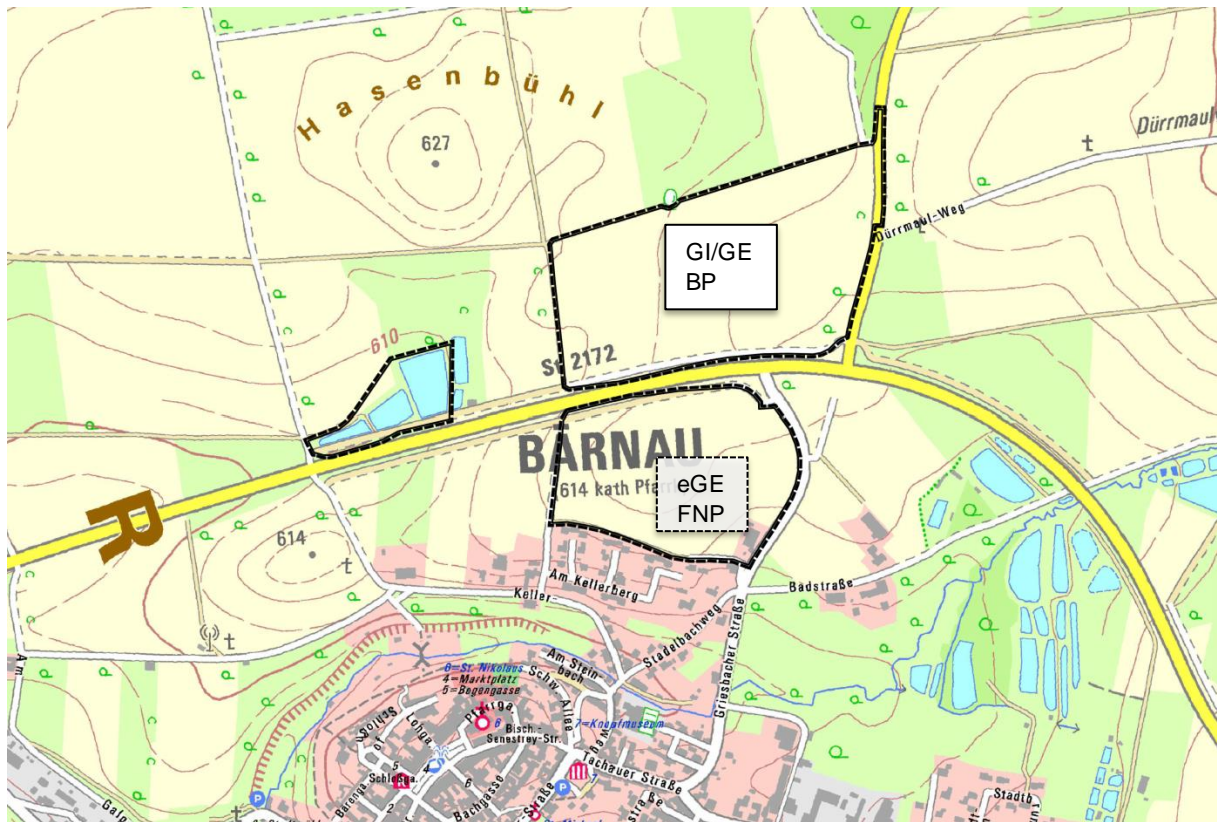


Anlage 1 - Abwägung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss Bebauungsplan Sondergebiet am langen Rain mit 11. Änderung des Flächennutzungsplanes **Ergänzung Beschluss in der Sitzung am 08.04.2021**

Zusammenfassung

Ergebnisse Frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung



1. Verfahren

Angebotsbebauungsplan vs. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Grundsätzlich handelt es sich beim Bebauungsplan „Industriegebiet Am langen Rain“ um einen Angebotsbebauungsplan.

Anlass der Bauleitplanung ist jedoch die Ansiedlung eines Werkes zur Holzfaserdämmstoffproduktion, der Bebauungsplan ist somit projektbezogen.

Zwar besteht die grundsätzliche Planungsformenwahlfreiheit der Gemeinde bei der Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Grenzen des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB bringen es allerdings mit sich, dass die planende Gemeinde sich bei der Ausgestaltung der einzelnen Festsetzungen eines Angebotsbebauungsplans, der (auch) ein bestimmtes Vorhaben eines bestimmten Vorhabenträgers im Blick hat und für dieses ein Industrie- bzw. Gewerbegebiet ausweist, nicht in konzeptionelle Widersprüche hinsichtlich der Angebots- und der vorhabenbezogenen Elemente des Plans verstricken und keine planungsrechtlich unzulässigen Mischformen zwischen

Angebotsbebauungsplan und vorhabenbezogenem Bebauungsplan schaffenden. Um dies zu vermeiden, müssen die einzelnen Festsetzungen des Angebotsbebauungsplans, welche das sowohl angebots- als auch projektbezogene Planungskonzept rechtsförmig umsetzen, dieses Konzept sowohl stimmig als auch realistisch widerspiegeln. Nur dann kann es im Weiteren gerechtfertigt sein, dass die Gemeinde zur realitätsnahen Prognose der planbedingten Umweltauswirkungen eines Angebotsbebauungsplans mit entsprechenden Gebietsausweisungen vornehmlich das Szenario einer konkret beabsichtigten Industrie-/Gewerbeansiedlung zugrunde legen und zur Abwägungsgrundlage machen darf.

Im weiteren Verfahren ist dem Entwurf des Bebauungsplans somit ein entsprechendes Planungskonzept zugrunde zu legen.“

(Stellungnahme Bauverwaltung LRA Tirschenreuth)

Vorschlag:

Die Zielsetzung der Planung ist die Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Ermöglichung eines Holzfaserdämmplattenwerkes. Grundsätzlich ist die vorgesehene Nutzung in einem Gewerbe- bzw. Industriegebiet zulässig. Da mit der Planung eine Betriebsansiedlung verknüpft ist und bei der Ermittlung und Prüfung der betroffenen Belange auf spezifische Nutzungen und Eigenschaften eingegangen wird, bietet sich die Wahl eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Holzfaserdämmplattenwerk“ als Festsetzung für die Art der baulichen Nutzung an. Die Stadt kann so innerhalb der Festsetzungen den städtebaulichen Entwicklungen Rechnung tragen. Die Konzeption der Bebauung erfolgt auf grund der erforderlichen Anlagen und ihrer funktionalen Anordnung in Verbindung mit den berührten Abwägungsbelangen – insbesondere Immissionsschutz und das Orts-/Landschaftsbild.

Ergänzung Beschluss in der Sitzung am 08.04.2021:

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes für den Bebauungsplanentwurf ist zu ändern in: „Holzverarbeitende Betriebe“.

2. Orts- und Landschaftsbild, Denkmalschutz

Negative Beeinträchtigungen Orts- und Landschaftsbild:

“ Aus städtebaulicher Sicht wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch die vorliegende Planung erhebliche (negative) Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ermöglicht werden.

Die Geländetopographie im Geltungsbereich fällt um ca. 12 m von Ost nach West. Der höchste Punkt liegt mit 631 m ü. NN im östlichen Geltungsbereich. In diesem Bereich ist die Zufahrt zum Gebiet geplant. In den Festsetzungen sind Auffüllungen und Abgrabungen bis 10 m zugelassen. Aufgrund der Zufahrtssituation an der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereichs kann davon ausgegangen werden, dass im westlichen Geltungsbereich größere Auffüllungen nötig werden, um ein ebenes Baufeld zu erhalten.

In den verschiedenen Teilflächen des Geltungsbereichs sind im östlichen und südlichen GE-Bereich Gebäudehöhen von 30 m, im nordwestlichen GI-Bereich Gebäudehöhen von 50 m zulässig. Diese Höhen dürfen von Einzelbauteilen (Aufzugüberfahrten, Kaminanlagen etc.) überschritten werden. Eine Maximalhöhe von Kaminanlagen ist nicht festgesetzt. Die Höhen

beziehen sich (vorläufig) auf das zukünftige Gelände. Bezugshöhen werden im laufenden Verfahren konkretisiert.“

(Stellungnahme Bauverwaltung LRA Tirschenreuth)

„Höhenentwicklung / Landschaftsbild

Das Gelände weist ein bewegtes Relief mit einem Höhenunterschied von 27 Metern auf. In dem weiträumig offenen Gelände ist das durchaus beachtlich.

Insoweit ist die Höhenentwicklung von 30 Metern im südlichen bzw. sogar 50 Metern im nördlichen Bereich ein enormer Eingriff in das Landschaftsbild. Dass die höchsten Gebäude auch auf dem höchsten Punkt des Plangebiets vorgesehen werden, mag dem Lärmschutz geschuldet sein, ist aber landschaftsplanerisch unsensibel. Auf Seite 43 des Umweltberichts räumen die Planer selbst eine „deutliche Veränderung des Landschaftsbildes“ ein.

Die Gebäudekubaturen sollten dringend das ursprüngliche Relief harmonisch aufnehmen. Wir können daher nicht nachvollziehen, weshalb der Eingriff ins Landschaftsbild nur als gering gewertet wird. Der Ausgleichsfaktor wäre entsprechend höher anzusetzen.“

(Stellungnahme Landesbund für Vogelschutz)

Negative Beeinträchtigungen Ortsbild/Denkmalschutz:

(...) Der Verfasser weist an anderer Stelle aber darauf hin, dass die historische Altstadt in Sichtnähe (300m) davon entfernt liegt. Nach unserer Auffassung ist folglich der Nähebereich betroffen. Unerwähnt bleibt auch, dass der Charakter eines Denkmals oder Denkmalensembles vom Sehen und Gesehen werden, also vom Blick zum Denkmal und genauso auch vom Blick vom Denkmal aus in die umgebende Landschaft geprägt wird. Dies prägt und bestimmt auch das Wesen eines Denkmals! Aus denkmalfachlicher Sicht ist hier durchaus eine starke Beeinträchtigung zu befürchten.

(...) Die überplanten Flächen besitzen nach unserer Auffassung daher eine erhebliche Bedeutung für das Kulturelle Erbe, das wir durch die Ausweisung von bis zu 50 Meter hohe Gebäude als stark gefährdet ansehen müssen.

Unter Punkt 3./7 Schutzgut Landschaft wird ausgeführt, dass das neue Gewerbe und Industriegebiet zwar eine „deutliche Veränderung des Landschaftsbildes“ nach sich ziehen wird. In der Bewertung wird aber eine Gefährdung des Schutzgutes Landschaft ausgeschlossen, da hier gleichzeitig „ein neuer Ortsrand“ entstehen würde. Wie der neue Ortsrand mit bis zu 50 Meter hohen Fertigungshallen aussehen könnte, kann man in der Realität bereits in Liebenstein, Markt Plößberg, ansehen. Dieser ältere Gewerbestandort ist noch dazu nicht auf einem ansteigenden Gelände, sondern in Tallage errichtet! Aufgrund der hier vorliegenden Rahmenbedingungen ist folglich durchaus von einer Gefährdung des Schutzgutes Landschaft auszugehen.

Unter Punkt B.6 wird schließlich zusammengefasst, dass nach Meinung des Planverfassers „eine gute städtebauliche Anbindung unter Beachtung eines ausreichenden Abstandes zu Wohnnutzungen und zur Altstadt hin“ besteht.

Auch diese Feststellung kann aus hiesiger Sicht nicht bestätigt werden. Richtig ist, dass das neue Gewerbe- und Industriegebiet verkehrstechnisch erschlossen ist. Für eine städtebaulich gute Anbindung reicht dies nach unserer Auffassung aber bei weitem nicht aus. Die Lage der Optionsflächen und auch die hier geplante Bebauung bilden in jeder Hinsicht einen inakzeptablen Fremdkörper, der weder in der Landschaft noch am Rand der nahen historischen Altstadt jemals zu einer auch städtebaulich zufriedenstellend Lösung weiterentwickelt werden kann. Folglich ist die Wahl des Standortes für ein Dämmplattenwerk falsch.

Zusammenfassung

Wie dargelegt und begründet, erwartet das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege durch die Flächenausweisung und durch die geplanten Industrieanlagen äußerst negative Auswirkungen auf das historisch geprägte Orts- und Landschaftsbild. Eine denkmalfachliche Zustimmung ist folglich nicht möglich. Um für alle am Planungsprozess Beteiligten die Auswirkungen auf das Orts und Landschaftsbild genauer prüfen zu können, fordert die Denkmalfachbehörde dringend entsprechende Visualisierungen, realistische Fotomontagen und aussagekräftige Geländeschnitte, die eine Überprüfung der Sichtbeziehungen und Blickachsen verlässlich erlauben.“

(Bay. Landesamt für Denkmalpflege)

„Von Seiten des Sachgebiets Städtebau werden nachrichtlich folgende Hinweise zur Bewertung der Planung unter städtebaulichen Gesichtspunkten übermittelt:

Die Stadt Bärnau verfügt übereinen als Denkmalensemble geschützten historischen Stadtkern von herausragender baugeschichtlicher Bedeutung. Die Stadt hat daher ein gutes Potential für weitere Entwicklungen als Wohnstand-ort und im Tourismusbereich. Die Einbettung in einen weitgehend intakten Landschaftsraum trägt dabei wesentlich zur Attraktivität der Stadt Bärnau bei.

Mit der vorliegenden Planung sind erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und des Denkmalschutzes sowie weitere Umweltauswirkungen verbunden. Dadurch können die bisherigen Anstrengungen zur Stadtsanierung und touristischen Entwicklung (Stichwort Geschichtspark) konterkariert werden.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten werden deshalb Konflikte mit den einschlägigen vorgenannten Grundsätzen und Zielen des LEPs gesehen, insbesondere aus folgenden Gründen: Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild: Das Planungsgebiet mit 12 ha Größe ist größer als die Gesamtfläche des historischen Stadtgebietes; allein dadurch würde eine Dominanz der Gewerbebauten gegenüber der Altstadt entstehen.

Nach den Festsetzungen im Bebauungsplan sind Produktionsgebäude mit Gebäudehöhen von 30 m bzw. 50 m Höhe vorgesehen, eingetragen ist eine Gebäudelänge von ca. 250 m. Damit stellen die geplanten Bauten Fremdkörper im Landschaftsraum dar und bewirken eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die vorgeschlagenen Eingrünungsmaßnahmen können eine positive Einbindung der Gebäude ins Landschaftsbild angesichts der vorgesehenen Gebäudehöhen und des exponierten Standortes nicht bewirken.

Der Standort in Hanglage über dem Ort ist aufgrund der topographischen Situation für ein großflächiges zusammenhängendes Industriegelände wenig geeignet. Für die geplante Nutzung wird eine ebene Fläche benötigt, die im hängigen Gelände nur durch erhebliche Erdbewegungen geschaffen werden kann. Die negativen Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild werden dadurch noch verstärkt.

Durch die Festsetzung Nr. 5.1 soll aus Gründen des Lärmschutzes entlang der roten Markierung eine Lärmschutzeinrichtung mit mindestens 6 m Höhe bezogen auf die Planfläche von 628 m ü NHN lückenlos in gesamter Länge und Höhe errichtet werden. Demnach wird das Gelände hier von bisher 620 m auf 628 m NHN aufgefüllt. Die optische Wirkung der Geländeauffüllungen und der Lärmschutzeinrichtung ist ohne genauere Angaben nur schwer einzuschätzen.

Denkmalschutz: Auf die fachliche Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 17.02.2021 wird Bezug genommen. Die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege wird seitens der Regierung als Höhere Denkmalschutzbehörde vollinhaltlich mitgetragen.

Fazit: Aus fachlicher städtebaulicher Sicht und zur Wahrung der Belange des Denkmalschutzes wird empfohlen, diese Planung in der vorliegenden Form und am geplanten Standort nicht weiterzuverfolgen, sondern einen besser geeigneten Alternativstandort zu suchen.

Dabei könnte – in Abstimmung mit der Höheren Landesplanungsbehörde unter Ausklammerung des Anbindegebotes (in Anbetracht der für das konkrete Vorhaben ggf. einschlägigen Ausnahmeregelungen in LEP 3.3.) – u. E. auch ein nicht angebundener, aber topographisch weniger exponierter Standort im Gemeindegebiet oder in der Nähe in Frage kommen. Denkbar wäre auch ein interkommunaler Gewerbestandort, ggf. mit Bahnanschluss bzw. Autobahnanschluss.

Für den Fall, dass ein Alternativstandort auch bei vertiefter und überörtlicher Betrachtung nicht gefunden werden kann, wird auf folgendes hingewiesen:

Bei Fortführung des eingeleiteten Planungsverfahrens müsste der Umweltbericht als wichtiger Teil der Planungs- und Abwägungsgrundlagen ergänzt bzw. korrigiert werden. Insbesondere die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild müssten erläutert und durch 3-d-Visualisierungen und Geländeschnitte geprüft und dargelegt werden; zur Klärung möglicher Auswirkungen auf die Kulturgüter müssten auch die Auswirkungen auf wichtige Sichtachsen geprüft und zeichnerisch dargestellt werden. Dabei wären die geplanten Baukörper in ihren Dimensionen, vorgesehene Lärmschutzeinrichtungen und die Veränderungen des Geländes durch Aufschüttungen oder Abgrabungen dar-zustellen.

Ergänzend dazu sollten Maßnahmen zur Reduzierung der Eingriffe geprüft werden, z. B. auch eine deutliche Reduzierung der Gebäudehöhen. Die Flächen für die geplanten Abgrabungen und Aufschüttungen sowie genauere Angaben zur geplanten Gestaltung des Regenrückhaltebeckens und der Lärmschutzeinrichtungen müssten in den Bebauungsplanunterlagen ergänzt werden“

(Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanungsbehörde SG Städtebau)

„(...) Direkt Betroffene sind wir insofern alle, als die neue Bärnauer industrielle Realität von praktisch keinem landschaftlichen Aussichtspunkt aus in Zukunft übersehen werden kann.

Es sind auf einer Fläche von ca.8 ha ca. 8 bis 9 Großgebäude geplant von Längen bis zu 280 m. Davon werden 4 bis 5 Gebäude eine Höhe von 30 m haben. Dies entspricht 10 Stockwerken. Bei mindestens 3 Gebäuden ist jetzt schon eine Gebäudeoberkante von 50 m angegeben. Der Bärnauer Kirchturm hat eine Höhe von 45m, liegt allerdings bedeutend weniger exponiert. Mindestens 3 Schloten werden in besagter Höhe permanent weithin sichtbaren weißen Rauch in den Himmel blasen. Angenommen dieser ist weitestgehend schadstofffrei (was noch zu beweisen bleibt), so werden diese Emissionen bei bestimmten Wind- und Wetterverhältnissen zu großräumiger Vernebelung führen. Es ist zu untersuchen inwieweit Anwohner bei vorherrschender Wetterlage von diesen Dunstwolken beeinträchtigt werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Anlage nachts voll ausgeleuchtet wird. Ein Bild wie das Erdenwerk Ziegler in Stein, dieses liegt allerdings relativ versteckt in der Talmulde. Die Masse der Gebäude im Bärnauer Projekt ist grösser und viel höher und das ganze Werk wird Tag und Nacht wie auf einem erhöhten Präsentierteller dargeboten.

Wird das Projekt in dieser Art realisiert, ist die große Gefahr gegeben, dass wir schon von der Wenderer Höhe aus weithin sichtbar die Kernansicht unseres idyllischen Bärnauer Landes am Grenzkamm entlang kaputt machen. Mit der Aussicht, mitten in die gewachsene Landschaft eine nicht genügend durchdachte, hässliche ländliche Industrieansicht als neues Wahrzeichen von Bärnau zu stellen.

Dies ist so in unserer Zeit von den Bürgern sicherlich nicht gewollt. Es stellt sich die drängende Frage, welche weniger markanten Eingriffe in das Landschaftsbild für dieses Projekt an

anderer Stelle möglich sind. Es ist nicht hinnehmbar, dass in dieser defacto noch grundsätzlichen Phase der Festlegung auf ein Gewerbegebiet, auf einen Bebauungsplan, keine Alternativen genau untersucht werden.

Wenn dieses Projekt wirklich in dieser exponierten Lage Am langen Rain realisiert werden soll, geht dies nur mit weit gehenden Auflagen, die versuchen das Industrieprojekt in die Landschaft zu integrieren. Einen guten Versuch stellt insofern das Kartonagenwerk in Liebenstein dar. Dort war es allerdings einfacher, da das Werk praktisch in eine Talmulde eingegraben werden konnte. Eine Bauhöhe von 10m ist das max. an dieser exponierten Lage in Bärnau. Die Gebäudegrösse muss eine eher kleinteilige Struktur aufweisen in Anlehnung an landwirtschaftliche Gebäude. Zum von Ziegler laut verkündeten nachhaltigen Wirtschaften gehören alle diese Faktoren, wenn dieses Prinzip ernst genommen werden soll. Ziegler hat reichlich von dem Grundmaterial, was vor allem auch unser Landschaftsbild prägen sollte nämlich Holz. Am besten weitgehend naturbelassen, z.B. als geschichtete Baumstämme, die als Wand hochgezogen werden. Im neuen Firmengebäude wurde Öffentlichkeitswirksam das Naturholz integriert und gefeiert. Warum sollte sich die Öffentlichkeit in Bärnau mit nackten Industriebauten abspesen lassen. (...)

(Stellungnahme Öffentlichkeit lfd. Nr. 1)

Abwägungsvorschlag:

Plausible bzw. geeignete Standortalternativen im Stadtgebiet ergeben sich im Hinblick auf Flächenalternativen im FNP nicht (siehe folgende Ausführungen zu Nr. 3 Raumordnung). Die dargestellten Flächen im FNP sind im Sinne des Flächensparens grundsätzlich vorrangig zu entwickeln. Die Flächen wurden bereits früher ausgewiesen und im Hinblick auf den Bebauungsplan als geeigneter Standort für eine gewerbliche Nutzung beurteilt. Hinzu kommt die Lage an der Umgehungsstraße und die mittel- bis langfristige Möglichkeit der Anbindung an den Siedlungskörper.

Realistische Flächenalternativen bestehen über die dargestellten Flächen im FNP der Stadt Bärnau hinaus nach Einschätzung der Verwaltung ebenfalls nicht. Nördlich der Umgehungsstraße zwischen Heimhof und Staatsgrenze liegen Flächen die aufgrund der Nähe zum Wohngebiet am Galgen sowie der vorliegenden Feuchtigkeit (Teiche) nicht in Frage kommen. Östlich des Plangebietes stehen vorhandene Flächen nicht für eine Entwicklung zur Verfügung. Weiter östlich verhindern die topographischen Verhältnisse eine Entwicklung.

Die Betroffenheit der Belange des Orts- und Landschaftsbildes ist daher im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung bzw. auf die baulichen Kubaturen zu überprüfen.

Ergänzung Beschluss in der Sitzung am 08.04.2021:

Der Stadtrat hat sich mit möglichen Alternativstandorten im Stadtgebiet auseinandergesetzt. Neben landschaftlich wertvollen Bereichen mit unterschiedlichen Schutzkategorien, kommt der überwiegende Teil des Stadtgebietes aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht für eine großflächige Betriebsansiedlung in Betracht.

Zur Abwägung verbleibt hinsichtlich der Standortalternativen lediglich die Nullvariante, also der Verzicht auf eine Planung, wenn der Stadtrat zu dem Ergebnis kommt, dass die Belange Orts- und Landschaftsbild sowie Denkmalschutz überwiegen.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie Denkmalschutz

Aufgrund der Lage des geplanten Industrie-/Gewerbegebietes bzw. Sondergebietes und der vorgesehenen Bauhöhe, ist der umgebende Landschaftsraum und das Ensemble der Altstadt

Bärnau betroffen. Die Betroffenheit bezieht sich vorrangig auf eine gemeinsame Wahrnehmung des geplanten Geländes im Zusammenhang mit der Altstadt, beispielsweise an Aussichtspunkten oder von der Umgehungsstraße und auf die Wirkung der Planung in die freie Landschaft. Eine unmittelbare Sichtbarkeit der Anlagen vom Ensemble Altstadt (Marktplatz) aus, kann nach einer Ortsbegehung sowie der angefertigten Schnittzeichnung ausgeschlossen werden.

Durch die vorgesehene Eingrünung werden bereits Maßnahmen getroffen, um Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermindern. Für den Entwurf werden die erforderlichen Böschungen zum Geländeausgleich als Eingrünungsflächen festgesetzt. Die Eingrünung ist damit im überwiegenden Teil des Plangebietes deutlich breiter festgesetzt als im Vorentwurf, obgleich Teilbereiche aufgrund des Böschungsgefälles stärker wahrgenommen werden können, insbesondere betrifft dies die Nord-West Ecke des Plangebietes.

Die Nähe zum Kernort führt einerseits zu entsprechenden Auswirkungen auf das Ensemble, auf der anderen Seite kann die Fläche lang- /mittelfristig siedlungsstrukturell angebunden werden. Ein weiterer Aspekt, der sich auf die Gewichtigkeit des Orts- und Landschaftsbildes auswirkt, sind die vorhandenen Vorbelastungen in Form der Ortsumgehungsstraße und der Windenergieanlagen östlich von Ellenfeld, die hier in die Kulisse treten.

Im Vorentwurf sind die Baukörper mit vergleichsweise großem Spielraum definiert. Für die nun zum Billigungsbeschluss vorgelegte Planung sind die Baukörper konkretisiert und in der Summe deutlich reduziert.

Ein Geländeschnitt, der neben den nun vorgesehen Baukörpern auch den Ensemblebereich Altstadt erfasst, sowie eine Visualisierung des Bauinteressenten liegt der vorliegenden Zusammenfassung als Anlage bei.

Ergänzung Beschluss in der Sitzung am 08.04.2021:

Darüber hinaus hat sich der Stadtrat mit Ansichten des Stadtbildes aus südlicher und westlicher Richtung auseinandergesetzt (Aufnahmen Ortseinsicht mit eingezeichnetem Planungsbereich).

Die Relationen von Entfernung und Kubaturen hat sich der Stadtrat mit den dargestellten Schnittachsen durch das Gelände sowie der vorhandenen/geplanten Bebauung vor Augen geführt.

Die Stadt Bärnau kommt auf Grundlage der vorgebrachten Stellungnahmen und den zur Beurteilung herangezogenen Geländeschnitten zu folgendem Ergebnis: Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild weisen einiges Gewicht auf. Eine stärkere Reduzierung der Bauhöhen und Kubaturen ist allerdings nicht mit der Zielsetzung der Ermöglichung industrieller Anlagen vereinbar. Gegenüber den verfolgten Planungszielen treten die betroffenen Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Denkmalschutzes im Hinblick auf störende technische Elemente in der Geländekulisse zurück, unter der Voraussetzung der Festlegung geeigneter gestalterischer Maßnahmen als örtliche Bauvorschriften zur Einbindung. Die städtebauliche Einbindung in das Ortsbild wird im Übrigen langfristig durch die erfolgten Darstellungen einer (emissionsbeschränkten) Gewerbefläche im Flächennutzungsplan angestrebt. Vorgesehen sind dabei kleinteiligere gewerbliche Nutzungen (insb. Dienstleistungsbetriebe), die eine Anbindung sowohl städtebaulich als auch im Hinblick auf die Nutzung ermöglichen.

Aufnahme örtlicher Bauvorschriften

Einen wesentlichen Anteil der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben die Industrieanlagen, die als Zweckbauten in der Regel optisch einen technischen Charakter aufweisen und dadurch als Fremdkörper wahrgenommen werden. Der Eindruck rein technischer

Bauwerke kann durch die Verkleidung bzw. Einhausung der technischen Elemente gemindert werden. (Hinweis: Das wahrnehmbare Volumen steigt jedoch mit einer Einhausung bzw. Verkleidung).

Ein weiterer Bestandteil der gewerblichen und industriellen Nutzung sind lange Hallengebäude, die sich bei einer ungegliederten Gestaltung von der weitgehend kleinteiligen Bebauung in der Umgebung abhebt. Durch Vorgaben für eine Fassadengliederung, können die Fronten kleinteiliger strukturiert werden und sich dadurch besser an die bestehende Bebauung anpassen.

Um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten, werden örtliche Bauvorschriften in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

1: Einfassung technischer Anlagen (Industrieanlagen): Bauliche Anlagen in Sondergebieten sind einzuhausen oder großflächig zu verkleiden (z.B. großflächige Verkleidung mit Blechprofilen oder aus Holz, sofern brandschutztechnisch und im Hinblick auf betriebliche Abläufe möglich).

2: Gliederung von Fassadenfronten (Hallen): Zur Grenze des Geltungsbereiches gewandte Fassaden sind durch

fassadenhohe Einschnitte und andere Zäsuren von mindestens 0,5 m Breite und 0,3 m Tiefe oder durch fassadenhohen Wechsel der Fassadenfarbe oder durch ablesbare Versätze der Gebäudehöhen

in Abschnitte von mindestens 5 und höchstens 20 m Breite zu gliedern.

3. Raumordnung

LEP 3.1 Flächensparen und Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP 3.2 Z)

Ermittlung des Bedarfs gewerblich genutzter Flächen

Ein Bedarf an neuen gewerblich genutzten Flächen kann sich entweder durch zusätzlichen Flächenbedarf ortsansässiger Unternehmen oder durch Neuansiedlungen ergeben. Diese Bedarfe sind zu prüfen und vor dem Hintergrund flächensparender Erschließungs- und Bauformen zu bewerten. Wesentliche Anforderung ist auch bei der Begründung des Bedarfs gewerblich genutzter Flächen, die Gegenüberstellung bestehender Potenzialflächen, die vorrangig zu nutzen sind, mit dem ermittelten Bedarf. Als Potenzialflächen kommen grundsätzlich im Flächennutzungsplan dargestellte oder im Bebauungsplan festgesetzte Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen bzw. -gebiete sowie freie, unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht, in Betracht. Sofern diese aus Gründen der Verfügbarkeit oder Nutzbarkeit nicht als bestehende Potenziale gewertet werden sollen, muss die Gemeinde entsprechende Mobilisierungsstrategien und die Ergebnisse der Umsetzung dieser Strategien darlegen. Darüber hinaus ist die mögliche Beteiligung an interkommunalen Gewerbegebieten zur Befriedung des ermittelten Bedarfs zusätzlicher Gewerbeflächen zu prüfen.

Bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen für Gewerbe ist die Bedarfsüberprüfung aufgrund des konkreten Vorhabens auf die Prüfung der Möglichkeit einer Realisierung im Innenbereich bzw. beplanten Bereich beschränkt.

„Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist gemäß LEP eine konkrete und nachvollziehbare Begründung des Flächenbedarfes von Bauleitplanungen unter Berücksichtigung vorhandener Flächenreserven erforderlich. Im Kontext der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung wurden die Anforderungen an die Bedarfsbegründung in der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ konkretisiert (u. a. abrufbar unter <https://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/>). Der Bedarf für neue Flächenausweisungen ist stets aktuell zu begründen, d. h. auch bei Bebauungsplänen, die aus einem FNP entwickelt werden. Hierbei ist eine Befassung mit folgenden Aspekten erforderlich:

Auseinandersetzung mit den Struktur- und Entwicklungsdaten der Kommune (insb. zur wirtschaftlichen Entwicklungsdynamik, zur Verkehrsanbindung und zur gewerblichen Bauflächenentwicklung), über welche ggf. die Erforderlichkeit zur Ausweitung der Siedlungsfläche abgeleitet werden können,

Ermittlung bestehender Flächenpotenziale im gesamten Gemeindegebiet (insb. im FNP dargestellte oder in Bebauungsplänen festgesetzte Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen/-gebiete),

Bewertung der Verfügbarkeit der vorhandenen Flächenpotenziale sowie bei fehlender Verfügbarkeit, die Erarbeitung und Umsetzung einer Strategie zur Aktivierung der Potenziale

Berechnung des Bedarfs an Neuausweisungen durch Gegenüberstellung des aus den Strukturdaten abgeleiteten Baulandbedarfs mit den vorhandenen Flächenpotenzialen sowie Befassung mit den Folgekosten der Planung und Berücksichtigung bei der Abwägung.

Ein Bedarf an neuen gewerblich genutzten Flächen kann sich entweder durch zusätzlichen Flächenbedarf ortsansässiger Unternehmen oder durch Neuansiedlungen ergeben. Wesentliche Anforderung ist stets die Gegenüberstellung bestehender Potenzialflächen, die vorrangig zu nutzen sind, mit dem ermittelten Bedarf. Sofern Innenentwicklungspotenziale aus Gründen der Verfügbarkeit oder Nutzbarkeit nicht als bestehende Potenziale gewertet werden sollen, ist von Seiten der Gemeinde eine entsprechende Mobilisierungsstrategie sowie deren Ergebnisse darzulegen. Darüber hinaus ist auch eine mögliche Beteiligung an interkommunalen Gewerbegebieten zur Befriedung des ermittelten Bedarfs zusätzlicher Gewerbeflächen zu prüfen.

Für die vorliegende Planung bedeutet dies Folgendes:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet Am langen Rain“ sowie die in diesem Bereich geplante FNP-Änderung kann aufgrund des dort geplanten konkreten Vorhabens ein gewisser Flächenbedarf als gegeben angesehen werden. Im Begründungstext ist jedoch plausibel darzulegen, welcher konkrete Flächenbedarf für die geplante Betriebsansiedlung unter Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen (gem. LEP 3.1 G) tatsächlich kurz- bis mittelfristig erforderlich ist. Der vorgelegte Begründungstext entspricht dieser Anforderung nicht, da keine Angaben zum konkreten Flächenbedarf getroffen werden. Die Aussage „Weiterhin sollen zukünftige Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen werden.“ (vgl. Begründung zum Bebauungsplan, S. 6, Kapitel A.2) legt zudem die Vermutung nahe, dass zunächst nur ein Teilbereich des Geltungsbereiches bebaut werden soll. Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhalten langfristiger Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten im Sinne einer Vorratsplanung nicht den Festlegungen des LEPs entspricht, sodass derzeit nicht begründbare Flächen aus dem Planungsumgriff herauszunehmen sind.

Die vorgelegte Bedarfsbegründung für die Umwidmung des (gem. Flächenbilanz) 7,65 ha umfassenden, im gültigen FNP als WA dargestellten Bereiches in eine „Gewerbefläche - Nutzungsbeschränktes Gewerbe“ (GEE) beschränkt sich auf allgemeine Ausführungen zu einem nicht näher dargelegten Erfordernis zur Deckung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen. Hierdurch beabsichtigt die Stadt Bärnau langfristig die Ansiedlung gewerblicher Arbeitsplätze

zu fördern und ortsansässigen sowie externen Betrieben Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten (vgl. Begründung zur FNP-Änderung, S. 6, Kapitel A.2). Es handelt sich damit um eine reine Angebotsplanung, für welche kein konkreter Bedarf nachgewiesen wird. Die Planung entspricht somit nicht den Festlegungen des LEPs und sie ist auch nicht im Sinne der Flächensparoffensive der bayerischen Staatsregierung. Dies gilt umso mehr, als dass die Stadt Bärnau laut hiesigem Raumordnungskataster (ROK) noch über Potenzialflächen im Gewerbegebiet „An der Naaber Straße“ verfügt.

(Regierung Oberpfalz – Höhere Landesplanungsbehörde)

LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot:

„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vom nördlichen Siedlungsrand der Stadt Bärnau rund 250 m abgerückt, die St 2172 bildet eine zusätzliche städtebauliche Zäsur. Im Zwischenraum befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im gültigen FNP als WA-Flächen dargestellt und im Rahmen der aktuellen FNP-Änderung in GEe-Flächen umgewidmet werden sollen. Der Geltungsbereich ist somit lediglich auf Ebene des Flächennutzungsplanes planerisch angebunden – auf Ebene des Bebauungsplanes ist eine Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit nicht gegeben. Die Zulässigkeit ist damit an die Inanspruchnahme einer der Ausnahmen vom Anbindungsgebot gebunden. Angesichts der Vorhabensbeschreibung könnten die beiden unter Ziel B 3.3 genannten Ausnahmen einschlägig sein, dies wäre in der Begründung noch näher zu belegen.“

(Regierung Oberpfalz – Höhere Landesplanungsbehörde)

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

A: ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,

B: von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,

Die Voraussetzungen der sechsten Ausnahme liegen insbesondere vor, wenn eine nach §4 BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage in angebundener Lage nach den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften nicht genehmigungsfähig wäre. Damit sind die ca. 160 Arten von Anlagen der 4. BImSchV erfasst. Darüber hinaus kann die Ausnahme auch auf die nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen Anwendung finden, wenn von diesen in angebundener Lage trotz Einhaltung der Vorgaben nach §§22ff. BImSchG schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden. Schädliche Umwelteinwirkungen sind solche im Sinn des §3 Abs.1 BImSchG (einschließlich durch An- und Abfahrtsverkehr verursachte Verkehrsräusche, wobei u.a. auf einen Abstand bis zu 500m zum Betriebsgrundstück bzw. bis zu einer Vermischung mit dem übrigen Verkehr abgestellt wird).

Flächenverbrauch

„Der LBV sieht den enormen Verbrauch bisher un bebauter Flächen als gravierendes und drängendes Problem hierzulande. In der Region, Insbesondere auch Im Kreis Tirschenreuth,

werden seit geraumer Zeit Flächen in einem Maße Anspruch genommen, das nicht mehr als nachhaltig bezeichnet werden kann.

Auch wenn im konkreten Fall aus Naturschutzsicht geringere Betroffenheiten ausgelöst werden, geht auf rund 140.000 Quadratmetern (nur für das GI-Gebiet) der Boden als unverzichtbarer ökologischer Faktor fast vollständig verloren.“

(Landesbund für Vogelschutz)

Vorschlag:

Bedarfsnachweis/Flächenverbrauch:

Der Bebauungsplan wird für eine im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbefläche ausgewiesenes Gebiet aufgestellt. Zwischenzeitlich hat sich zudem die Planung konkretisiert, so dass innerhalb des Geltungsbereiches Vorhalteflächen mit spezifischen Nutzungszweck vorgesehen sind und dementsprechend nicht als allgemeine Reserveflächen zu betrachten sind. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird hinsichtlich der Flächenkonzeption konkretisiert. Aus der konkretisierten Konzeption ergibt sich auch die kompakte Anordnung von Baukörpern und damit eine flächensparende Bauweise. Erschließungs- und Aufstellflächen sind auf ein notwendiges Minimum beschränkt, beispielsweise befinden sich Stellplatz- und Aufstellflächen nahe des Zufahrtsbereiches. Freiflächen, die von Bebauung und Versiegelung freigehalten werden, befinden sich umlaufend um den Geltungsbereich und dienen der Eingrünung und der Geländemodellierung. Im Hinblick auf den topographisch erforderlichen Massenausgleich und den zu überwindenden Geländesprung ist auch die größere Freifläche im Nordosten zu sehen.

Flächenpotentiale im Flächennutzungsplan werden durch den Bebauungsplan belegt, eine zusätzliche Flächenangebot wird mit der 11. Änderung des FNP im Süden geschaffen.

Ergänzung Beschluss in der Sitzung am 08.04.2021:

Die Gewerbefläche im südlichen Bereich wird für den Entwurf auf 3,7 ha reduziert. Die übrige Fläche wird als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, versehen mit dem Hinweis, dass hier ein Entwicklungspotential für eine zukünftige Gewerbeflächenausweisung vorhanden ist (sofern die dargestellte Fläche belegt wird). Damit trägt die Stadt der Zielsetzung des Flächensparens Rechnung sowie dem Umstand, dass sich aus den vergangenen Entwicklungen nur bedingt ein gewerblicher Baulandbedarf ergibt. Die folgenden Zielsetzungen für die Fläche können dennoch erreicht werden.

Mit der Ausweisung der Fläche wird zum einen eine verträgliche Anbindung an den bestehenden Siedlungskörper angestrebt und zum anderen ein Flächenangebot für nicht störendes Gewerbe geschaffen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nördlich der Umgehung wegfällt. Der Bedarf zur Ausweisung von Gewerbeflächen – gerade in diesem Bereich - ergibt sich zum einen aus der vorhandenen Nachfragesituation aber insbesondere auch aus sekundären Effekten aus der Ansiedlung des Holzfaserdämmplattenwerkes. Die Nachfragesituation umfasst gelegentliche Anfragen nach Gewerbeansiedlungen, zuletzt etwa für ein Kartonagenwerk, denen bislang kein adäquates Angebot gegenübersteht. Von Firmen mit inhaltlichem Bezug zum geplanten Werk liegen der Stadt Bärnau bereits 3 Standortanfragen vor, die in der immissionsbeschränkten Gewerbefläche in Frage kommen.

Vorhandene Potentialflächen im FNP der Stadt Bärnau stehen nach Informationen der Stadtverwaltung nicht zur Verfügung (Flächen in Privateigentum ohne Veräußerungsabsicht)¹ und weisen letztlich auch nicht den räumlichen Bezug zum geplanten Werk auf. Gerade die

¹ gem. Tel. Auskunft Stadtverwaltung Bärnau 26.03.2021

größeren Gewerbeflächen südlich von Bärnau sind zudem verkehrlich unzureichend angebunden (zur Staatsstraße wäre eine Durchfahrt durch Bärnau erforderlich). Die abgebildete Änderungsfläche 1c ist zwischenzeitlich für Photovoltaik vorgesehen.

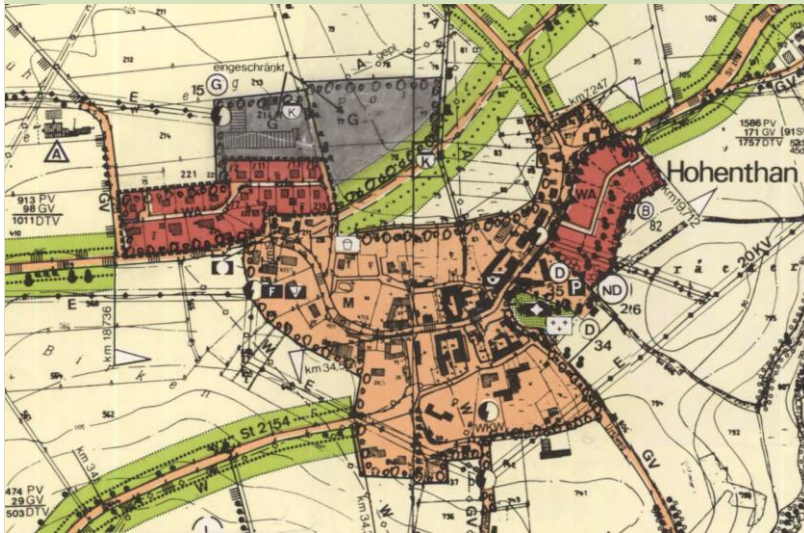


Abbildung 1: Ausschnitt FNP Ortsteil Hohenthan

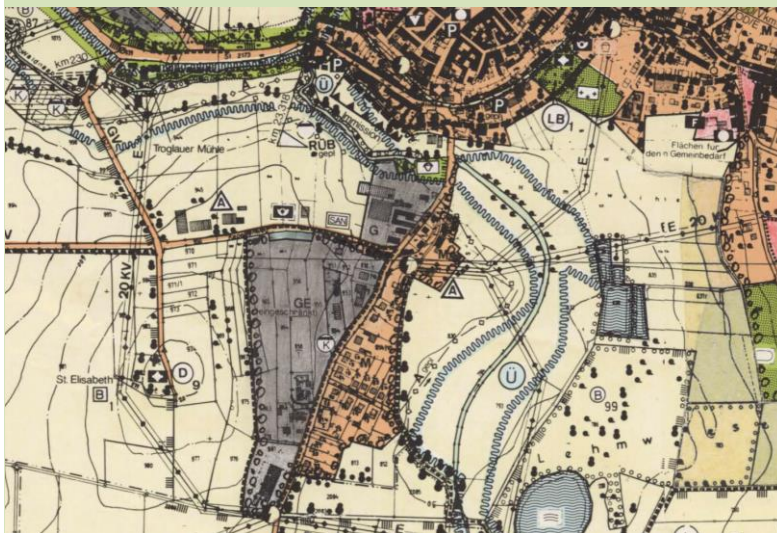


Abbildung 2: Ausschnitt FNP Bärnau Süd



Abbildung 3: Ausschnitt FNP Bärnau Süd (1. Änderung)



Abbildung 4: Ausschnitt FNP Bärnau Ost (1. Änderung)

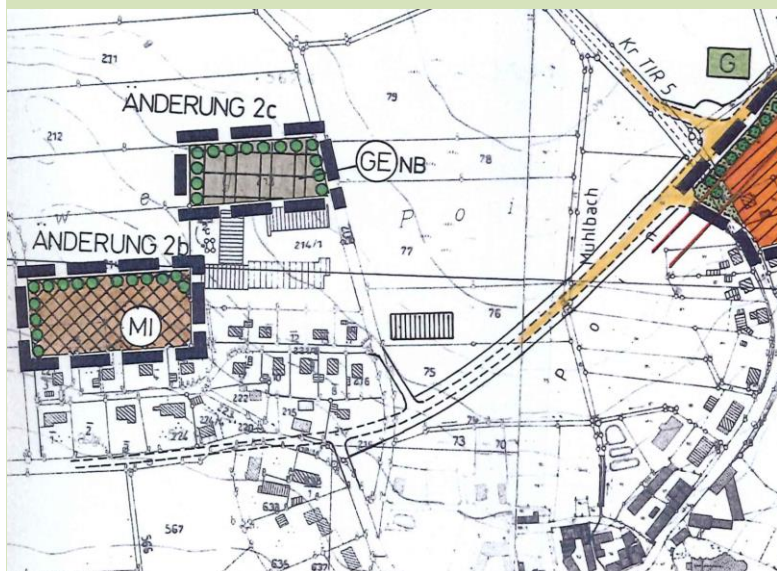


Abbildung 5: Ausschnitt FNP Bärnau Hohenthan (1. Änderung)

Anbindegebot:

Für den Bebauungsplan kann die beschriebene Ausnahme (B) (aus Gründen des Immissionsschutzes) geltend gemacht werden, da eine direkte Anbindung aktuell noch nicht möglich ist. Im Hinblick auf eine langfristige Anbindung wird in der Flächennutzungsplanänderung eine geeignete Flächendarstellung für den Zwischenbereich zum Siedlungskörper dargestellt. Damit wird dokumentiert, dass eine Zersiedelung vermieden werden soll und ein zusammenhängender Siedlungskörper angestrebt wird. Das Anbindegebot ist damit auch im Zusammenhang mit dem Ortsbild zu sehen.

4. Immissionsschutz

Nutzung

„Bei dem geplanten Betrieb zur Herstellung von Holzfaserdämmplatten handelt es sich um eine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlage. Im Hinblick auf die Zuordnung der geplanten Anlage zum Anhang 1 der 4. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (4.BImSchV) sind folgende Nummern des Anhangs 1 der 4. BImSchV einschlägig:

Nr. 6.3.1 (G,E)

„Anlage zur Herstellung von Holzspanplatten, Holzfaserplatten oder Holzfasermatten mit einer Produktionskapazität von 600 Kubikmetern oder mehr je Tag“

Nr. 9.3.2 (V)

Anlagen, die der Lagerung von in der Stoffliste zu Nummer 9.3 (Anhang 2) genannten Stoffen dienen, mit einer Lagerkapazität von 20 t bis weniger als 200 t. (hier: Lagerung Bindemittel 2 x 35 t)

Nr. 1.2.1 (V) und Nr. 8.1.1.5 (V)

Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas in einer Verbrennungseinrichtung (hier: Dampfkesselanlage durch den Einsatz von naturbelassenem Holz sowie weniger als 3 t/h Altholz der Kategorie A I und A II der Altholzverordnung.

Zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung des geplanten Werkes ist grundsätzlich anzumerken, dass das konkrete Vorhaben als Standort ein Industriegebiet (GI) erfordert. insbesondere die Zuordnung des geplanten Werkes unter Nr. 6.3.1 (G,E) des Anhangs 1 der 4. BImSchV lässt eine bauplanungsrechtliche Einstufung als „nicht erheblich belastigender Gewerbebetrieb“ gemäß § 8 BauNVO gerade nicht zu, das geplante Vorhaben würde somit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (GE) widersprechen.

Die entsprechenden GE-Flächen des Bebauungsplanes sind insoweit anzupassen, um diesen Widerspruch zu beseitigen.“

Emissionskontingente

„Zur Gliederung des Gewerbegebietes und des Industriegebietes werden Emissionskontingente festgesetzt.

Wird ein durch Bebauungsplan ausgewiesenes Industriegebiet in Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten gegliedert, ist die Gliederung nur von § 1 Absatz 4 Nummer 2

BauNVO gedeckt, wenn ein Teilgebiet von einer Emissionsbeschränkung ausgenommen wird (BVerwG, Beschl. v. 7.3.2019 - 4 BN 45/18 (OVG Lüneburg)).

Die Flächenbilanz weist im Entwurf des Bebauungsplanes für das Gewerbe-/Industriegebiet rund 112.970 m² aus.

Das unbeschränkte GI in Teilfläche 4 umfasst rd. 5.000 m², die restlichen mit Emissionskontingenten beschränkten Teilflächen Gle 3,5 und 6 umfassen rd. 41.200 m². Beim GE belaufen sich die Flächen ohne Beschränkung ebenfalls auf rd. 5.000 m², bei den Flächen GEE auf rd. 61.700 m²

Die entsprechenden Festsetzungen sind mit dem o.g. Planungskonzept und bauplanungsrechtlichen Anforderungen zur Art der baulichen Nutzung und den Vorgaben zur Festsetzung von Emissionskontingenten in Einklang zu bringen. Mit Blick auf die der Bauleitplanung nachgeschalteten immissionsschutzrechtlichen bzw. baurechtlichen Zulassungsverfahren wird empfohlen, die Vorhabensplanung und Bauleitplanung im Vorfeld mit den Genehmigungsbehörden abzustimmen, um ggfs. Verzögerungen zu vermeiden bzw. um Investitionssicherheit für den Bauherrn zu erreichen.

Wir weisen zudem darauf hin, dass bereits im Vorfeld vom Landratsamt Tirschenreuth empfohlen wurde für das geplante Werk einen vorhaben bezogenen Bebauungsplan aufzustellen.“

(Stellungnahme Bauverwaltung LRA Tirschenreuth)

Immissionsorte

„Für die von der Unteren Immissionsschutzbehörde (UIB) in diesem Zusammenhang durchzuführenden Prüfungen ist ein entsprechend „gültiges“ schalltechnisches Gutachten erforderlich. Das der UIB bisher vorliegende Gutachten des Büros abConsultants GmbH vom 12.01.2021, Bericht Nr. 1961__0 erfüllt diese Voraussetzung nicht mehr bzw. nur noch teilweise. Dies ergab sich insbesondere auch aus der nachträglichen Änderung (Hochstufung) der Schutzwürdigkeit einiger untersuchten Immissionsorte. Die entsprechenden Daten wurden direkt an die Gutachterstelle weitergeleitet, damit sie in eine neue Version des Untersuchungsberichts eingearbeitet werden können.“

(Stellungnahme Untere Immissionsschutzbehörde)

Vorschlag:

Die Schalltechnischen Untersuchungen wurden im Verfahrensverlauf hinsichtlich der zu berücksichtigenden Immissionsorte angepasst und sind zwischenzeitlich abgestimmt. Die übrigen Ausführungen in Bezug auf Lärmschutzkontingente bzw. die Zuordnung von Anlagen nach BImSchG korrespondieren mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung zu einem Sondergebiet. Den Einwendungen kann insofern abgeholfen werden, dass nun spezifische Kontingente für die angestrebte Konzeption festgelegt werden können.

5. Naturschutzfachliche Belange

Ausgleichsflächen

Wir kritisieren, dass die Ausgleichsflächen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststehen. Der Eingriff ins Landschaftsbild ist u.E. zu niedrig bewertet

(Stellungnahme Landesbund für Vogelschutz)

„Landwirtschaftliche Flächen sollten der Erzeugung von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen (inkl. Energie) nur in unbedingt notwendigen Umfang entzogen werden. Erschwerend kommt hinzu, dass landwirtschaftliche Flächen im Planungsgebiet sehr knapp sind und noch knapper werden. Dies zeigt sich z. B. am steigenden Pachtpreinsniveau. Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit landwirtschaftlichen Flächen kommt hier in der Abwägung also besonderes Gewicht zu. Neben den eigentlichen Baugebietsausweisungen für industrielle, gewerbliche und öffentliche Maßnahmen ist die mögliche Ausweisung von Ausgleichsflächen im Vorentwurf des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für Kompensationsmaßnahmen eingeplant.

Aus Sicht des AELF darf keinesfalls über die für die Planung beanspruchte Fläche hinaus weitere LF etwa für den naturschutzrechtlichen Ausgleich verwendet werden. Stattdessen ist vom ausführenden Planungsbüro vorrangig der Ausgleich innerhalb der überplanten Fläche zu prüfen.

Da dies, wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, bei gut 5 ha Ausgleichsflächenbedarf nicht möglich sein wird, wären der naturgemäße Umbau von Forstflächen zu standortgemäßem Mischwald oder allenfalls die Bereitstellung von Ausgleichsflächen im Rahmen eines Ökokontos akzeptable Alternativen. Ferner bietet die bereits 2014 in Kraft getretene Bayerische Kompensationsverordnung die Möglichkeit, auf landwirtschaftlichen Flächen sog. produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen wie bestimmte extensive Produktionsmethoden über 20 Jahre festzuschreiben, grundbuchmäßig abzusichern und damit den Flächenverlust zu begrenzen. Wir bitten deshalb darum, in Abstimmung mit der UNB auch diese Möglichkeit zu untersuchen.

Vor einer genauen Beschreibung des vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichs, bzw. der dafür heranzuziehenden Ausgleichsflächen, kann aus landwirtschaftlicher Sicht noch keine endgültige Stellungnahme abgegeben werden.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, landwirtschaftlicher Betriebe und die Nutzung der verkehrsmäßigen Erschließung dieser Flächen darf durch das o. g. Vorhaben weder eingeschränkt noch behindert werden.“

(Stellungnahme AELF)

„(...) Inwieweit kann realistisch sichergestellt werden, dass Regeln des Naturschutzes, der Bereitstellung von Ausgleichsflächen, der Vermeidung von Zersiedelung (v. a auch für die geplante Wohnsiedlung) und der dramatischen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, der Versiegelung von Flächen mit Auswirkungen auf den Wasserhaushalt realistisch und nachhaltig untersucht und gelöst werden? (...)“

(Stellungnahme Öffentlichkeit lfd. Nr. 1)

Grünordnung

„Angesichts der Ausmaße der künftigen Bebauung sollte ein ausreichend breiter Raum zur Eingrünung verbleiben. Hier sind maximal 5 Meter vorgesehen. Es sollte im Vorfeld der Planung vermieden werden, dass in einigen Jahren eine eingewachsene Hecke wieder „abrasiert“ wird. Aus der Planzeichnung lässt sich der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern im Plangebiet nicht erkennen. Die zu erhaltenden Bäume sollten mit dem entsprechenden Planzeichen versehen werden. Bei der Pflanzliste gemäß Textfestsetzung In der Planzeichnung und im Umweltbericht ergeben sich Abweichungen. Diese sind anzupassen. Hinsichtlich

der Stellplätze / innere Grünordnung sollten nicht standortheimische Arten wie Gleditschie, Robinie und Schnurbaum aus der Pflanzliste gestrichen werden.

PV I Dachbegrünung Wir fordern für die neu entstehende Dachflächen die flächige Errichtung einer PV-Anlage. In Bereichen, wo dies nicht möglich ist, ist eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen.“

(Stellungnahme Landesbund für Vogelschutz)

Vorschlag für Festsetzungen Wasserhaushalt

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasen-schotter, wassergebundene Decke.“

„Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“

(Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt)

Vorschlag:

Die Eingriffsbilanzierung und die Ermittlung der notwendigen Ausgleichsflächen erfolgt im weiteren Verfahrensablauf. Die erforderlichen Maßnahmen werden u.a. auch durch die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags bestimmt. Es werden verschiedene Maßnahmen erforderlich, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen. Diese Maßnahmen werden mit dem naturschutzrechtlichen Ausgleich kombiniert, um dadurch einen größeren zusammenhängenden Maßnahmenkomplex zu schaffen, der eine höhere Wirksamkeit für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt aufweist und die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Ertragsflächen reduziert.

Die Artenlisten für Baumpflanzungen enthalten v.a. im engeren Baubereich auch fremdländische Gehölze, da diese extreme Standortbedingungen wie z.B. Rückstrahlung von Fassadenflächen und großflächige Versiegelungen, sowie die Folgen des Klimawandels teilweise besser tolerieren als standortheimische Arten.

Die Festsetzungen zu Dachbegrünungen und versickerungsfähigen Belägen werden überarbeitet.

6. Artenschutz

„Wir weisen ergänzend zum Umweltbericht darauf hin, dass für das Gebiet vorkommen von Feldlerchen und Wiesenschaftstelzen belegt sind. Wir unterstreichen die Notwendigkeit zu Kartierungen noch vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen.

Die CEF-Maßnahmen sind entsprechend zu gestalten. Im Umweltbericht wird in diesem Kontext die Anlage von Blühstreifen festgelegt. Wir halten es für geboten, hier auch explizit die Ansaat mit so genanntem Regionsaatgut festzusetzen.“

(Stellungnahme Landesbund für Vogelschutz)

Vorschlag:

Die artenschutzrechtliche Prüfung wird ergänzt und notwendige Maßnahmen eingearbeitet. Es wurden die notwendigen CEF-Maßnahmen bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

7. Erschließung

Äußere Verkehrserschließung

„(...) Beleuchtungsanlagen (z.B. Werbeanlagen, Hofraumbelichtung und dgl.) müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße nicht geblendet wird. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen ist jeweils eine Sicht- und Blendschutzpflanzung vorzusehen. Diese ist außerhalb der freizuhaltenden Sichtdreiecke anzulegen und darf auch nicht in diese hineinragen

Außerhalb der Ortstafel (VZ 310) müssen feststehende Hindernisse (z.B. Stahlrohre mit einem Durchmesser $\geq 76,1$ mm und einer Wandstärke $> 2,9$ mm zur Zaunbefestigung, Bäume etc.) den gemäß den RPS 2009 in Abhängigkeit der Böschungshöhe geltenden Mindestabstand von 7,50 m vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße aufweisen.“

(Stellungnahme Staatliches Bauamt)

„(...) Die Beeinträchtigung durch LKW Verkehr, von sicherlich bis zu 100 LKW am Tag ist noch ein spezielles Thema. Kann die bestehende Verkehrsinfrastruktur diesen Verkehr überhaupt anwohnerverträglich aufnehmen?“

(Stellungnahme Öffentlichkeit lfd. Nr. 1)

Innere Erschließung

Darstellung der Erschließungsstraßen <> Thematik Angebots-Bebauungsplan/ Vorhabenbezogener Bebauungsplan

(Abstimmung Bauverwaltung LRA Tirschenreuth)

Erschließung für Feuerwehreinsätze

„Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achsenlast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und die bayerische Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ Stand 02/2007 verwiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist für Feuerwehrfahrzeuge (ausgenommen Drehleiterfahrzeuge DLA(K) 23/12) ein Wendeplatzdurchmesser nach EAE 85/95 analog der Forderung für 2-achsige Müllfahrzeuge, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA(K) 23/12 ein Durchmesser von mindestens 21 m anzustreben, ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.“

(Stellungnahme Kreisbrandrat)

Vorschlag: Die Vorgaben StBA zur Verkehrserschließung werden in den Bebauungsplan aufgenommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Durch die Anbindung an die Umgehungsstraße, ist davon auszugehen, dass der entstehende Verkehr aufgenommen werden kann. Der Knotenpunkt des Baugebietes an die Staatsstraße ist allerdings entsprechend zu dimensionieren (Linksabbieger). Die innerbetriebliche Organisation hat so zu erfolgen, dass wartende LKWs auf dem Betriebsgelände untergebracht werden und sich nicht auf der Staatsstraße aufreihen. Darauf wird in der Begründung hingewiesen.

Zur Thematik Angebotsbebauungsplan mit Festsetzung eines Sondergebietes wurde oben ausgeführt. Die Anlagenkonzeption einschließlich der Inneren Erschließung wird als Hinweis in den Planentwurf aufgenommen und durch die getroffenen Festsetzungen spezifischer gefasst. Die Festsetzung einer öffentlichen Inneren Erschließung ist damit entbehrlich.

8. Wasser Ver- und Entsorgung

Abwasserentsorgung

„Sanitärabwasser ist der Kläranlage zuzuführen. Eine Überrechnung der Mischwasserbehandlungsanlagen bzw. der Kläranlage sind jedoch Voraussetzung für einen Anschluss. Gewerbefläche „Gewerbegebiete“, Schmutz- und Produktionsabwasser: Das anfallende Abwasser ist der Kläranlage Bärnau zuzuführen. Voraussetzung dabei ist allerdings die Überrechnung der Mischwasserbehandlung und der Kläranlage.“

Niederschlagswasser

„Sonstiges anfallendes Niederschlagswasser, welches nicht unter den Anhang 13 der Abwasserverordnung bzw. das LfU-Merkblatt fällt, sind wie folgende zu behandeln.

Aus allgemeinwasserwirtschaftlicher Sicht ist unter Beachtung der DWA-Regelwerke bzw. LfU-Merkblätter nach Möglichkeit anfallendes Niederschlagswasser breitflächig zu versickern um die Grundwasserneubildung zu unterstützen und um zu vermeiden, dass nichtbehandlungsbedürftiges Niederschlagswasser mit Schmutzwasser vermischt wird.

Sollte eine breitflächige Versickerung nicht möglich sein, ist eine Versickerung über Mulden-/Rigolen bzw. punktuelle Versickerung zu prüfen.

Sollten auch diese Möglichkeiten nicht umsetzbar sein, falls der anstehende Boden keine ausreichende Versickerungsfähigkeit besitzt (Nachweis durch Sickertests/hydrogeologisches Gutachten), kann Niederschlagswasser in den Regenrückhaltebecken eingeleitet werden. Eine Einleitung in die Mischwasserkanalisation soll nicht stattfinden. Unter anderem sind die DWA-Blätter A-102 Teil 1 und 2 (qualitative Behandlung), A-138, A117 und M-153 (quantitative Betrachtung) zu beachten.

Einleitungen ins Grundwasser bzw. in Oberflächengewässer sind erlaubnispflichtige Benutzungstatbestände.

Auf Dacheindeckungen aus Metall sollte nach Möglichkeit verzichtet werden. Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten

ten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.“

(Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt)

Auswirkung der anstehenden Versiegelung auf die unterliegende Teichanlage

Wie aus der Anlage „Ausschnitt aus dem Flurbereinigungsplan Bärnau“ ersichtlich ist, wird das westlich liegende Teichgebiet über Drainagen aus dem Verfahrensgebiet gespeist. Die Auswirkungen sind auf der Seite 42 unten beschrieben: „Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.“ Diese eingeschränkte Versickerung und Grundwasserneubildung hat eine unmittelbare Auswirkung auf die unterliegenden Teiche. Wie aus dem Lageplan hervorgeht, ist insbesondere das Grundstück mit der Flurnummer 1122 der Gemarkung Bärnau nicht Bestandteil des Verfahrensgebietes. Nach unserem Kenntnisstand befindet sich dieses Grundstück in Privateigentum. Der oberste Teich der Teichkette (in alten Plänen sind zwei Teiche dargestellt, die zu einem Teich zusammengelegt wurden) wird ausschließlich von Drainagewasser aus dem Verfahrensgebiet gespeist. Es ist zu erwarten, dass diese Teichanlage in erheblichen Maße beeinträchtigt werden wird, weil in Trockenzeiten wesentlich weniger Wasser ankommt. Wie mit diesem Sachverhalt umgegangen werden soll, geht aus den Unterlagen nicht hervor. Wir bitten darum, den beiliegenden Auszug aus dem Drainageplan der Flurbereinigung zur Kenntnis zu nehmen und entsprechende Lösungen zu suchen.

(Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt)

Löschwasserversorgung

„Die Gemeinden haben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit notwendige Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten (Art. 1 Satz 2 BayFwG). Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ Stand 08/2000 des. Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW—Arbeitsblätter W 331 „Hydranten“ und 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ Stand 02/2008 bei mind. 96 m³ für 2 Std. auszubauen. In Industriegebieten kann der Grundschutz bis zu 196 m³ für 2 Std. betragen. Weiterhin dürfen neben bereits bestehenden Hydranten auch alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300m herangezogen werden, sofern der Zugriff auf dieses Wasser das ganze Jahr über sichergestellt ist.“

(Stellungnahme Kreisbrandrat)

Vorschlag:

Abwasserentsorgung

Die Hinweise zur Überrechnung für die Erlaubnis zur Mischwasserbehandlung in der Kläranlage werden berücksichtigt. Die Berechnung bedarf eines Gesamtkonzeptes und ist derzeit in Bearbeitung (Auskunft der Stadtverwaltung). Der öffentliche Schmutzwasseranschluss an das bestehende Kanalnetz wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen durch das Ing. Büro Münchmeier & Eigner geplant. Die Informationen werden in der Begründung ergänzt.

Niederschlagswasser

Es wurden Bodenuntersuchungen durch die Piewak & Partner GmbH vorgenommen mit dem Ergebnis, dass eine Versickerung über Mulden oder Ähnliches innerhalb der Betriebsfläche nicht erfolgen kann. Die Entwässerung erfolgt daher, wie bereits im Vorentwurf vorgesehen, über die Teichanlagen westlich der vorgesehenen Bebauung. Die Teichanlagen werden zu diesem Zweck erworben, für die nicht erworbenen Teichanlagen wird die Zu- und Ableitung im Zuge der wasserrechtlichen Genehmigung überplant (Betroffen sind die oberliegenden Teiche). Die Planung sowie die erforderliche Wasserrechtliche Genehmigung erfolgt durch das Ing. Büro Münchmeier & Eigner in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt. Die Informationen werden in der Begründung ergänzt.

Die übrigen Hinweise etwa zur Dacheindeckung werden in den Planunterlagen ergänzt.

Löschwasserversorgung

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden in die Planung aufgenommen und werden bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen

9. Infrastruktur

Telekommunikation

„Telekommunikationsinfrastruktur: Bei der Erschließung neuer Gewerbeflächen regen wir grundsätzlich außerdem an, möglichst frühzeitig die notwendige Telekommunikationsinfrastruktur sowie eine zukunftsfähige Breitbandversorgung, sowohl kabelgebunden als auch flächendeckend mobil (Mobilfunkversorgung), sicherzustellen. Bei den Plänen der Kommunen zum kabelgebundenen Breitbandausbau ist generell zu berücksichtigen, dass sämtliche Gewerbebetriebe, die auf einen entsprechenden Breitbandbedarf angewiesen sind, bei den zu ergreifenden Maßnahmen ausreichend berücksichtigt werden. Eine dezidierte Ermittlung des Bandbreitenbedarfs von Unternehmen, gerade von mittleren und kleineren Betrieben, findet aktuell in vielen Kommunen nicht (mehr) statt. Somit gehen Sondernutzungen oder der besondere Breitbandbedarf von Betrieben und Unternehmen häufig nicht explizit in die Diskussion und Planung ein, was zu vermeiden ist. Außerdem ist für einen Großteil des mobil arbeitenden Handwerks eine leistungsfähige Mobilfunkversorgung auch flächendeckend im ländlichen Raum von großer Bedeutung. Bei Bedarf sollten entsprechende Flächen für die notwendige Telekommunikationsinfrastruktur (z. B. für Mobilfunksendeanlagen) rechtzeitig von Seiten der Kommune dafür eingeplant und gesichert werden.“

(Stellungnahme Handwerkskammer)

Vorschlag: Die Stadt Bärnau strebt einen umfassenden Breitbandausbau im Stadtgebiet an. Für das vorliegende Plangebiet sind im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechende Vorkehrungen zu treffen (z.B. Leerrohre verlegen), ein entsprechender Hinweis ergeht in der Begründung. Überdies sind im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB auch die Betreiber der Telekommunikationsinfrastruktur angehört worden, die Vodafone Kabel Deutschland GmbH hat in diesem Zusammenhang Interesse an einem Anschluss bekundet.

10. Bodenschutz

Bodenerosion

„Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen bei Starkregenereignissen zu Bodenerosionen kommen kann, die bauliche Anlagen und Verkehrswege beeinträchtigen und schädigen können. Die sollte bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Keinesfalls dürfen diesbezügliche Schadensereignisse den dort wirtschaftenden Landwirten ausgelastet werden.“

(Stellungnahme AELF)

Vorsorgender Bodenschutz

„Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen“

„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“

„Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.“

„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“

„Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“

„Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.“

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial 1. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.“

„Überschüssiges Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiederverwendet werden.“

(Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt)

Vorschlag:

Bodenerosionen

Die Hinweise zu Bodenerosionen werden zur Kenntnis genommen. Entlang der Böschungsfußes der umlaufenden Eingrünungsfläche wird in der Erschließungsplanung die Entwässerungsführung vorgesehen.

Vorsorgender Bodenschutz

Die Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz werden in die Planunterlagen aufgenommen. Zwischenzeitlich ist die vorgesehene Geländemodellierung konkretisiert und wird in die Festsetzungen einbezogen. Anfallendes Material bei der Geländemodellierung soll dabei soweit möglich vor Ort eingebaut werden.

aufgestellt:
Nürnberg, 31.03.2021
TB|MARKERT

Dipl.-Ing. Adrian Merdes
Stadtplaner ByAK

ergänzt:
Nürnberg, 16.04.2021
TB|MARKERT

Dipl.-Ing. Adrian Merdes
Stadtplaner ByAK