



**Stadt Bärnau**

Landkreis Tirschenreuth

---

# **1. Änderung Bebauungsplan „Am Hammerweg“ mit integriertem Grünordnungsplan**

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10a BauGB**

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

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

Marktplatz 1  
95671 Bärnau

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

TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB

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

Amtsgericht Nürnberg PR 286  
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de  
www.tb-markert.de

**Bearbeitung:** **Adrian Merdes**  
Stadtplaner ByAK

**Jeroen Erhardt**  
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

**Nicolas Schmelter**  
B. Sc. Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur

**Datum: 07.01.2022**

---

**Stadt Bärnau****1. Änderung Bebauungsplan „Am Hammerweg“  
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB****1. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der geplante Flächenumfang für das Wohngebiet entspricht dem organischen Wachstum im Ortsteil und nimmt somit nur die hierfür erforderliche Fläche in Anspruch. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Neuaufstellung eines vorhandenen Bebauungsplans aus dem Jahre 1999 „Am Hammerweg“. Dies bedeutet, dass bereits Baurecht im Plangebiet besteht.

Der Flächenanteil des Plangebietes, der für die öffentliche Erschließung vorgesehen ist, umfasst etwa 13 %. In Kombination mit der geplanten städtebaulichen Dichte (ca. 78 % Wohngebiet) wird somit insgesamt sparsam mit Grund und Boden umgegangen. Die geplante Dichte sowie die Höhenentwicklung des Baugebietes fügen sich in die gebaute Umgebung ein.

Gebäude können innerhalb der für die Bebauung vorgesehen Flächen so angeordnet werden, dass sowohl die Nutzung solarer Strahlungsenergie als auch ein energieeffizientes, kompaktes Bauen möglich ist.

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

Unverschmutztes Niederschlagswasser, das im Wohngebiet anfällt ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse, geht die Stadt Bärnau davon aus, dass die Möglichkeiten zur Niederschlagswasserversickerung begrenzt sind. Zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwassereintrags in den Kanal sollen z.B. Gründächer oder Zisternen genutzt werden. Bei einer unrealisierbaren flächenhaften Versickerung, ist eine Versickerung über Zisternen anzustreben.

Die im Plangebiet auftretenden Immissionen durch Verkehrslärm sind als gering einzustufen. Von der Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem im Plangebiet auftretenden Verkehrslärm wurde abgesehen, da es keine Notwendigkeit zur Durchführung von zusätzlichen Maßnahmen gibt.

Für die Durchgrünung des Baugebietes werden Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorgesehen sowie Pflanzungen auf dem jeweiligen Baugrundstück. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind weiterhin einzelne erhaltenswerte Bäume im Plangebiet dauerhaft zu erhalten. Zur Eingrünung gegenüber der freien Landschaft werden Gehölzpflanzungen an der nordöstlichen Begrenzung des Wohngebietes vorgesehen. Die Eingrünung ist durch die Pflanzung von einheimischen Gehölzen bzw. regionalen Obstsorten gewährleistet.

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

wurden die Flächen, die innerhalb des Verfahrens in den Geltungsbereich integriert wurden (ca. 720 m<sup>2</sup>) mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ bilanziert. Der errechnete Ausgleichsbedarf wird innerhalb des Geltungsbereiches auf der nordöstlichen Eingrünung geleistet. Es entsteht ein Überschuss an ökologisch wertvoller Ausgleichsfläche (Streuobstbestände).

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Dieser Umweltbericht wurde dem Bebauungsplan als Bestandteil der Begründung beigelegt. Generell handelt es sich um ein Planverfahren mit geringen negativen Auswirkungen auf Umweltbelange (Schutzgüter nach BNatschG).

## 2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### 2.1 Behördenbeteiligung

Entsprechend der Empfehlung der **Kreisbauabteilung des Landratsamtes Tirschenreuth** wurde die Verfahrensart des Bebauungsplans vom beschleunigten Verfahren zum Regelverfahren geändert, da es für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens maßgeblich auf die tatsächlichen Verhältnisse (Landwirtschaftliche Fläche) und nicht den planungsrechtlichen Status (Baurecht bestand bereits) der überplanten Fläche ankommt. Zudem wurden Festsetzungen zur Ermittlung der Grundfläche (§ 19 Abs. 4), zur Bauweise sowie zur Begrünung von Fassaden konkretisiert und neu gegliedert.

Die Topografie im Plangebiet ist relativ stark ausgeprägt. Daher wurde die Festsetzung für Garagen geändert, um auch mit dem neuen Abstandsflächenrecht (01.02.2021) weiterhin eine Wandhöhe von 3,25 m zu ermöglichen. Diese war im ursprünglichen Bebauungsplan enthalten. Nach Einwendungen der Kreisbauabteilung des Landratsamtes Tirschenreuth wurde die Festsetzung so geändert, dass Grenzgaragen nach dem neuen Abstandsflächenrecht Abstandsflächenkonform zu errichten sind. Die Wandhöhe darf dementsprechend den Vorgaben der BayBO nur noch 3 Meter betragen.

Aus Artenschutzgründen wurde auf Anregung der **Unteren Naturschutzbehörde** ein Hinweis auf die Sicherheit von Gulliabdeckungen für Kleintiere und die Erforderlichkeit von abgesenkten Bordsteinen (mind. alle 50m) zur Überwindungsmöglichkeit von Gehsteigen für Kleintiere aufgenommen. Ebenfalls zur Bewegungsfreiheit von Kleintieren wurde die Festsetzung bezüglich der Sockelfreiheit von Zäunen zur freien Landschaft hin, um eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm ergänzt. Des Weiteren wurden Festsetzungen zu insektenfreundlicher LED-Außenbeleuchtung mit einem warmweißen Lichtspektrum ( $\leq 3.000$  K Farbtemperatur) sowie zu Vogelschlag an Glasflächen (gem. Leitfaden LfU 2019) in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wurde das Planblatt auf Hinweis um eine textliche Festsetzung zur Lage, Größe und einer Entwicklungsbeschreibung zum internen Ausgleich ergänzt.

Auf Empfehlung der **Unteren Immissionsschutzbehörde** wurde der ehemalige Hinweis über Schallschutzfenster durch eine aktualisierte Formulierung ersetzt.

Hinweise bezüglich des Grundwassers wurden auf Vorschlag des **Wasserwirtschaftsamt Weiden** ergänzt. Dazu zählt zum einen der Hinweis, dass die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse dem jeweiligen Bauherren obliegen und zum anderen der Hinweis, dass bei Maßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen, die Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig zu kontaktieren ist. Auch Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz wurden in den Planunterlagen ergänzt.

Der Empfehlung zur verbindlichen Vorschreibung von Zisternen im Bebauungsplan wurde

nicht gefolgt. Die Stadt erachtet mit Blick auf die Auswirkung der Kosten bei einer späteren Bebauung die folgenden Hinweise als ausreichend. Die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser zur Entlastung des Entwässerungssystems ist anzustreben. Bei einer unrealisierbaren flächenhaften Versickerung, ist eine Versickerung über Zisternen anzustreben.

Von der **Höheren Landesplanungsbehörde** wurde der Stadt Bärnau angesichts des gebotenen sparsamen Umgangs mit Freiflächen in Verbindung mit den Auswirkungen des Demografischen Wandels nahegelegt, eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf den Hauptort anzustreben. Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Hammerweg“ greift die Stadt jedoch auf ein Gebiet mit bereits bestehendem Baurecht zurück, für das auch konkretes Bauinteresse besteht. Es handelt sich damit also um vorhandene Potentialflächen. Zielsetzung der Planung ist darüber hinaus eine Modernisierung des Baurechts, auch um zu verhindern, dass erschlossene Baugrundstücke mit Baurecht lange brach liegen.

Des Weiteren wurde angemerkt, dass die Parzellen die übliche Größe von Bauparzellen überschreiten und eine dichtere Parzellierung empfohlen wird. Im Bebauungsplan werden keine Parzellengrößen festgeschrieben. Durch die flexibleren Baufenster sind dementsprechend auch andere Parzellengrößen und Bauformen denkbar. An der Planung wurde festgehalten.

Auf die vom **Kreisbrandrat** angeführten Themen (Rettungswege, Löschwasser) ergab sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans keine neue Situation. Die geplante Wendeanlage entspricht nicht den Anforderungen der vom Kreisbrandrat angemerkten „Erschließung für Feuerwehreinsätze“. Eine entsprechende Anpassung der Wendeanlage hätte jedoch eine Überdimensionierung der Verkehrsanlagen im Wohngebiet zur Folge. In Abstimmung mit dem Kreisbrandrat kann eine Erschließung aufgrund der Beschaffenheit des Gebietes abweichend erfolgen (Wenden in 3 Zügen, Rückwärts-Ausfahrt).

## **2.2 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Durch die Öffentlichkeit wurde in keinem der Verfahrensschritte eine Stellungnahme abgegeben.

## **3. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten**

Da das Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Hammerweg“ ist, die Festsetzungssystematik zu vereinfachen und an die heutige Architektursprache und Rechtslage anzupassen, wurden keine grundsätzlich anderen Planungsmöglichkeiten erwogen.

Aufgestellt:  
**TB|MARKERT**  
Nürnberg, 07.01.2022

Jeroen Erhardt  
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

**Stadt Bärnau**  
Bärnau, .....

Alfred Stier  
1. Bürgermeister