



**Stadt Bärnau**

Landkreis Tirschenreuth

---

**1. Änderung Bebauungsplan „An der Lehm-  
wiese“  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10a BauGB**

**Auftraggeber:** Stadt Bärnau  
vertreten durch  
den 1. Bürgermeister Alfred Stier

Marktplatz 1  
95671 Bärnau

**Planverfasser:** **TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:  
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner  
Adrian Merdes, Stadtplaner  
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286  
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de  
<https://www.tb-markert.de>

**Bearbeitung:** **Jeroen Erhardt**  
Stadtplaner ByAK

**Datum:** 11.04.2024

---

Stadt Bärnau

1. Änderung Bebauungsplan „An der Lehmwiese“  
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

## 1. Anlass und Erfordernis

Der Bebauungsplan „An der Lehmwiese“ wurde bereits 1993 aufgestellt. Aufgrund des langen Zeitlaufs seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes, entsprechen einige Festsetzungen nicht mehr dem aktuellen Stand. Für ein aktuelles Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs kann daher, auch unter der Berücksichtigung von Befreiungen, durch das Landratsamt Tirschenreuth keine Genehmigung ausgestellt werden. Der Bebauungsplan soll daher geändert werden (1. Änderung). Zielsetzung ist es die Festsetzungssystematik zu vereinfachen und an die heutige Architektursprache und Rechtslage anzupassen. Flächen für die bereits Bau-recht besteht – also Potentialflächen der Innenentwicklung – können so einfacher einer Bebauung zugeführt werden.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Änderung eines vorhandenen Bebauungsplans aus dem Jahre 1993 „An der Lehmwiese“. Dies bedeutet, dass bereits vollständig Baurecht im Plangebiet besteht.

Die Vorkommen seltener bzw. schützenswerter Tier- und Pflanzenarten wurden in einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung behandelt. Die Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass keine besonders schützenswerten Arten durch die Planung betroffen sind. Folglich ergeben sich keine Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Da es sich um eine Bebauungsplanänderung handelt, ist grundsätzlich keine Kompensation des durch die Planung verursachten Eingriffes in Natur- und Landschaft zu leisten.

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Dieser Umweltbericht wurde dem Bebauungsplan als Bestandteil der Begründung beigefügt. Generell handelt es sich um ein Planverfahren mit geringen negativen Auswirkungen auf Umweltbelange (Schutzgüter nach BNatSchG). Dies liegt vor allem daran, dass durch die vorliegende Bebauungsplanänderung kein zusätzliches Baurecht geschaffen wird und es zu keiner Erhöhung der Versiegelung vor Ort kommt.

## 3. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### 3.1 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Entsprechend der Empfehlung der **Kreisbauabteilung des Landratsamtes Tirschenreuth** wurde die Verfahrensart des Bebauungsplans vom beschleunigten Verfahren zum Regelverfahren geändert, da es für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens maßgeblich auf die tatsächlichen Verhältnisse und nicht den planungsrechtlichen Status der überplanten Fläche ankommt. Da sich am Rande des Baugebiets unbebaute Baugrundstücke an der Grenze zum planungsrechtlichen Außenbereich befanden, waren diese als nicht mehr innerhalb des Siedlungsbereichs zu bewerten. Die Anwendung des § 13a BauGB war daher nicht möglich. Von den Verfahrenserleichterungen nach § 13a konnte nicht Gebrauch gemacht werden,

sodass die Durchführung einer Umweltprüfung notwendig wurde. Die im Rahmen des ursprünglich geplanten Verfahrens nach § 13a BauGB erfolgte förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach dem Wechsel in das Regelverfahren als frühzeitige Beteiligung berücksichtigt.

Ebenfalls wies die **Kreisbauabteilung des Landratsamtes Tirschenreuth** darauf hin, dass im Bebauungsplan nicht die allgemeine Zulässigkeit von Garagen außerhalb der Baugrenzen festgelegt werden kann, nur der generelle Ausschluss. Die Festsetzung zu Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen wurde daraufhin angepasst.

Das **Wasserwirtschaftsamt Weiden** wies auf wild abfließendes Oberflächenwasser und die dadurch entstehenden Gefahren hin. Der Hinweis sowie die empfohlenen Schutzvorkehrungen wurden in die Begründung aufgenommen. Darüber hinaus wurde auf eine Altablagerung im Geltungsbereich hingewiesen. Die Fläche wurde 2013 aus dem Altlastenverdacht entlassen. Es bestehen jedoch Inhalts- und Nebenbestimmungen bezüglich einer zukünftigen anderen Nutzung z.B. als Wohngebiet. Der Sachverhalt wurde in der Begründung ergänzend dargelegt.

Die **Bayernwerk Netz GmbH** wies auf im Plangebiet verlaufende Kabel sowie eine 20-kV-Freileitung und die zugehörigen Restriktionen hin. Der Verlauf der 20-kV Leitung war bereits im ehemaligen Bebauungsplan dargestellt. Der Verlauf des Schutzzonenbereichs wurde inklusive der zugehörigen Bestimmungen in der Begründung aufgenommen.

### 3.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Durch die Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme abgegeben.

## 4. Förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### 4.1 Behördenbeteiligung

Laut der **Kreisbauabteilung des Landratsamtes Tirschenreuth** handelte es sich bei den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebengebäuden außerhalb der Baugrenzen, trotz vorhandener Flächenbeschränkungen um eine pauschale Zulässigkeit, die nicht von der Gesetzesgrundlage gedeckt ist. Die Festsetzungen wurden daher redaktionell im Rahmen einer Klarstellung aus dem Bebauungsplan gestrichen. Da im Bebauungsplan anschließend keine Festsetzungen bezüglich der Nebenanlagen enthalten sind, können diese nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Eine Änderung, die zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führt, ist nicht veranlasst.

Von der Kreisbrandinspektion Tirschenreuth wurden allgemeine Brandschutzbestimmungen vorgebracht. Da an der bereits bestehenden Infrastruktur keine Änderungen vorgenommen wurden, wird davon ausgegangen, dass die allgemeinen Belange eingehalten werden. Darüber hinaus handelte es sich um Belange die bei konkreten Bauvorhaben zu beachten sind. Sie wurden in die Begründung aufgenommen.

### 4.2 Öffentlichkeitsbeteiligung

Durch die Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme abgegeben.

## 5. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Da das Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Lehmwiese“ ist, die Festsetzungssystematik zu vereinfachen und an die heutige Architektursprache und Rechtslage anzupassen, wurden keine grundsätzlich anderen Planungsmöglichkeiten erwogen. Bei einer ausbleibenden Änderung ist von einer weniger starken Bebauung von Flächen für die bereits Bau-recht besteht – also von Potentialflächen der Innenentwicklung – auszugehen.

Aufgestellt:  
**TB|MARKERT**  
Nürnberg, 11.04.2024



Jeroen Erhardt  
Stadtplaner ByAK

**Stadt Bärnau**  
Bärnau, .....

Alfred Stier  
1. Bürgermeister