiten (WE) = ca. 15 Wohneinheiten

Angenommene Einwohnerzahl = 3,0 Personen/Wohneinheit

15 Wohneinheiten x 3,0 Personen = ca. **45 Einwohner**

Wohndichte (= Einwohner pro ha Bruttobauland):

45 Einwohner : 1,108 ha = ca. **41 Einwohner/ha**

10. ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN (ohne Grunderwerb)

Die für die öffentliche Erschließung des Baugebietes entstehenden Herstellungskosten betragen inklusive Mehrwertsteuer überschlägig:

| | |
|---|-----------------|
| - Geplante Straßenflächen, (einschl. begleitende Grünstreifen) | 300.000,-- Euro |
| - Straßenbeleuchtung | 20.000,-- Euro |
| - Bepflanzung (straßenbegleitende Laubbäume) | 5.000,-- Euro |
| - Wasserleitung | 25.000,-- Euro |
| - Kanalleitungen | 100.000,-- Euro |
| - Sonstiges | 20.000,-- Euro |

Überschlägige Erschließungskosten ca. 470.000,-- Euro

Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen

Die Erschließungskosten werden im Rahmen bestehender Satzungen bzw. nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches berechnet und auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

Die auf die Stadt Bärnau entfallenden Kosten werden in die entsprechenden Haushalte eingebracht.

11. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Durchführung des Bebauungsplanes soll in einem Bauabschnitt erfolgen.

Aufgestellt:

Regensburg, den 10. November 2016

Bärnau, den 10. November 2016

Geändert:

Regensburg, den 09. Februar 2017

Bärnau, den 09. Februar 2017

Regensburg, den 14. September 2017

Bärnau, den 14. September 2017

Ulrich Freimüller
Dipl. Ing. (FH), Architekt

Alfred Stier
1. Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET
AM ROHRBRUNNEN**

IN THANHAUSEN

UMWELTBERICHT MIT
BEHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

1. METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG

Es sind klare Ausgangsverhältnisse für die Stadt Bärnau im Hinblick auf Natur und Landschaft und auf die Prüfung der Umweltbelange für die Erweiterung des Wohngebietes gegeben. Im direkten Anschluss an das bestehende Wohngebiet nimmt die Erweiterung einen Raum ein, der von überwiegend konventionell bewirtschafteten Äckern geprägt ist und der kaum besondere Lebensräume für Tiere und Pflanzen besitzt. Der bestehende Siedlungsrand ist durch eine Erschließungsstraße „Am Rohrbrunnen“ abgeschlossen, die nur spärlichen Baumbewuchs im Übergang zu dem betroffenen Landschaftsausschnitt aufweist. Die Baugebietserweiterung reicht in das Landschaftsschutzgebiet des Naturparks Nördlicher Oberpfälzer Wald hinein, die Stadt Bärnau hat hierzu einen Antrag auf Herausnahme des Gebietes aus der Schutzzone – zusammen mit weiter südlich angrenzenden Ackerflächen gestellt, um für eine Siedlungserweiterung von Thanhausen nach Süden auch künftige Optionen offen zu halten. Vom Kreistag wurde dem Antrag stattgegeben. Im Zusammenhang/Verfahren mit der Reduzierung des Schutzgebietes erfolgt separat eine Betrachtung im Hinblick auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt. Hinsichtlich der Immissionswirkungen aus benachbarten Nutzungen / Quellen wurde vom Büro abConsultants GmbH, Dipl. Ing. (FH) Alfred Bartl, Vohenstrauß eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Im Laufe der ersten Beteiligung wurde eine Reduzierung des Bebauungsgebietes veranlasst, ohne wesentliche Änderungen im Hinblick auf die Umweltbelange. Die entsprechende Reduzierung von Eingriffsflächen und die entsprechende Verminderung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs führte zur Anpassung des Umweltberichts.

**2. NATÜRLICHE GRUNDLAGEN UND BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN
UMWELTZUSTANDES**

2.1 Natürliche Grundlagen

Naturraum

Das geplante Wohngebiet befindet sich im Naturraum D63 "Oberpfälzer und Bayerischer Wald", Untereinheit 401-D "Nordwestlicher Oberpfälzer Wald".

Lage und Bestand

Die geplante Wohngebietserweiterung befindet sich zusammen mit der gesamten Ortschaft Thanhausen innerhalb des Naturparks Nördlicher Oberpfälzer Wald (NP-00010). Mit südlicher Ortsgrenze, beim Weg „Am Rohrbrunnen“ beginnt das Landschaftsschutz-

gebiet (LSG-00564.01), so dass die Wohngebietserweiterung mit Stand November 2016 sich noch in der Schutzzone befindet.

Die Wohngebietserweiterung umfasst neben randlichen Straßengräben, zugehörig zu Erschließungs- Gemeindeverbindungsstraßen, ausschließlich zwei Teilflächen von konventionell bewirtschafteten Äckern ohne nennenswerte Kleinstrukturen (z.B. krautreiche Raine) zwischen den Nutzflächen.

Auf ca. 615 m ü NN Höhe befindet sich das neue Wohngebiet auf einer weiten Geländekuppe den der Waldnaab aus dem Oberpfälzer Wald, von Süden her zufließenden Bächen „Röthenbach“ und „Kaltenmühlbach“. Es handelt sich um die Fortsetzung der Kuppe, auf der sich die Siedlung Thanhausen ausgebildet hat, nach Süden leicht ansteigend in das Mittelgebirge hinein. Diese Kuppenlage ist charakteristisch mit angrenzendem Thanhausen im Norden und vorwiegend landwirtschaftlicher Flur anschließend nach Süden hin, bevor dort in ca. 800 m Entfernung die geschlossenen Waldgebiete des Nördlichen Oberpfälzer Waldes beginnen. Im näheren Umfeld befinden sich auch Obstflächen, die als Landschaftselement besonders hervorzuheben sind.

Im direkten Umgriff sind dagegen nur einzelne mittelalte Bäume, linienhaft an den Wegen als bedeutsam für das Landschaftsbildes anzusprechen.

Boden/Geologie

Die Geologische Karte M 1: 25.000 des Bayerischen Geologischen Landesamtes weist für den Bereich als Ausgangsgestein Gneis auf: „Diaphthorischer Muskovit-Biotit-Gneis und gebänderter Biotit-Plagioklas-Gneis mit Kalksilikateinlagerungen bzw. auch Cordierit- und Sillimanit-führend und gebänderter Biotit-Plagioklas-Gneis“. Als Bodentyp ist von Braunerde unterschiedlicher Mächtigkeit auszugehen. Der Agrarleitkarte Bayern weist dem Gebiet „Flächen mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen“ zu.

Potentielle natürliche Vegetation

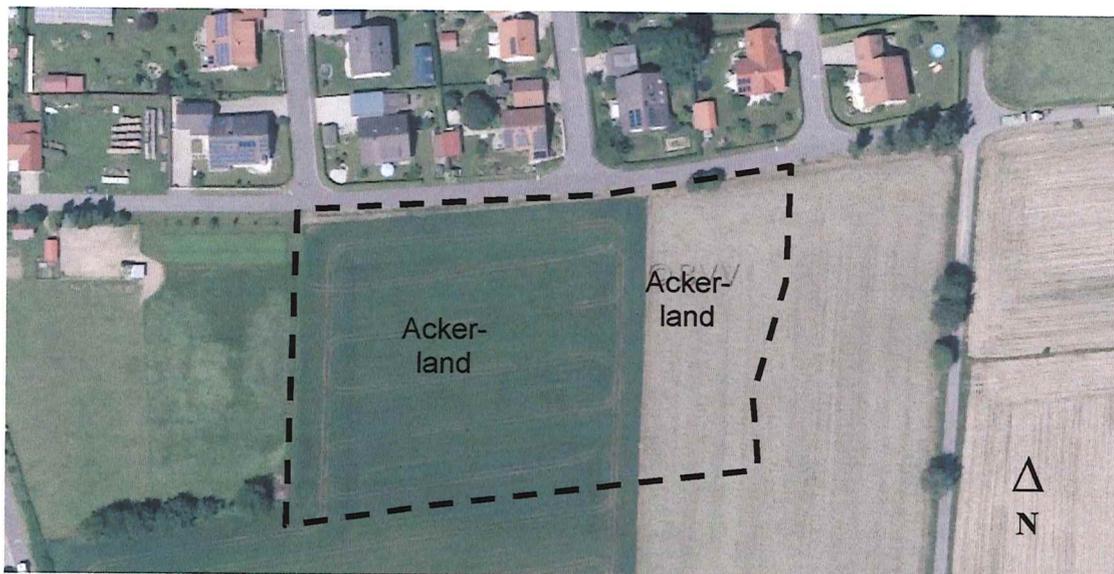
Nach der Übersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (2012), die aufbauend auf Bodeneinheiten und unter Berücksichtigung von Höhenlagen und Klimaverhältnissen Vegetationsgebiete aufzeigt, bestehen im Planungsgebiet Wuchsbedingungen für Hainsimsen-Tannen-Buchenwald.

Reale Vegetation

Den Großteil des rund 1,6 ha großen Geländes nehmen derzeit Äcker mit gegendüblichen, getreide- und futterbaugeprägten Fruchtfolgen ein, aufgelockert durch Zwischenfrüchte. Nur im Norden, am Weg „Am Rohrbrunnen“ und an der östlich vorbeiführenden Verbindungsstraße kommen wegbegleitend Straßengräben mit von Obergräsern dominierten Böschungen und Säumen vor, die in den Geltungsbereich einbezogen sind.

Hier sind auch mittelalte Straßenbäume zugelassen oder gezielt in der Vergangenheit gepflanzt. Es handelt sich um Birken (*Betula pendula*) und Ulme (*Ulmus glabra*). Angrenzend zum Weg „Am Rohrbrunnen“ befindet sich ein Gedenkkreuz aus Granitstein, das von zwei jungen Kastanien (*Aesculus hippocastanum*) gerahmt wird.

Bestandskarte siehe Folgeseite!



Orthophoto, amtl. aus BayernAtlas online, Befliegung 2016 unmaßstäblicher Auszug

--- Umgrenzung des Geltungsbereiches

2.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen (Bestand)

Schutzgut Mensch

Das Planungsareal umfasst Äcker, die in der Primärproduktion von Nahrungsmitteln für den Menschen ihre Bedeutung haben. Als Nahbereich für die bestehende Siedlung ist es für Erholungssuchende nur als Teilausschnitt einer intakten, strukturreichen Landschaft bedeutsam, für sich betrachtet sind keine herausragenden Elemente einer Erholungslandschaft gegeben.

In der Nachbarschaft der Planungsfläche befinden sich mehrere Nutzungen, die dort zu Immissionen führen (Flur Nrn. jeweils Gemarkung Thanhausen):

- die westlich gelegene Pferdehaltung auf der Flur Nr. 539,
- die westlich auf den Flur Nrn. 195 und 198 gelegenen Sportplätze,
- die westlich auf der Flur Nr. 203 (bzw. 203/1) befindliche Windenergieanlage
- sowie die umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Planungsbereich weist im Bestand keine besonderen Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt auf. Randsäume hin zu den Straßen sind nur teilweise mit Gehölzen bestanden und so für die Tierwelt, insbesondere für Vögel für Brut und Ansitz bedeutsam. Ansonsten herrschen, nitrophil gras- und krautreich Säume und Ranken vor mit einem geringen Artenspektrum. Arten nach Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG sind nicht bekannt oder zu erwarten und auch im Wirkungsgefüge mit dem Umland erkennbar nicht betroffen.

Schutzgüter Boden und Wasser

Das Schutzgut Boden ist im Bestand durch konventionelle Landwirtschaft dominiert. Durch die Ackernutzung ist eine temporäre Erosionsgefahr immer gegeben. Belastungen durch Dünge- und Pestizideinsatz sind nicht ausgeschlossen, durch ordnungsgemäße Landwirtschaft minimiert. Auf dem weiten Geländerücken ist überwiegend von keinen oberflächennahen Grundwasserständen auszugehen. Als Bodenart ist Braunerde geringer Mächtigkeit vorherrschend. Altlasten oder Altlastenverdachtsfälle sind nicht dokumentiert oder bekannt.

Schutzgut Luft/Klima

Das Planungsgebiet liegt in keinem klimatisch für Luftaustausch oder Kaltluftabfluss herausragenden Bereich.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist teilweise durch bestehendes Neubaugebiet gekennzeichnet, das noch nicht durch besondere Ein- und Durchgrünung ausgestattet ist und einen schroffen Übergang in die Landschaft aufweist. Dieses Gebiet wird nach Süden hin über die bestehende Erschließungsstraße „Am Rohrbrunnen“ erweitert, in das bestehende Landschaftsschutzgebiet des Naturparks Nördlicher Oberpfälzer Wald. Es ist durch Geländekuppenlage gekennzeichnet, die bereits durch die Ortschaft Thanhausen bildprägend eingenommen ist. Die offene Landschaft nach Süden hin weist typische Elemente der Oberpfälzer Agrarlandschaft auf, deren belebende Elemente (Einzelbäume, Obstwiese) nicht von der Neuplanung betroffen sind.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden oder im Boden zu erwarten. Auch im Wirkungsgefüge mit dem Umland bestehen keine Verbindungen (z.B. Sichtbeziehungen) zu besonderen Kulturgütern. Zum historischen Ortskern von Thanhausen mit altem Schloss besteht bereits mittels Neubausiedlung eine (optische) Trennung. Vor Ort ist ein Flurkreuz vorhanden.

3. KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Die Wohngebietserweiterung dient dazu, den Bedarf nach Familienhäusern der Stadt Bärnau und darin vor allem der Nachfrage aus der Ortschaft Thanhausen heraus zu decken. Die Ausrichtung des Wohngebietes nach Süden im direkten Anschluss an ein bestehendes ist Voraussetzung für ein qualitativ hochwertiges und attraktives Baugebiet.

4. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH VON NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Eine Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Wohngebietes direkt im Anschluss an das bestehende, was vor allem die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes begrenzt.

5. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES MIT VERWIRKLICHUNG DES BAUGEBIETES

5.1 Auswirkungen auf maßgebliche Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Als nachteilige Auswirkung ist allein der Verlust von Flächen für die Erzeugung von Nahrungsmitteln relevant. Ansonsten ist mit der Erweiterung des Wohngebietes eine entsprechende positive Entwicklung für das Schutzgut Mensch vorgezeichnet.

Hinsichtlich der Immissionswirkungen aus benachbarten Nutzungen / Quellen wurde vom Büro abConsultants GmbH, Dipl. Ing. (FH) Alfred Bartl, Vohenstrauß eine schalltechnische Untersuchung (Stellungnahme Nr. 961_1 vom 30.08.2017) erstellt.

Diese Untersuchung ist als Anlage als Bestandteil mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei der Untersuchung hat sich folgendes ergeben:

Pferdekoppel:

Auf der Pferdekoppel, werden zwei Pferde gehalten. Die Koppel ist mobil eingezäunt. An den nächstgelegenen Baugrenzen können die Anforderungen der zur Beurteilung herangezogenen Richtlinie TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 28. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAZ AT 08.06.2017 B5) in Kraft getreten am 9. Juni 2017) erfüllt werden.

Sportplätze:

Die Sportanlage ist so zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 1. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468) geändert worden ist) an den nächstgelegenen Bestandsimmissionsorten unter Berücksichtigung des „Altanlagenbonus“ eingehalten werden.

Die Berechnungen in der o. a. schalltechnischen Untersuchung haben ergeben, dass die Beurteilungspegel der Lärmimmissionen aus dem Betrieb der Sportanlage die zulässigen Immissionsrichtwerte im Bebauungsplangebiet unterschreiten. Die Sportanlage erfährt durch das hinzukommende allgemeine Wohngebiet keine weitergehende Einschränkung. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV sind unterschritten und damit gesunde Wohnverhältnisse im Bebauungsplangebiet gewährleistet.

Windenergieanlage:

Die Berechnungen in der o. a. schalltechnischen Untersuchung haben ergeben, dass die Beurteilungspegel der Lärmimmissionen aus dem Betrieb der Windenergieanlage nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 28. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAZ AT 08.06.2017 B5) in Kraft getreten am 9. Juni 2017) im Bebauungsplangebiet führen. Die Windenergieanlage erfährt durch das hinzukommende Allgemeine Wohngebiet keine Einschränkung. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind unterschritten und damit gesunde Wohnverhältnisse im Bebauungsplangebiet gewährleistet.

Landwirtschaftliche Nutzflächen:

Die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und die damit verbundenen typischen Emissionen — Lärm, Staub und Gerüche — erfüllt nicht den Anlagenbegriff des § 3 BImSchG. Die Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Plangebiet haben die ortsspezifischen landwirtschaftlichen Immissionen, die von den angrenzenden, ordnungsgemäß genutzten Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es geht zwar ein Ackerlebensraum verloren. Dagegen entstehen mit neuen Grünstrukturen aus Gärten und Randgrün auf den Bauparzellen reichhaltige Lebensräume, die zahlreichen Tieren als Lebensraum und Teillebensraum dienen. Zuallererst werden Singvögel und Insekten in einer weit höheren Artenanzahl davon profitieren.

Schutzgüter Boden und Wasser

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser sind vor allem die Versiegelung durch Überbauung (Häuser Zufahrten, Straßen) negativ zu werten. Im Übrigen tritt durch ganzjährigen Bewuchs gegenüber dem Ausgangszustand Acker eine Verbesserung ein.

Schutzgut Luft/Lokalklima

Durch die Einrichtung des Wohngebietes sind nur unmittelbar vor Ort kleinklimatische Veränderungen vorgegeben. Durch neue Grünstrukturen ist hier von einer geringfügigen Verbesserung auszugehen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das bestehende Wohngebiet, an das das Neubaugebiet „Am Rohrbrunnen“ nach Süden hin anschließt, ist nur mangelhaft in die Landschaft eingebunden, so dass mit der künftigen mittels heimischer Laubgehölze eine bessere Ortsrandbegrünung erreicht werden kann. Der Verlust an Fläche in der Landschaft wird gemindert, indem keine landschaftsbildprägenden Elemente eingenommen werden.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Es sind keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern zu erwarten - weder im Geltungsbereich noch in einem Wirkungsgefüge mit dem Umland. Es sind keine Bodendenkmäler bekannt oder zu erwarten. Das vorhandene Flurkreuz bleibt erhalten.

Betrachtung des Klimaschutzaspektes

In dem Neubaugebiet wird davon ausgegangen, dass nach Stand der Techniken in Energieeinsparung (Dämmung) und Energieeffizienz die Familienhäuser gebaut und eingerichtet werden. Nachteilig ist der Aspekt des Neubaus z.B. gegenüber der Nutzung von Altbeständen dahingehend zu werten, indem durch Bau und Herstellung von entsprechenden Baustoffen entsprechend Energie verbraucht wird, für die ein hoher Anteil an fossilen Brennstoffen mit belastenden Auswirkungen anzunehmen ist.

Durch die Anpflanzung von Gehölzen in den Grünbereichen, die CO₂ dauerhaft speichern werden, ist auch im Hinblick auf den Klimaschutzaspekt von einer ausgleichenden Wirkung auszugehen.

5.2 Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist die Stadt Bärnau gehalten, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Die folgende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs lehnt sich an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), 2. erweiterte Auflage Januar 2003 an.

5.2.1 Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen

a) Flächen ohne Eingriff bzw. Ausgleichsbedarf

Grünflächen an bestehenden Straßen und Wegen im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich sind innerhalb des Baugebietes Grünflächen an randlichen öffentlichen Wegen, die im Bestand erhalten bleiben. Sie werden als Flächen ohne Eingriff gewertet. Es handelt sich um Grünflächen mit 345 m².

Festgesetzte Umgrünung am östlichen und südlichen Rand des Gebietes

Im Geltungsbereich sind am südlichen und östlichen Rand Eingrünungsstreifen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen festgesetzt. Auferlegt sind Streifen der Breite von 3 bis 5 m, so dass eine Breite von durchschnittlich 4 m als Fläche ohne Eingriff gewertet wird. Mit einer Länge von rund 210 m ergibt sich dafür eine Fläche von 840 m² ohne Eingriff.

b) Ausgleichsbedarf für Parzellen und Erschließung

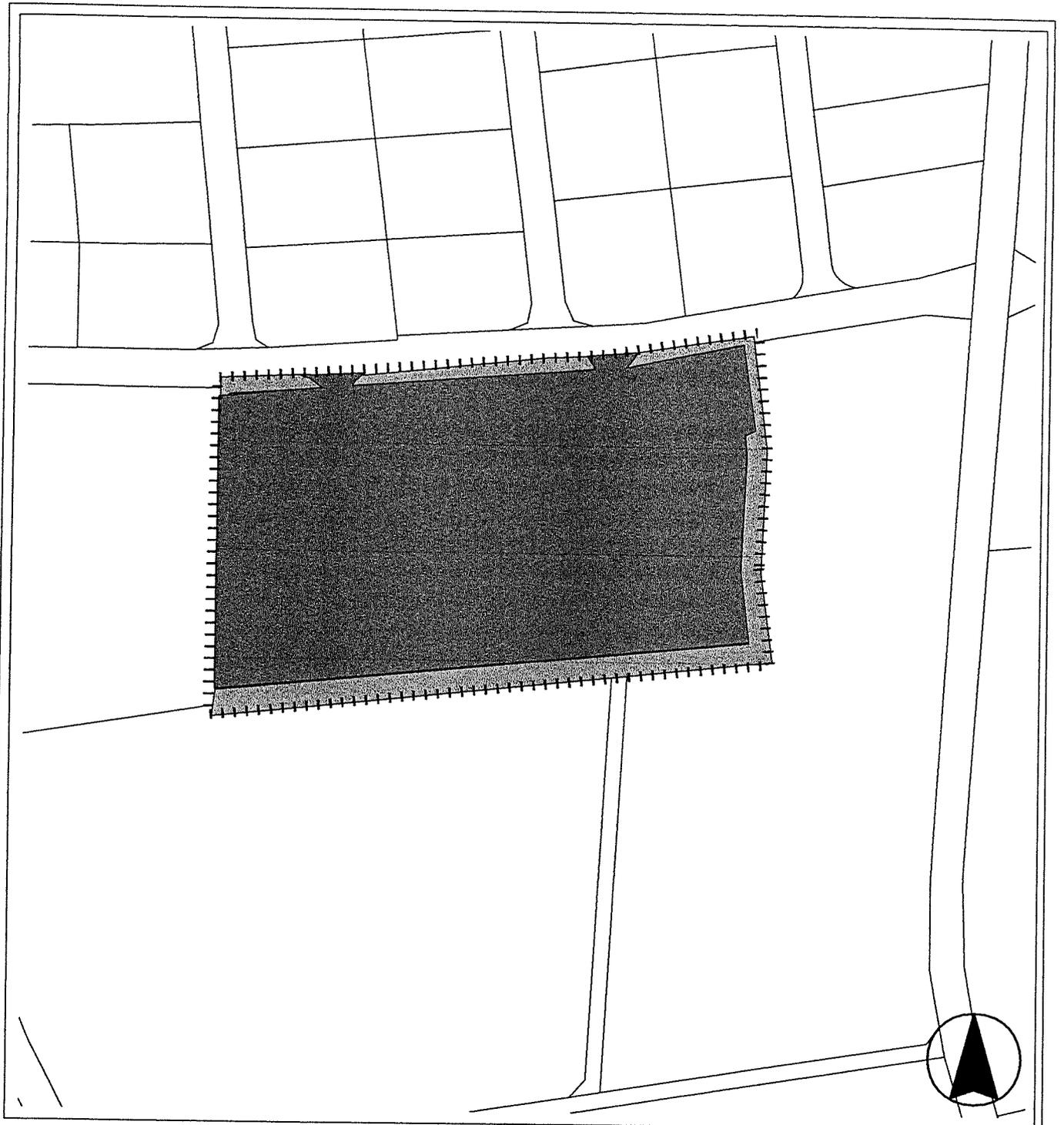
Die Bauparzellen und Erschließungen (Straßen, Wege inkl. neuen Begleitgrüns) nehmen rund 1,07 ha Fläche in Anspruch, die bis auf randliche Altgrassäume und Straßenbegleitgrün bei Zufahren von Ackerland geprägt sind. Abzüglich der Umgrünung am östlichen und südlichen Rand mit insgesamt 840 m² ergibt sich eine Eingriffsfläche von rund 0,99 ha.

Nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren des Leitfadens handelt es sich um Gebiete geringer Bedeutung, die bei niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad einen Ausgleichsfaktor von 0,2 bis 0,5 vorsehen. Nach Liste 1a im Anhang des Leitfadens ist für Ackerland ein oberer Wert anzusetzen. Im Zusammenhang, dass mit der Ortserweiterung in das bestehende Landschaftsschutzgebiet hinein nur eine minimierende Begründung durch das Anschließen des Wohngebietes an bestehende gegeben ist, wird ein einheitlicher Faktor 0,4 gewählt.

Berechnung des Ausgleichsbedarfs:

Kompensationsfaktor 0,4 x 0,99 ha auszugleichende Basisfläche =

rd. 3.960 m² Ausgleichsflächenbedarf



LEGENDE:

-  Flächen ohne Eingriff
-  Flächen der Kategorie I
(geringe Bedeutung)
Ausgleichsfaktor 0,40

 Umgrenzung des Geltungsbereiches

Bebauungsplan
Allgemeines Wohngebiet
"Am Rohrbrunnen"

Stadt Bärnau

Erläuterungskarte M = 1:1500

**Eingriffsschwere
Ausgleichsbedarf**

Dipl. Ing. (FH) Albert Konrad
Lohgasse 7 95671 Bärnau

5.2.2 Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches

Der Ausgleichsbedarf nach obiger Ermittlung von **0,396 ha** kann vor Ort mangels Eingriffsflächen in öffentlicher Hand innerhalb des Geltungsbereiches nicht erbracht werden.

5.2.3 Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches

Das Ausgleichsdefizit von 0,396 ha wird von der Stadt Bärnau durch Bereitstellen und Gestaltung einer externen Ausgleichsfläche innerhalb des vom Eingriff betroffenen Landschaftsraumes bzw. im Umland des Eingriffsortes gedeckt.

Dazu wird das Grundstück Fl. Nr. 462/1 der Gemarkung Thanhausen in der Feldflur zwischen den Ortschaften Thanhausen und Bärnau bereitgestellt und mit gezielten Maßnahmen aufgewertet. Bei dem Grundstück mit 8.500 m² Größe handelt es sich um eine intensiv bewirtschaftete, grasdominierten Mehrschnittwiese mit Löwenzahn, Wiesenklees und diversen Beirten (Schafgarbe, Herbstlöwenzahn, Wiesenlabkraut). Bei der Fläche handelt es sich außerdem um den oberen (Tal-) Abschnitt einer Quellmulde, die zumindest zeitweise bzw. periodisch wasserführende Horizonte aufweisen dürfte.

Die Wiese kann durch die Extensivierung (Verzicht auf jegliche Düngung) und Reduzierung der Schnitthäufigkeit (max. 2 Schnitte je Jahr) deutlich aufgewertet werden, indem der Blütenreichtum mit höherer Artenvielfalt zunehmen wird und durch die reduzierte Schnitthäufigkeit auch in der Tierwelt das Lebensraumangebot für Insekten und höhere Tiere, die an Wiesenlandschaften gebunden sind (Wiesenbrüter u.a.), deutlich verbessert wird. Hinsichtlich der vorhandenen Quellmulde werden nach Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde (Stellungnahme vom 06.12.16, Az. 173/37-23/Sr) auf einer Teilfläche Strukturen im Sinne eines früher hier entwickelten Quellstandortes wieder eingerichtet. Dazu wird auf einer ca. 300 m² großen Fläche eine Abgrabung vorgenommen und im Kernbereich des „Feuchtzuges“ wird ein Kleingewässer mit ca. 120 m² und einer Tiefe bis 1,0 m hergestellt. Anfallendes Oberboden- und Rohbodenmaterial wird als Erdwall nördlich und östlich der Abgrabung angelegt. Das Kleingewässer und der Erdwall werden der natürlichen Entwicklung überlassen.

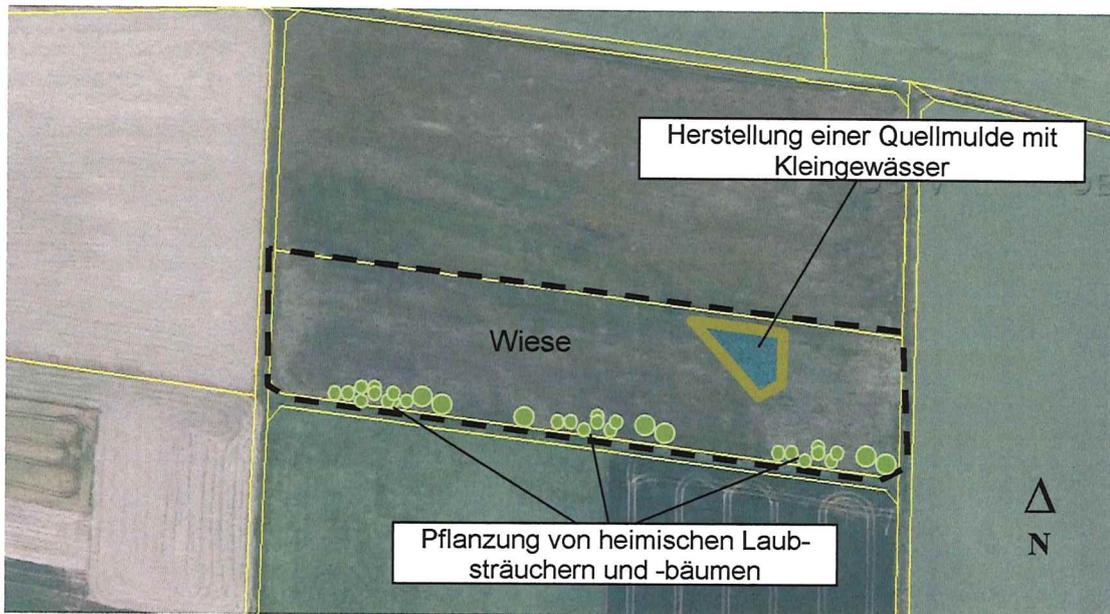
Zusätzlich werden an den südlichen Rand des Grundstückes vertikale Strukturen eingebracht: Pflanzung von 3 dornenreichen Gebüschgruppen zu je ca. 200 m² aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen folgender Straucharten:

Weißdorn - *Crataegus monogyna*, *laevigata*
Haselnuss - *Corylus avellana*
Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
Hundsrose - *Rosa canina*
Schlehe - *Prunus spinosa*
Schwarze Heckenkirsche - *Lonicera nigra*
Trauben-Kirsche – *Prunus padus*

Zusätzlich werden 10 heimische, standortgerechte Laubbäume zweiter Ordnung an den südlichen Rand folgender Arten beigelegt:

Eberesche – *Sorbus aucuparia*
Hänge-Birke - *Betula pendula*
Holzbirne - *Pyrus communis*
Vogelkirsche - *Prunus avium*

Die Pflanzungen stellen nicht nur für den Naturhaushalt, insbesondere als Habitate für heimische Tiere dar, sondern bereichern auch das Landschaftsbild, so dass auch hierin eine ausgleichende Wirkung gegeben ist.



Orthophoto, amtl. aus BayernAtlas online, Befliegung 2016 unmaßstäblicher Auszug

--- Umgrenzung des Ausgleichsgrundstückes

Im Randbereich der Pflanzungen werden zwangsläufig auch kleinflächige Brachestrukturen als Deckungs- und Brutgelegenheit für diverse Tiere entstehen.

Weitere Kleinstrukturen, wie die gezielte Anhäufung von Feldsteinhaufen / Lesesteinhaufen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde denkbar. In Unkenntnis der künstlichen Entwässerung (Dränagen) und evtl. anstehenden Grundwassers sind Verbesserungen hinsichtlich des Wasserhaushaltes über die geplante Anlage eines Tümpels in der Quellmulde hinaus derzeit nicht planbar.

Mit den geplanten Aufwertungen wird auf Fl.Nr. 462/1 der Gemarkung Thanhausen ist eine vollwertige Anerkennung der Ausgleichsfläche (Aufwertung um eine Kategorie in die nächsthöhere nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“) verbunden.

Die Fläche von 8.500 m² wird durch den erforderlichen Ausgleich von 3960 m² nicht ausgeschöpft, so dass der Stadt Bärnau 4.540 m² als Ökokonto für anderweitige künftige Eingriffe in Natur und Landschaft zur Kompensation zur Verfügung stehen.

Zeitliche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme

Die Ausgleichsfläche wird mit Beginn der Bautätigkeiten im Baugebiet gestellt und aufgewertet, spätestens im gleichen Jahr.

Sicherung der Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Bärnau, die durch Nutzungsaufgaben in der Verpachtung sowie durch die entsprechende Verankerung in der Bauleitplanung für eine langfristige Sicherung Sorge trägt. Die Fläche wird außerdem in das Ökoflächenkataster Bayern eingetragen.

6. BETRACHTUNG DER NULLVARIANTE UND VON PLANUNGSAalternativen

Ohne Einrichtung des Baugebietes wird die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen fortbestehen. Die Lage des Wohngebietes im Anschluss an ein bestehendes lässt keine Planungsalternative zu, die ernsthaft abgewogen hätte werden müssen.

7. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUF DIE UMWELT

Das Allgemeine Wohngebiet bzw. seine Verwirklichung verursacht keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, so dass auch keine besonderen Maßnahmen der Überwachung erforderlich sind.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Mit Ausnahme des Verlustes an Primärproduktionsflächen für landwirtschaftliche Erzeugnisse sind die Auswirkungen des Allgemeinen Wohngebietes überschaubar gering. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist mit der Standortwahl minimiert. Mit einer standortheimischen Umgrünung ist gegenüber einem artenarmen Lebensraum aus Äckern eine gewisse Bereicherung für den Naturhaushalt im Hinblick auf Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu erkennen. Dem steht ein Eingriff v.a. hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser gegenüber, indem Boden mit all seinen negativen Auswirkungen versiegelt wird.

Die erforderliche externe Ausgleichsfläche in Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt sich aus mangelnden Eingrünungsflächen vor Ort in öffentlicher Hand. Sie wird in der nahen Umgebung unter gezielter Bereicherung des Landschaftsausschnittes, der vom Eingriff betroffen ist, gestellt.

Aufgestellt:

Bärnau, den 10. November 2016

Geändert:

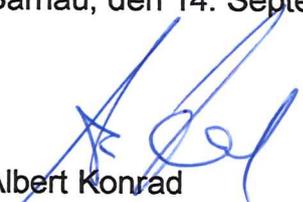
Bärnau, den 09. Februar 2017

Bärnau, den 14. September 2017

Bärnau, den 10. November 2016

Bärnau, den 09. Februar 2017

Bärnau, den 14. September 2017



Albert Konrad
Dipl. Ing. (FH)



Alfred Stier
1. Bürgermeister

STADT **BÄRNAU**
LANDKREIS **TIRSCHENREUTH**
REG. BEZIRK **OBERPfalz**

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET
AM ROHRBRUNNEN**

IN THANHAUSEN

VERFAHRENSVERMERKE

Grundlage des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Bayerische Bauordnung (BayBO) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in ihren jeweils gültigen Fassungen.

Der Stadtrat hat am **10.11.2016** die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung beschlossen und den Aufstellungsbeschluss am **25.11.2016** öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom **30.11.2016** bis **30.12.2016** durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom **24.11.2016** bis **30.12.2016** durchgeführt.

Der Stadtrat hat **1. am 09.02.2017** und **2. am 14.09.2017** den Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung gebilligt und den Billigungsbeschluss **1. am 10.03.2017** und **2. am 22.09.2017** öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung i. d. Fassung **1. vom 09.02.2017** und **2. vom 14.09.2017**, bestehend aus Zeichnung, Begründung und Umweltbericht wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB **1. vom 21.03.2017** bis **21.04.2017** und **2. vom 02.10.2017** bis **02.11.2017** im Rathaus der Stadt Bärnau während der allgemeinen Amtsstunden öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung i. d. Fassung vom **1. vom 09.02.2017** und **2. vom 14.09.2017** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB **1. vom 10.03.2017** bis **21.04.2017** und **2. vom 26.09.2017** bis **02.11.2017** beteiligt.

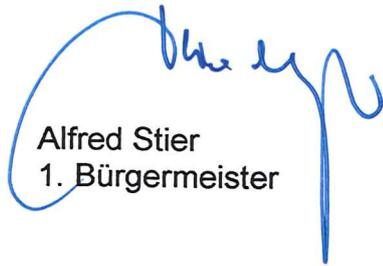
Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung i. d. Fassung vom **14.09.2017** wurde durch den Stadtrat in der Sitzung am **14.12.2017** als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Nach Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB wurde der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung i. d. Fassung vom **14.09.2017** am **20.04.2018** als Satzung ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB wurde am **27.04.2018** ortsüblich bekannt gegeben.

Mit der Bekanntgabe tritt der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bärnau, den 30. April 2018
STADT BÄRNAU


Alfred Stier
1. Bürgermeister

