

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

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
FÜR DAS BAUGEBIET „GEMEINDEÄCKER“
IM ORTSTEIL SCHWARZENBACH**

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 und die Bundesstraße B 15 zur südlich gelegenen Stadt Neustadt a.d. Waldnaab bzw. zur BAB A 93.

Das ehemals eigenständige Pfarrdorf Schwarzenbach liegt ca. 6 km nordöstlich des Hauptortes Bärnau und ist gekennzeichnet durch seinen ländlichen Charakter mit lockerer Bebauung, aber auch durch Ansätze von Siedlungsbebauung.

Wegen seiner räumlich günstigen Lage insbesondere zur Kreisstadt Tirschenreuth hat sich der Ortsteil Schwarzenbach in den letzten Jahren zunehmend zum nördlichen Siedlungsschwerpunkt der Stadt Bärnau entwickelt und ist daher geeignet für eine weitere zusammenhängende Siedlungsbebauung in einem der Größe der Ortschaft vertretbaren Umfang.

Dokumentiert ist dies u.a. auch im Regionalplan der Region 6 durch Darstellung des Ortsteils Schwarzenbach als Baufläche.

Verkehrsmäßig ist Schwarzenbach über die Staatsstraße 2173 sowohl an den Hauptort Bärnau wie auch an die Kreisstadt Tirschenreuth angebunden; die Entfernung nach Tirschenreuth beträgt ca. 6 km. Eine weitere Anbindung des Ortsteils Schwarzenbach an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße Schwarzenbach-Liebenstein zur Bundesstraße B 15.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist der Ortsteil Schwarzenbach durch eine Buslinie sowohl an den Kernort Bärnau wie auch an die Kreisstadt Tirschenreuth angeschlossen.

Das zu beplanende Gebiet liegt ortsplanerisch sowie auch aus immissionsrechtlicher Sicht günstig im südwestlichen Bereich von Schwarzenbach und bedeutet eine sinnvolle zusammenhängende, aber auch eine geordnete Erweiterung der vorhandenen Orts- und Siedlungsbebauung.

Begrenzt wird die Planungsfläche im Osten von bestehender Siedlungsbebauung und von bestehender Altortbebauung, im Süden von landwirtschaftlichen Flächen bzw. Gartenflächen, im Westen von landwirtschaftlichen Flächen und im Norden ebenfalls von landwirtschaftlichen Flächen.

Das Gelände der Planungsfläche fällt unmerklich nach Süden hin ab und wird nördlich der Liebensteiner Straße mit Ausnahme eines bereits bebauten Grundstückes derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich südlich der Liebensteiner Straße auch eine landwirtschaftliche Hofstelle mit überwiegender Rinderhaltung sowie ein Nebengebäude, genutzt als Maschinenhalle.

Vegetationsbestände sind im Planungsgebiet mit Ausnahme der ortsüblichen Bepflanzung im Bereich des landwirtschaftlichen Anwesens nicht vorhanden.

Verkehrsmäßig ist das Baugebiet über die bestehende Liebensteiner Straße und untergeordnet über den derzeit lediglich teilausgebauten Kiefernweg an die den Ortsteil durchquerende Staatsstraße 2173 angeschlossen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Die Stadt Bärnau hat für ihr gesamtes Gemeindegebiet einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1993, in dem das vorliegende Baugebiet mit Ausnahme der Flächen südlich der Liebensteiner Straße noch nicht als Baufläche enthalten war.

Mit Deckblatt Nr. 1 wurde in den Jahren 1994 bis 1997 jedoch ein Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren durchgeführt, in dem die betreffende landwirtschaftliche Fläche als Baufläche dargestellt wurde.

Diese Änderung ist seit dem 23. Juli 1997 rechtskräftig, sodass der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Die Ausweisung der Flächen im Bebauungsplan erfolgt entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes von Osten her gesehen an die bestehende gemischte Ortsbebauung (Dorfgebietsfläche) anschließend, als Dorfgebiet (MD-Gebiet) gemäß § 5 BauNVO, nunmehr unterteilt in Dorfgebiet (Landwirtschaft) für den bestehenden Bereich südlich der Liebensteiner Straße sowie als Dorfgebiet (Wohnen) und als Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) gemäß § 4 BauNVO für die eigentliche Planungsfläche nördlich der Liebensteiner Straße.

Der südöstlich dieser Planungsfläche gelegene landwirtschaftliche Betrieb wurde dabei mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die Ausweisung einer Teilfläche des Baugebietes als Dorfgebiet und die großzügig bemessene überbaubare Fläche für das landwirtschaftliche Anwesen soll planungs- und immissionsrechtlich sichergestellt werden, dass sich der landwirtschaftliche Betrieb sowohl weiterentwickeln kann, wie auch in ein dörfliches Miteinander von Landwirtschaft und Wohnen integriert werden kann.

3. ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG

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 zusammen mit einer gewerblichen Entwicklung auch auf eine Siedlungsentwicklung hingewirkt werden soll, die zu einem Abwanderungsstopp vor allem von jüngeren Gemeindebürgern und in besonderem Maß auch zur Auslastung der Infrastruktur beitragen soll.

Der konkrete Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist die dringende Notwendigkeit der Bereitstellung von kurz- bis mittelfristigen Baumöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung von Schwarzenbach und für die Bevölkerung des nordöstlichen Gemeindegebietes von Bärnau, aber um auch wegen der räumlich günstigen Lage von Schwarzenbach dem vorhandenen Siedlungsdruck von außerhalb Rechnung tragen zu können.

Da laut Darstellung im Flächennutzungsplan derzeit einerseits keine weiteren größeren zusammenhängenden sowie mit Ausnahme einiger freier Bauplätze auch keine sofort verfügbaren und damit kurz- bis mittelfristig zu realisierende Bauflächen für Wohnbaugrundstücke mehr zur Verfügung stehen, andererseits jedoch bereits Anfragen von Seiten Bauwilliger bei der Stadt eingegangen sind, ist die zügige Baureifmachung der betreffenden Fläche für den Ortsteil Schwarzenbach auch hinsichtlich seiner infrastrukturellen Entwicklung von erheblicher Bedeutung.

Dabei bemisst sich der örtliche Umfang an Bauflächen in Schwarzenbach, wie auch im übrigen Gemeindegebiet von Bärnau, an der sog. organischen Entwicklung. Eine aktive, vorausschauende Bodenpolitik der Stadt Bärnau trägt zudem dazu bei, Probleme der Bodenverfügbarkeit und auch überhöhter Baulandpreise zu entschärfen.

4. ERSCHLIESSUNG

Die straßenmäßige Erschließung der Planungsfläche erfolgt von der den Ortsteil Schwarzenbach durchquerenden Staatsstraße 2173 her in erster Linie über die bestehende und den Geltungsbe- reich des Bebauungsplanes durchquerende Liebensteiner Straße.

Die innere Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes und des Dorfgebietes (Wohnen) erfolgt durch zwei Anbindungen von der Liebensteiner Straße aus über eine 5,0 m breite Ringstraße mit einem 2,0 m begleitenden Grünstreifen und für den nordöstlichen Teil des Baugebietes durch eine, jedoch untergeordnete Stichstraße mit 4,5 m Straßenbreite, 2,0 m begleitenden Grünstreifen und einer ausreichend dimensionierten Wendepalte.

Zusätzlich wurde eine mögliche Ausbauvariante für den östlich gelegenen Kiefernweg (5,0 m Fahrbahnbreite mit verschieden breiten begleitenden Grünstreifen) im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Ergänzt wird die innere Straßenerschließung der Planungsfläche noch durch eine platzartige Aufweitung als Kommunikationstreffpunkt im zentralen Bereich und durch zwei Anbindungen an die mögliche spätere nördliche Erweiterung des Baugebietes.

Die innere Erschließung des Dorfgebietes (Landwirtschaft) wird ausschließlich über private Verkehrsflächen mit Zufahrten von der Liebensteiner Straße abgewickelt.

Sämtliche öffentliche Straßen im Baugebiet wurden, wie in Schwarzenbach im übrigen vorherrschend, als gemischt genutzte Verkehrsflächen, d.h. dass auf diesen Straßen der Fahrverkehr und der Fußgängerverkehr gleichberechtigt ist, konzipiert.

Für den ruhenden Verkehr im Baugebiet sind zusätzlich zu den Stellplätzen in den privaten Grundstücken, in den straßenbegleitenden Grünstreifen Parkbuchten insbesondere für den Besucherverkehr vorgesehen.

Als Fußwegverbindung im Baugebiet ist ein 3,0 m breiter Fußweg von der Wendeplatte der nordöstlichen Stichstraße zum Kiefernweg, jedoch erst im Rahmen einer späteren Erweiterung des Baugebietes, beabsichtigt. Zusätzlich hierzu ist ein weiterer 2,5 m breiter Fußweg von der Ringstraße zu der geplanten öffentlichen Grünfläche (G) im Norden vorgesehen.

5. HINWEISE ZUR PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung, eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke und die Grundlage für die erforderliche Erschließungsbeitragsatzung sichergestellt werden.

Mit der vorliegenden Planung soll aber auch durch Raumbildungen und Stellungen der Gebäude, durch die Bauweise der Gebäude selbst und durch die Gestaltung der öffentlichen Erschließungsflächen sowie durch entsprechende bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen der Tendenz der landschaftstypischen Bauweise im ländlichen Raum Rechnung getragen werden und das Baugebiet in die vorhandene Siedlungsstruktur des Ortsbereiches von Schwarzenbach eingebunden werden.

Das vorliegende Baugebiet beinhaltet dabei dem dortigen Umfeld entsprechend, traditionelle freistehende Einzelhausparzellen mit Doppelgaragen oder Carports, aber es wird im Baugebiet wahlweise auch Doppelhausbebauung angeboten.

Die Wohngebäude sollen dabei als Bautyp E+D (Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss) u.a. mit steilen Dachneigungen und mit kleinteiligen Eindeckungsmaterialien bevorzugt in ziegelroter Farbgebung ausgeführt werden.

Um den zukünftigen Bauwerbern die größtmögliche Freiheit bei der Gestaltung ihrer Bauvorhaben einzuräumen, wurden in der Planung lediglich die planungsrechtlichen und die wesentlichen für die Gesamtgestaltung des Baugebietes wichtigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes konnte zudem durch die vorgesehene Anzahl der Parzellen mit durchschnittlichen Grundstücksgrößen auch dem allgemeinen Ziel des sparsamen Umgangs mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden Rechnung getragen werden, zumal in den dargestellten Einzelhausparzellen auch Doppelhäuser zulässig sein sollen.

Für das bestehende landwirtschaftlich Anwesen wurden, neben einer großzügig bemessenen überbaubaren Fläche für die zukünftige Weiterentwicklung des Betriebes, in gestalterischer Hinsicht u.a. Satteldächer auch für Nebengebäude gleichfalls bevorzugt mit ziegelroten Eindeckungsmaterialien festgesetzt.

6. HINWEISE ZUR GRÜNPLANUNG

Als öffentliche Grünflächen im Planungsgebiet ist neben den dargestellten straßenbegleitenden Grünflächen auch eine öffentliche gliedernde Grünfläche (G) am nördlichen Rand geplant.

Auf dieser Grünfläche soll im Rahmen einer geplanten späteren Erweiterung des Baugebietes nach Norden hin zusammen mit einer vergleichbar großen anschließenden öffentlichen Grünfläche auf der Flurstücksnummer 661 ein Kinderspielplatz eingerichtet werden.

Im nordöstlichen Bereich von Schwarzenbach, ca. 400 m vom Baugebiet entfernt, befindet sich ein großer Kinderspielplatz, der vorerst auch dem südlichen Bereich von Schwarzenbach einschließlich des vorliegenden Baugebietes dienen soll.

Neben einer vorgesehenen Bepflanzung der o.a. öffentlichen Grünflächen mit heimischen Bäumen, Gehölzen und Sträuchern, -u.a. im Straßenbegleitgrün entlang der nordöstlichen Stichstraße als dichte, geschlossene Eingrünung als vorsorgliche Immissionsschutzbepflanzung gegenüber der Flur Nr. 661-, wurden auch in den privaten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet (Wohnen) umfangreiche grünordnerische Maßnahmen, wie z.B. Pflanzstandorte für Laubbäume oder Obstbäume als Hausbäume und an den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen raumbildende Baum-, Gehölz- und Strauchpflanzungen festgesetzt.

Als Übergang in die freie Landschaft ist an den westlichen Grundstücksgrenzen der geplanten Parzellen 1-6 eine geschlossene mind. 5 m breite Baugebietseingrünung, bestehend aus Laubbäumen, Obstbäumen, Gehölzen und Sträuchern vorgesehen, die im Naturraum Vorderer Oberrpälzer Wald heimisch sind.

Um die Realisierung dieser Ortsrandeingrünung sicherzustellen, wird die Bepflanzung von der Stadt Bärnau in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusammen mit den Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet durchgeführt werden.

Zudem wird vorgeschlagen, auch den südlichen Rand des Dorfgebietes (Landwirtschaft) weitgehend mit Bäumen, Gehölzen und Sträuchern einzugrünen sowie entlang der Liebensteiner Straße auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine alleinartige Baumbepflanzung und entlang des Kiefernweges gleichfalls Baumpflanzungen vorzusehen.

Im östlichen Bereich des Dorfgebietes (Landwirtschaft) befindet sich noch der Rest einer Streuobstwiese. Diese Obstwiesen waren seit Entstehen der bäuerlichen Gartenkultur ein Teil derselben. Sie lieferten neben einer wichtigen Nahrungsquelle auch einen Beitrag zur Vernetzung von Dorf und Landschaft und schafften durch jahreszeitliche Höhepunkte reizvolle Erlebnisse.

Wünschenswert wäre es, wie im Bebauungsplan vorgeschlagen, durch Nach- bzw. Ergänzungspflanzungen von Halb- oder Hochstammobstbäumen hier wieder eine geschlossene Streuobstwiese zu erhalten.

Zum Straßenraum hin nicht eingezäunte private Vorgärten und Vorschläge für die Begrünung von Fassaden runden die Grüngestaltung des Baugebietes ab.

Behandlung der seit dem 01.01.2001 geltenden naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Durch das Inkrafttreten der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung ist die Stadt gehalten, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die folgende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs lehnt sich an die Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, erstellt von einer Arbeitsgruppe beim Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Sept. 1999) an.

Eingrenzung der ausgleichsrelevanten Bereiche

Die Größe des Baugebietes von 3,125 ha ist unterteilt in

<i>gepl Fläche</i>	<i>Größe</i>	<i>Anteil</i>	<i>Bemerkungen</i>
Dorfgebiet Landwirtschaft	0,645 ha	20,64 %	Bestand
Wohnbauflächen (Dorfg. und WA)	1,935 ha	61,92 %	
Verkehrsflächen einschl. Begleitgrün und Fußwege	0,500 ha	16,00 %	0,100 ha Bestand
öffentliche Grünfläche	0,045 ha	1,44 %	

Beim Dorfgebiet Landwirtschaft handelt es sich um einen reinen Bestand eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Nebengebäuden, eine Betriebserweiterung ist derzeit nicht beabsichtigt, eine begrenzende Baulinie ist vorgegeben. Für den Bauernhof sind Ergänzungen in der Begrünung vorgeschlagen. Im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde (Gespräch vom 06.03.2001) ist aufgrund des Bestandes das Dorfgebiet Landwirtschaft für die nähere Ermittlung eines möglichen Ausgleichsbedarfes nicht relevant. Weiterhin nicht relevant ist der Bestand an Verkehrsflächen.

Wahl des vereinfachten Vorgehens!

Für die verbleibenden Wohnbauflächen wird das vereinfachte Vorgehen in der Ausgleichsflächenregelung gewählt, was sich aus den folgenden Erläuterungen ergibt. Demnach besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf, wenn für ein Baugebiet alle nachfolgenden Fragen mit „ja“ beantwortet werden .

Frage	Antwort	Anmerkungen
0. Planungsvoraussetzungen Ein Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan wird aufgestellt	ja	
1. Vorhabenstyp 1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). 1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,3 sein oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40% betragen.	ja ja	Ein Teil der neuen Wohnbauflächen ist als Dorfgebiet mit Nutzung Wohnen eingestuft., was in erster Linie auf immissionschutzrechtliche Behandlung zurückzuführen ist. Aus der Sicht der naturschutzrechtl. Eingriffsbehandlung ist das Gebiet gleichzustellen mit dem benachbarten WA. Größe der GRZ: 0,3.
2. Schutzgut Arten und Lebensräume 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.	ja ja	Außer bei den bereits versiegelten Flächen handelt es sich ausschließlich um intensiv genutztes Acker und Grünland (siehe Bestandsplan). siehe Bebauungsplan mit integr. Grünordnung.
3. Schutzgut Boden Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.	ja	Wasserdurchlässige Gestaltung von Stauräumen zwischen Garagen/Carports und öffentl. Verkehrsflächen, Begrenzung der befestigten Flächen auf Privatgrund auf ein Mindestmaß.
4. Schutzgut Wasser 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.	ja ja ja	Neben dem geringen Versiegelungsgrad ist ein Trennsystem vorgesehen. Der Weg des Oberflächenwassers wird unten erläutert.
4. Schutzgut Luft/Klima Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet bzw. solche werden nicht maßgeblich beeinträchtigt.	ja	
6. Schutzgut Landschaftsbild 6.1 Das Baugebiet grenzt an bestehende Bebauung an. 6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutende Bereiche. 6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.	ja ja ja	Der derzeitige Ortsrand ist im betroffenen Bereich nicht homogen und verbesserungswürdig. Mit dem Baugebiet entsteht eine dichte Randbegrünung. Eine Abrundung ist mit der geplanten Fortsetzung der Bebauung im Norden gegeben.

Behandlung des Oberflächenwassers

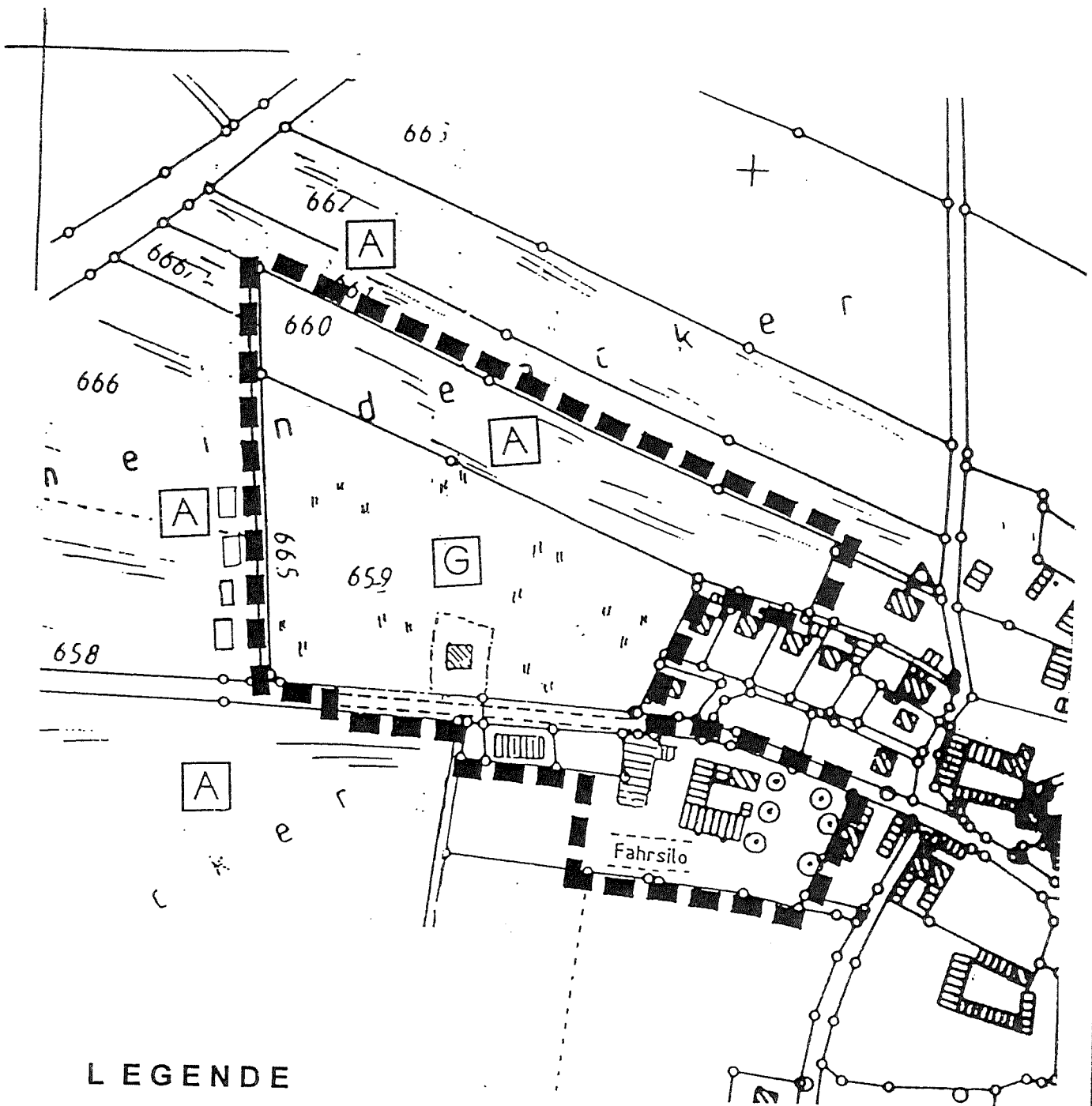
Die Stadt Bärnau ist derzeit dabei, das Abwassersystem im Ortsteil Schwarzenbach zu erneuern. Das Abwasser, das bis dato über ortseigene Klärteiche in den Vorfluter „Schwarzenbach, geleitet wird, wird dann in neuen Kanälen über entsprechende Einrichtungen zur Kläranlage von Bärnau geleitet/ gepumpt. In diesem Zusammenhang wird für die Ortschaft ein Trennsystem für Abwasser und Oberflächenwasser eingerichtet, wobei das alte Kanalnetz für das Oberflächenwasser erhalten bleibt.

Für die naturschutzfachliche Beurteilung ist das weitere Verfahren mit dem Oberflächenwasser von Belang. Dabei ist hervorzuheben, dass die Stadt Bärnau für das Oberflächenwasser die bestehenden zwei Klärteiche im Tal des Schwarzenbaches als Pufferraum für die Wasserrückhaltung erhält und verbessert. Eine Verbesserung erfolgt zum einen, indem die beiden Teiche von altem, abgesetztem, belastetem Grundmaterial gereinigt werden. Dadurch sind trotz des noch zu erwartenden minderbelasteten Oberflächenwassers erste Voraussetzungen gegeben, dass sich annähernd naturnahe Stillgewässer entwickeln können. Zum anderen ist beim zweiten, größeren Teich an eine (begrenzte) Bepflanzung mit standortgerechten Weiden und einer Ausbildung einer Flachwasserzone für Röhricht gedacht. Der erste, kleinere Teich fungiert weiterhin als Absetzteich im Hinblick auf noch mögliche Verunreinigungen (aus Straßen, Dächern u.a.) in seiner jetzigen Form.


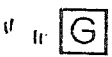
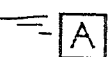
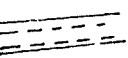


Der Verwirklichungszeitraum bis Ende 2002 läuft mit dem des Baugebietes „Gemeindeäcker“ mehr als konform. Neben der naturschutzfachlichen Aufwertung des Bereiches der bestehenden Klärteiche wird somit dem „Schutzgut Wasser“ in der gesamten Ortschaft Schwarzenbach und damit auch im neuen Baugebiet Rechnung getragen.

Behandelt durch:
Büro für Landschaftsökologie
Konrad und Mertl
Lohgasse 5

95671 Bärnau
Tel.: 09635/924757



LEGENDE

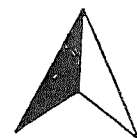
-  Grenze Baugebiet
-  Grünland, intensiv
-  Acker
-  Straße mit Intensivrasen
-  Bestehende Gebäude
-  Obstbäume

Bebauungsplan „Gemeindeäcker“
Stadt Bärnau /
Ortsteil Schwarzenbach

Erläuterungskarte

BESTAND
(März 2001)

M = 1 : 2.500



Büro für Landschaftsökologie **Konrad & Mertl**

7. ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN / FREIZEITMÖGLICHKEITEN

Öffentliche Einrichtungen, wie Rathaus, Post und Banken sowie Geschäfte und Dienstleistungen verschiedenster Branchen befinden sich im ca. 6 km entfernten Kernort Bärnau. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und umfangreiche Dienstleistungsangebote sind in der ca. 6 km entfernten Stadt Tirschenreuth vorhanden.

Im Ortsteil Schwarzenbach selbst ist neben einer Bank auch ein Geschäft für den täglichen Bedarf vorhanden.

Durch Ausweisung des vorliegenden Baugebietes und dem damit verbundenen Einwohnerzuwachs besteht jedoch die Möglichkeit, zusätzliche Geschäfte aber auch Dienstleistungsangebote in Schwarzenbach anzusiedeln.

Kindergartenplätze für die Kinder im Planungsgebiet können im Kindergarten der Stadt Bärnau, der sich im Hauptort Bärnau befindet, zur Verfügung gestellt werden.

Die Größe der im Kernort Bärnau vorhandenen Grund- und Hauptschule bietet für die Aufnahme der Schüler aus dem Planungsgebiet ausreichend Platz; die Beförderung der Schüler erfolgt mit Schulbussen.

Die konfessionelle Betreuung der Neubürger im Planungsgebiet erfolgt durch die im Ortskern von Schwarzenbach gelegene kath. Pfarrkirche St. Michael; evangelische Gottesdienste werden im Kernort Bärnau in der ehemaligen Mädchenschule abgehalten.

Sportanlagen und Anlagen für die Freizeitgestaltung sind im Gemeindebereich von Bärnau in ausreichendem Umfang vorhanden.

Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um Einrichtungen im Kernort, wie z.B. mehrere Sportplätze, Tennisplätze, Bogenschießanlage, ein Hallenbad und einen Badeweiher.

Zudem werden im Gemeindegebiet von Bärnau für die verschiedensten Freizeitaktivitäten wie z.B. Wintersport, Rollschuhlaufen und Wandern umfangreiche Möglichkeiten in verschiedenen anderen Ortsteilen angeboten.

Im Ortsteil Schwarzenbach selbst ist lediglich ein Sportplatz vorhanden.

8. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die im Dorfgebiet (Wohnen) und im Allgemeinen Wohngebiet befindlichen und noch nicht als Bauparzellen abgemarkten Grundstücke sind bereits im Besitz der Stadt Bärnau bzw. es besteht Abgabebereitschaft, so dass bodenordnende Maßnahmen nach § 45 ff BauGB nicht erforderlich sind.

Die Flächen im Dorfgebiet (Landwirtschaft) befinden sich in privater Hand; eine Änderung der Besitzverhältnisse ist nicht zu erwarten.

9. BODENVERHÄLTNISSE

Genaue Bodenverhältnisse liegen derzeit noch nicht vor, es kann jedoch wie vorherrschend, von lehmigem Sand bis sandigem Lehm ausgegangen werden.

Um jedoch exakte Aussagen über die Bodenbeschaffenheit im Baugebiet zu bekommen, wird empfohlen, vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ein Bodengutachten erstellen zu lassen.

Bei der Durchführung der privaten Baumaßnahmen ist einer Regelung oberflächennaher Schichtwässer besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Den Bauherrn wird daher der Einbau von wasserdichten Kellerwannen empfohlen.

10. VER- UND ENTSORUNG

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann durch die Wasserversorgungsanlage des Gemeindeteils Schwarzenbach gewährleistet werden.

Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG) gesichert. Die Anschlüsse der einzelnen Haushalte erfolgt über 0,4 kV – Niederspannungserdkabel. Eine für die Planungsfläche benötigte Trafostation wird an der Liebensteiner Straße auf der Flur Nr. 54 errichtet.

Gasversorgung

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

Telekommunikation

Die Telekommunikationsleitungen im Planungsgebiet sollen aus Gründen des Ortsbildes verkabelt werden.

Abwasserbeseitigung

Das vorliegende Baugebiet soll kanalmäßig im Trennsystem entwässert werden, wobei der Schmutzwasseranteil über eine Hauptsammelleitung an die neue Kläranlage im Kernort Bärnau angeschlossen werden soll, während der Anteil des unverschmutzten Oberflächenwassers über die bereits bestehenden Leitungen in das ehemalige Erdklärbecken des Ortsteils Schwarzenbach und weiter in den als Vorfluter dienenden Schwarzenbach abgeleitet werden soll.

Abfallentsorgung

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt derzeit zur zentralen Deponie des Landkreises Tirschenreuth bei 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.

11. IMMISSIONSEINFLÜSSE UND VORKEHRUNGEN

Unzumutbare Immissionseinflüsse auf das Baugebiet sind nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Nutzungsarten wurde das Baugebiet unterteilt in ein Dorfgebiet (Landwirtschaft) mit einem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb, in ein Dorfgebiet (Wohnen) und in ein Allgemeines Wohngebiet, so dass die immissionsrechtlich erforderlichen Abstände der geplanten Wohnbebauung zu den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben eingehalten werden können.

Zudem sind auf den Flurstücksnummern 54, 55 und 56 im Dorfgebiet (Landwirtschaft) immissionssträchtige Nutzungen (z.B. Stallgebäude) nicht zulässig.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Bewirtschaftungen der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe ortsübliche Geruchs-, Lärm- und Staubbelastungen auftreten, die der Bauwerber im ländlichen Raum jedoch zu tolerieren hat.

12. GRÖSSE UND ZUKÜNFTIGE DICHTEN DES BAUGEBIETES

Die Fläche des Bruttobaulandes (= Geltungsbereich des Bebauungsplanes) beträgt ca. 3,125 ha, unterteilt in

Bauflächen

- Dorfgebiet (Landwirtschaft) (Bestand)	ca. 0,645 ha	(20,64 %)
- Wohnbauflächen (Nettobaufläche)	ca. 1,935 ha	(61,92 %)
davon		
im Dorfgebiet (Wohnen)	ca. 0,785 ha	
im Allgemeinen Wohngebiet	ca. 1,150 ha	

Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsflächen (einschl. Begleitgrün und Fußwege)	ca. 0,500 ha	(16,00 %)
davon		
bestehende Liebensteiner Straße (einschl. Begleitgrün)	ca. 0,100 ha	

Öffentliche Grünflächen

- gliedernde Grünfläche (G)	ca. 0,045 ha	(1,44 %)
-----------------------------	--------------	-----------

und umfasst die Flurstücksnummern

53 (Teilfläche (TF)), 54, 55, 56, 57, 60 (TF), 658 (TF), 659, 659/4, 659/5, 659/6, 659/7, 659/8, 659/9, 659/10, 659/11, 660 (TF) und 660/3 der Gemarkung Schwarzenbach.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind neben dem landwirtschaftlichen Anwesen (Flurstücksnummern 53, 56 und 57) und zwei weiteren landwirtschaftlichen Grundstücken (Flurstücksnummern 54 und 55) 24 Parzellen, davon

- im Dorfgebiet (Wohnen) 10 Wohnbauparzellen
(davon 1 Parzelle bereits bebaut)
- und
- im Allgemeinen Wohngebiet 14 Wohnbauparzellen
für ca. 100 neue Einwohner vorgesehen.

Die Grundstücksgrößen liegen dabei

- im Dorfgebiet (Wohnen) zwischen rd. 630 m² (Parzelle 21) und rd. 1.000 m² (Parzelle 20)
und
- im Allgemeinen Wohngebiet zwischen rd. 670 m² (Parzelle 8) und rd. 1.180 m² (Parzelle 6).

Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen liegen im Dorfgebiet (Wohnen) bei rd. 780 m² und im Allgemeinen Wohngebiet bei rd. 820 m².

13. ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN (ohne Grunderwerb)

- Straßenflächen (einschl. begleitende Grünflächen)	ca. 3.800 m ² á 150,-- DM =	570.000,-- DM
- Fußweg (FW) (geschottert)	ca. 150 m ² á 75,-- DM =	11.250,-- DM
- öffentliche gliedernde Grünfläche (G)	ca. 450 m ² á 50,-- DM =	22.500,-- DM
- Wasserleitung (Ringleitung)	ca. 650 m á 250,-- DM =	162.500,-- DM
- Kanalleitung (Trennsystem)	ca. 650 m á 1.000,-- DM =	650.000,-- DM
- Straßenbeleuchtung pauschal		70.000,-- DM
- Bepflanzung der öffentlichen gliedernden Grünfläche (G) und des Straßenbegleitgrüns	pauschal	20.000,-- DM
- zur Abrundung		43.750,-- DM
Überschlägige Gesamterschließungskosten		<u>1.550.000,-- DM</u>

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.

14. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGPLANES

Die Durchführung des Bebauungsplanes soll in einem Bauabschnitt erfolgen.

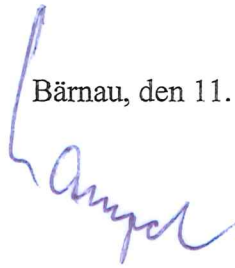
Aufgestellt:

Regensburg, den 11. April 2001



Ulrich Freimüller
Dipl.Ing. (FH), Architekt

Bärnau, den 11. April 2001



Hampel
1. Bürgermeister



Geändert:

Regensburg, den 12. Juli 2001

Bärnau, den 12. Juli 2001

STADT BÄRNAU
LANDKREIS TIRSCHENREUTH
REG. BEZIRK OBERPFALZ

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
FÜR DAS BAUGEBIET „GEMEINDEÄCKER“
IM ORTSTEIL SCHWARZENBACH**

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 **11.04.2001** die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung beschlossen und den Aufstellungsbeschluss am **18.04.2001** öffentlich bekannt gemacht.

Die Fachstellenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom **23.04.2001** bis **23.05.2001** durchgeführt.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom **23.04.2001** bis **23.05.2001** durchgeführt.

Der Stadtrat hat am **12.07.2001** den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung gebilligt und den Billigungsbeschluss am **17.07.2001** öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung i.d. Fassung vom **12.07.2001**, bestehend aus Zeichnung und Begründung, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **30.07.2001** bis **30.08.2001** im Rathaus der Stadt Bärnau während der allgemeinen Amtsstunden öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung i.d. Fassung vom **12.07.2001** wurde durch den Stadtrat in der Sitzung am **13.09.2001** 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 **12.07.2001** am **24.09.2001** als Satzung ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB wurde am **26.09.2001** durch Aushang bekanntgegeben. Mit der Bekanntgabe tritt der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bärnau, den 26. September 2001
STADT BÄRNAU



Hampel
1. Bürgermeister