

STADT            BÄRNAU  
LANDKREIS      TIRSCHENREUTH  
REG. BEZIRK    OBERPFALZ

**BEBAUUNGSPLAN**  
**FÜR DAS GEWERBEGEBIET MIT NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG**  
**"AN DER TACHAUER STRASSE"**  
**IN BÄRNAU**

BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)

1. LAGE UND BESTANDSSITUATION

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

Die Anbindung des Kleinzentrums 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 zur Bundesstraße B 15 bzw. zur BAB A 93.

Das zu beplanende Gebiet liegt im östlichen Bereich des Hauptortes Bärnau und grenzt im Westen an die bestehende Siedlungsbebauung des Reinen Wohngebietes (WR) "Am Steinberg", im Norden an landwirtschaftliche Flächen, im Osten an landwirtschaftliche Flächen bzw. Gartengrundstücke und im Süden an die Staatsstraße 2173 und an eine bestehende gemischte Ortsbebauung (MI-Gebiet) an.

Das Gelände des Planungsgebietes fällt von Osten und Westen hin ab und wird im östlichen Teil bereits als gewerbliche Baufläche mit Nutzungsbeschränkung genutzt, während der westliche Teil noch als landwirtschaftliche Fläche bewirtschaftet wird.

Bauliche Anlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Form eines gewerblichen Gebäudes mit Büro-, Fabrikations- und Lagernutzung einschl. der erforderlichen privaten Erschließungsflächen vorhanden.

Vegetationsbestände sind im Planungsgebiet mit Ausnahme von üblichen Gehölzbepflanzungen im Bereich des bestehenden Gewerbegebäudes nicht vorhanden.

Verkehrsmäßig wird das Baugebiet von der südlich tangierenden Staatsstraße 2173 (Tachauer Straße), aus erschlossen; die Entfernung zum Stadtkern beträgt ca. 900 m.

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Die Stadt Bärnau hat für ihr gesamtes Gemeindegebiet einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1993, in dem das vorliegende Baugebiet noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt war.

Mit Deckblatt Nr. 1 wurde jedoch ein Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren durchgeführt, in dem das betreffende Gebiet im östlichen Teil als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GE(NB)-Gebiet) und im westlichen Teil als Puffer zum angrenzenden reinen Wohngebiet als gliedernder Grünzug (G) dargestellt wurde.

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit dem 23.07.1997 wirksam, so daß der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bärnau entwickelt wurde.

Bezüglich der verbindlichen Bauleitplanung wird noch angemerkt, daß bereits seit dem Jahre 1989 ein Bebauungsplan-Verfahren für einen 1. Bauabschnitt des Gewerbegebietes und seit dem Jahre 1995 ein Bebauungsplan-Verfahren für einen 2. Bauabschnitt des Gewerbegebietes existiert.

Die betreffenden Bebauungsplan-Entwürfe hierzu werden jedoch nicht mehr weiterverfolgt.

Die Ausweisung des Planungsgebietes erfolgt entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes im östlichen Bereich als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GE(NB)-Gebiet) und im westlichen Bereich, angrenzend an die bestehende Wohnbaufläche, als private Gartengrundstücke bzw. Kleingartengrundstücke, sowie als gliedernde Grünfläche (G).

### 3. ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG UND PLANUNGSKONZEPTION

Die Stadt Bärnau gehört zum ländlichen Raum, dessen Struktur zur Verbesserung und Erhaltung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig zu stärken ist.

Die Stadt Bärnau zählt außerdem zu den abwanderungsgefährdeten Gebieten der Region, in denen neben der Wohnsiedlungsentwicklung insbesondere auch auf eine Entwicklung auf dem Sektor der gewerblichen Bauflächen hingewirkt werden soll.

Durch die Ausweisung von Gewerbeflächen und die dadurch neu entstehenden Arbeitsplätze kann der Tendenz der Abwanderung und der negativen Pendlerbewegungen entgegengewirkt werden, was wiederum auch aus ökologischer Sicht sinnvoll erscheint.

Der konkrete Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Tachauer Straße" ist neben der planungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen und immissionsrechtlichen Absicherung des bestehenden gewerblichen Betriebes im Osten der Planungsfläche gegenüber dem westlich befindlichen Reinen Wohngebietes und umgekehrt, auch die Notwendigkeit, planungsrechtliche, bauordnungsrechtliche und immissionsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, daß der bestehende Betrieb dringend notwendige bauliche Investitionen und Erweiterungen durchführen kann.

Da bisher Büro, Lager und Fabrikation in dem bestehenden Gebäude auf der Parzelle 1 beengt untergebracht sind, soll insbesondere auch aus betriebswirtschaftlichen Gründen der innerbetriebliche

Ablauf durch den beabsichtigten Neubau von Büro- und Lagergebäude in der Parzelle 2 umorganisiert und verbessert werden, so daß der bestehende Gebäudekomplex auf der Parzelle 1 als Betriebsgebäude nurmehr überwiegend Fabrikationsräume enthalten soll.

Dies wiederum dient auch dem Immissionsschutz gegenüber dem westlich befindlichen Reinen Wohngebiet, da die weniger belastenden Nutzungen des gewerblichen Teils der Planungsfläche, wie Büronutzung, Lagernutzung sowie sonstige Gebäude, wie z.B. Wohngebäude für Betriebsinhaber, auf dem westlichen Teil des Betriebsgrundstücks als bauliche Abschirmung, insbesondere auch des Betriebshofes, angesiedelt werden sollen.

Zugleich ist auf den Grundstücken zwischen dem Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung und dem Reinen Wohngebiet gemäß Flächennutzungsplanung ein Grünpuffer in Form von Gartengrundstücken, bzw. Kleingartengrundstücken, die, falls Interesse von seiten der Grundstückseigentümer besteht, den angrenzenden Wohngrundstücken des Reinen Wohngebietes zugeordnet werden können und in Form einer gliedernden Grünfläche, die als Streuobstwiese konzipiert werden soll, vorgesehen.

#### 4. HINWEISE ZUR PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung sowie insbesondere auch der erforderliche Immissionsschutz gegenüber dem westlich angrenzenden reinen Wohngebiet sichergestellt werden.

Mit der Planung soll aber auch durch Raumbildungen, Bauweise, Gestaltung der Erschließungsflächen und durch entsprechende bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen dem Aspekt des landschaftsbezogenen Bauens im ländlichen Raum, insbesondere auch auf dem gewerblichen Sektor, Rechnung getragen werden. So wurden für die Gebäude im Gewerbegebiet u.a. Satteldächer mit ziegelroter Eindeckung und gestalterische Dachaufbauten in Form von Firststreitern und Laternenbändern festgesetzt, sowie auf eine gemäßigte Höhenentwicklung der Gebäude besonderer Wert gelegt.

In den geplanten Gartengrundstücken bzw. Kleingartengrundstücken wurden überbaubare Flächen festgesetzt, so daß die Möglichkeit besteht, Gartenhäuser in den entstehenden Gartenparzellen zu errichten. Hierbei wurde insbesondere auch auf die Gestaltung dieser Gartenhäuser durch entsprechende gestalterische Festsetzungen besonderes Augenmerk gerichtet.

Zudem wurde in der Planung vorgeschlagen, am nördlichen Rand der gliedernden Grünfläche einen Pavillon u.a. als bauliches Gestaltungselement der vorgesehenen Streuobstwiese zu errichten.

## 5. HINWEISE ZUR GRÜNPLANUNG

Für das Baugebiet wurden umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt, die sich im wesentlichen wie folgt darstellen:

- Eingrünung des westlichen und Teile des nördlichen Randes der gewerblichen Baufläche mit einer mind. 5 m breiten 3-reihigen Heckenbepflanzung, bestehend aus heimischen Laubsträuchern mit einzelnen groß- bzw. mittelkronigen Laubbäumen.  
Dabei ist vorgesehen, die derzeit bestehende Gehölzpflanzung am westlichen Rand des Bauabschnittes 1 in diese neue Eingrünung zu verpflanzen.
- Durchgrünung der gewerblichen Baufläche mit groß- bzw. mittelkronigen Laubbäumen.
- Eingrünung entlang der Staatsstraße 2173 durch eine Reihe großkroniger Laubbäume z.B. mit Winterlinden.
- Bepflanzung der Gartengrundstücke bzw. Kleingartengrundstücke sowie der gliedernden Grünfläche (G) als Streuobstwiese mit heimischen groß- bzw. mittelkronigen Obstbäumen.
- Sonstige ergänzende Bepflanzungen in der gewerblichen Baufläche und in den Gartengrundstücken bzw. Kleingartengrundstücken und
- Begründungsvorschläge für Gebäudeaußenteile.

## 6. ERSCHLIESSUNG

Die verkehrsmäßige Erschließung des gewerblichen Teilbereiches der Planungsfläche erfolgt von der im Süden tangierenden Staatsstraße 2173 (Tachauer Straße) durch eine bestehende direkte Zufahrt und über einen auf rund 6 m Fahrbahn ausgebauten Flurbereinigungsweg als öffentliche Straßenerschließung. Zusätzliche Anbindungen der gewerblichen Baufläche an die Staatsstraße sind nicht vorgesehen.

Die innere Erschließung der gewerblichen Baufläche erfolgt von der Staatsstraße aus durch eine bereits voll ausgebaute 6 m breite private Straßenfläche mit Anbindung an den o.a. Flurbereinigungsweg.

Die Eingrünungsfläche (G) und die Gartengrundstücke bzw. Kleingartengrundstücke, sowie die verbleibenden restlichen Teilflächen der Flurstücksnummern 543 und 544 werden von der Staatsstraße 2173 her über einen 3,0 m breiten landwirtschaftlichen Weg erschlossen, der vom Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 543 in Eigenregie ausgebaut werden soll.

## 7. VER- UND ENTSORGUNG

### **Wasserversorgung:**

Die Versorgung des Baugebietes mit ausreichend Trink- und Brauchwasser ist durch die städtische Wasserversorgung Bärnau gesichert.

Die erforderliche Wasserleitung ist bereits in der Tachauer Straße, sowie auch weitgehend im Betriebsgrundstück des Gewerbegebietes verlegt.

Sofern die vorgesehenen Gartengrundstücke nicht den angrenzenden Grundstücken des reinen Wohngebietes zugeordnet werden, sondern sollten unabhängige Kleingartengrundstücke entstehen, so ist die notwendige Wasserleitung in den landwirtschaftlichen Weg zu verlegen.

**Stromversorgung:**

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG) aus den bestehenden Netzanlagen; die Anschlüsse der einzelnen Gebäude im Gewerbegebiet erfolgt über bereits weitgehend verlegte Erdkabel.

Für die Stromversorgung der geplanten Gartengrundstücke bzw. Kleingartengrundstücke gelten sinngemäß die Ausführungen zur Wasserversorgung.

**Gasversorgung:**

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

**Fernmeldeversorgung:**

Die Fernmeldeversorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. Die erforderlichen Fernmeldeleitungen sind bereits weitgehend verlegt.

**Abwasserbeseitigung:**

Die Parzelle 1 der gewerblichen Teilfläche des Planungsgebietes ist bereits an den in der Tachauer Straße befindlichen städtischen Kanal und somit an die Kläranlage der Stadt Bärnau angeschlossen.

Die Parzelle 2 kann gleichfalls an den in der Tachauer Straße befindlichen Kanal durch eine private Kanalleitung angeschlossen werden.

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung der geplanten Gartengrundstücke bzw. Kleingartengrundstücke gelten sinngemäß die Ausführungen zur Wasserversorgung.

**Abfallbeseitigung:**

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt derzeit zur zentralen Deponie des Landkreises Tirschenreuth bei der Steinmühle, Stadt Mitterteich bzw. zur Müllverbrennungsanlage Schwandorf, die wiederverwertbaren Abfallstoffe werden über das Duale System Deutschland (DSD) entsorgt.

Es wird 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.

## 8. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen nach § 45 ff BauGB sind nicht erforderlich. Sowohl die gewerbliche Baufläche, wie auch die Grundstücksfläche der gliedernden Grünfläche (G) befinden sich in der selben privaten Hand, so daß eine Realisierung insbesondere auch der gliedernden Grünfläche mit der integrierten Streuobstwiese und dem landwirtschaftlichen Weg sichergestellt werden kann.

Das benötigte Grundstück für die Gartengrundstücke bzw. Kleingartengrundstück befindet sich gleichfalls noch in, jedoch abgabebereitem, Privatbesitz, so daß hier der notwendige Grundstücksverkehr unter beratender Mitwirkung der Stadt Bärnau zur Durchführung kommt.

## 9. GRÖSSE DER PLANUNGSFLÄCHE UND ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Der Geltungsbereich des Baugebietes umfaßt folgende Flurstücksnummern bzw. Teilflächen (TF) der Flurstücksnummern 517 (TF), 531, 534 (TF), 541/1, 543 (TF) und 544 (TF) der Gemarkung Bärnau.

Die Größe des gesamten Planungsbereiches (= Geltungsbereich des Bebauungsplanes) beträgt ca. 1,61 ha und ist unterteilt in

- ca. 1,145 ha gewerbliche Baufläche (Parzelle 1 und 2),  
einschl. der privaten Verkehrsflächen
- ca. 0,095 ha öffentliche Verkehrsflächen  
bestehender Teilbereich des östlichen Flurbereinigungsweges einschl. Straßengrün und Einfahrten an der Staatsstraße (ca. 0,025 ha)
- ca. 0,200 ha Grünfläche (G), einschl. landwirtschaftlicher Weg (0,055 ha)
- ca. 0,170 ha Gartengrundstücks- bzw. Kleingartengrundstücksflächen (4 Parzellen)



Erschließungskosten für die Stadt Bärnau fallen derzeit nicht an, da die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen wie z.B. Straßen, Kanal- und Wasserleitungen bereits vorhanden sind bzw. in privater Regie erstellt werden und der erforderliche landwirtschaftliche Weg vom Grundstückseigentümer selbst gebaut wird.

Sofern die vorgesehenen Gartengrundstücke nicht den angrenzenden Grundstücken des reinen Wohngebietes zugeordnet werden, sondern sollten unabhängige Kleingartengrundstücke entstehen, so sind notwendige Wasser- und Kanalleitungen gemäß Punkt 7 der Begründung von den jeweiligen Grundstückseigentümern der Gartengrundstücke unter beratender Mitwirkung der Stadt Bärnau in Eigenregie zu erstellen.

#### 10. IMMISSIONSSCHUTZ UND VORKEHRUNGEN

Um das westlich gelegene Reine Wohngebiet "Am Steinberg" vor Lärm und Luftverunreinigung zu schützen, wurde die gewerbliche Baufläche als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GE(NB)-Gebiet) ausgewiesen,

wobei die Betriebsgebäude mit den Produktionsanlagen auf der östlichen Grundstücksseite der gewerblichen Baufläche (Parzelle 1) und als bauliche Abschirmung die nicht belastenden Gebäude wie z.B. Bürogebäude, Lagergebäude und die sonstigen Gebäude wie z.B. Wohngebäude für Betriebsinhaber auf die der o.a. reinen Wohnbebauung zugewandten westlichen Grundstücksfläche (Parzelle 2) geplant wurden.

Zudem wurde eine weitere Beschränkung in der Fabrikation durch Verbot der Verarbeitung von flüssigen ungesättigten Polyesterharzen festgesetzt und weitere Nutzungsbeschränkungen -insbesondere zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr)-, die jedoch in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind, als ergänzenden Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

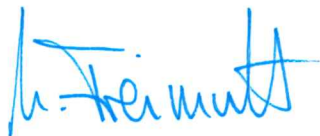
## 11. HINWEISE ZUR NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird von der Stadt Bärnau für den vorliegenden Bebauungsplan nicht angewendet, da im Planungsgebiet neben den in Punkt 5 der Begründung "Hinweise zur Grünplanung" beschriebenen umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen auch eine auf das Mindestmaß beschränkte Versiegelung der befestigten Flächen durch eine exakte Darstellung der privaten Verkehrsflächen im Bebauungsplan vorgesehen ist und zudem für neu geplante Stellplätze wasserdurchlässige Beläge festgesetzt sind.

Somit wurde bei dem vorliegenden Bebauungsplan den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend Rechnung getragen (Art. 1 Abs. 1 AGBauROG).

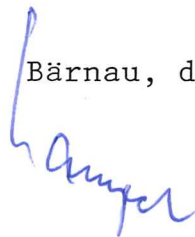
**Aufgestellt:**

Regensburg, den 15. Juli 1998



Ulrich Freimüller  
Dipl.Ing. (FH), Architekt

Bärnau, den 15. Juli 1998



Hampel  
1. Bürgermeister

**Geändert:**

Regensburg, den 10. Juni 1999

Regensburg, den 14. Oktober 1999

Bärnau, den 10. Juni 1999

Bärnau, den 14. Oktober 1999



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

**BEBAUUNGSPLAN**  
**FÜR DAS GEWERBEGEBIET MIT NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG**  
**"AN DER TACHAUER STRASSE"**  
**IN BÄRNAU**

VERFAHRENSVERMERKE

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

Der Stadtrat hat am **10.09.1998** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Fachstellenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom **23.09.1998** bis **26.10.1998** durchgeführt.

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom **25.09.1998** bis **26.10.1998** durchgeführt.

Der Stadtrat hat am **10.06.1999** den Bebauungsplan gebilligt und den Billigungsbeschuß am **16.06.1999** öffentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d. Fassung vom **1. 10.06.1999 / 2. 14.10.1999** bestehend aus Zeichnung und Begründung wurde gemäß

1. § 3 Abs. 2 BauGB / 2. § 3 Abs. 3 BauGB

1. vom **28.06.1999** bis **28.07.1999**

2. vom **01.11.1999** bis **16.11.1999**

im Rathaus der Stadt Bärnau während der allgemeinen Amtsstunden öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan i.d. Fassung von **14.10.1999** wurde durch den Stadtrat in der Sitzung am **09.12.1999** als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Nach Satzungsbeschuß gemäß § 10 Abs. 1 BauGB wurde der Bebauungsplan i.d. Fassung vom **14.10.1999** am **13.12.1999** als Satzung ausgefertigt.

Der Satzungsbeschuß gemäß § 10 Abs. 1 BauGB wurde am **14.12.1999** durch Aushang bekanntgegeben. Mit der Bekanntgabe tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bärnau, den 14.12.1999  
STADT BÄRNAU

*Hampel*  
Hampel  
1. Bürgermeister

