



Stadt Bärnau
Landkreis Tirschenreuth

1. Änderung Bebauungsplan "An der Lehmwiese"

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Begründung mit integrierter Grünordnung

Entwurf vom 14.12.2023

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: **Jeroen Erhardt**
Stadtplaner ByAK

Adrian Merdes
Stadtplaner ByAK

Nicolas Schmelter
B. Sc. Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur

Planstand Entwurf vom 14.12.2023

Nürnberg, 14.12.2023
TB|MARKERT

Bärnau, 14.12.2023
Stadt Bärnau

Adrian Merdes

1. Bürgermeister Alfred Stier

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Aufbau der 1. Änderung	4
A.2	Anlass und Erfordernis	4
A.3	Ziele und Zwecke	4
A.4	Verfahren	4
A.5	Ausgangssituation	5
A.5.1	Lage im Stadtgebiet	5
A.5.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	6
A.6	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	6
A.6.1	Übergeordnete Planungen (Regionalplan Oberpfalz-Nord, Landesplanung)	6
A.6.2	Wirksamer Flächennutzungsplan	7
A.6.3	Naturschutzrecht	7
A.6.4	Wasserhaushalt	8
A.6.5	Denkmalschutz	8
A.7	Planinhalt	8
A.7.1	Zeichenerklärung und Festsetzungen	8
A.7.2	Erschließung, Ver- und Entsorgung	13
A.7.3	Denkmalschutz	14
A.7.4	Flächenbilanz	14
B	Rechtsgrundlagen	15
C	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	16

A Begründung

A.1 Aufbau der 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans besteht aus den beiden Planteilen des neuen Festsetzungskataloges (Zeichenerklärung und Festsetzungen vom 14.12.2023) sowie der neuen Begründung (vorliegendes Dokument vom 14.12.2023). Durch Änderungen die sich aus den neuen Planteilen ergeben wird in geringer Form in die Planzeichnung eingegriffen (Baulinien). Dies wird im Festsetzungskatalog und in der Begründung dargelegt. Zur besseren Verständnis wurde zusätzlich eine Lesefassung des Planblattes angefertigt, die an die Begründung angehängt ist.

A.2 Anlass und Erfordernis

Der Bebauungsplan „An der Lehmwiese“ wurde bereits 1993 aufgestellt. Aufgrund des langen Zeitlaufs seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes entsprechen einige Festsetzungen nicht mehr dem aktuellen Stand. Für aktuelle Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs kann daher, auch unter der Berücksichtigung von Befreiungen, durch das Landratsamt Tirschenreuth keine Genehmigung ausgestellt werden. Der Bebauungsplan soll daher geändert werden (1. Änderung).

A.3 Ziele und Zwecke

Zielsetzung ist es, die Festsetzungssystematik zu vereinfachen und an die heutige Architektursprache und Rechtslage anzupassen. Flächen, für die bereits Baurecht besteht – also Potentialflächen der Innenentwicklung – können so einfacher einer Bebauung zugeführt werden.

An der Planzeichnung des Bebauungsplans werden nur kleinteilige Veränderungen vorgenommen (Baulinie und Nutzungsschablone). Dementsprechend bleiben die Art der baulichen Nutzung, sowie die festgesetzte Grundflächenzahl und die Bauräume unverändert. Weitere Außenbereichsflächen werden ebenfalls nicht einbezogen. Die Änderung der Festsetzungen beschränkt sich auf das Maß der baulichen Nutzung, die Grünordnung sowie gestalterische Festsetzungen.

A.4 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Bärnau hat in seiner Sitzung am 14.12.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Hammerweg“ beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan sollen Flächen umgesetzt werden, für die bereits Baurecht besteht und die in Teilen bereits bebaut sind. Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach Auffassung der Stadt Bärnau liegen die o.g. Voraussetzungen des § 13a BauGB vor, zudem setzte der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest. Die Änderung erfolgt daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB gelten gem. Abs. 2 Nr. 1 für den vorliegenden Bebauungsplan folgende Verfahrenserleichterungen von denen Gebrauch gemacht wird:

- Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet. Eine ortsübliche Bekanntmachung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung für die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 wurde durchgeführt. Die Unterrichtung fand vom ____ bis ____ statt.
- Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe der Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

A.5 Ausgangssituation

A.5.1 Lage im Stadtgebiet

Die Stadt Bärnau liegt im südöstlichen Bereich des Landkreises Tirschenreuth unmittelbar an der Grenze zu Tschechien. Im Süden des Hauptortes Bärnau befindet sich das Plangebiet. Das etwa 1,8 ha große Plangebiet selbst ist gegenwärtig bereits zu Teilen bebaut. Zwischen den bebauten Grundstücken befinden sich noch einige Baulücken. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 812, 812/1 – 812/11, 812/13 – 812/23, 812/25 sowie 814/33 – alle Gemarkung Bärnau.

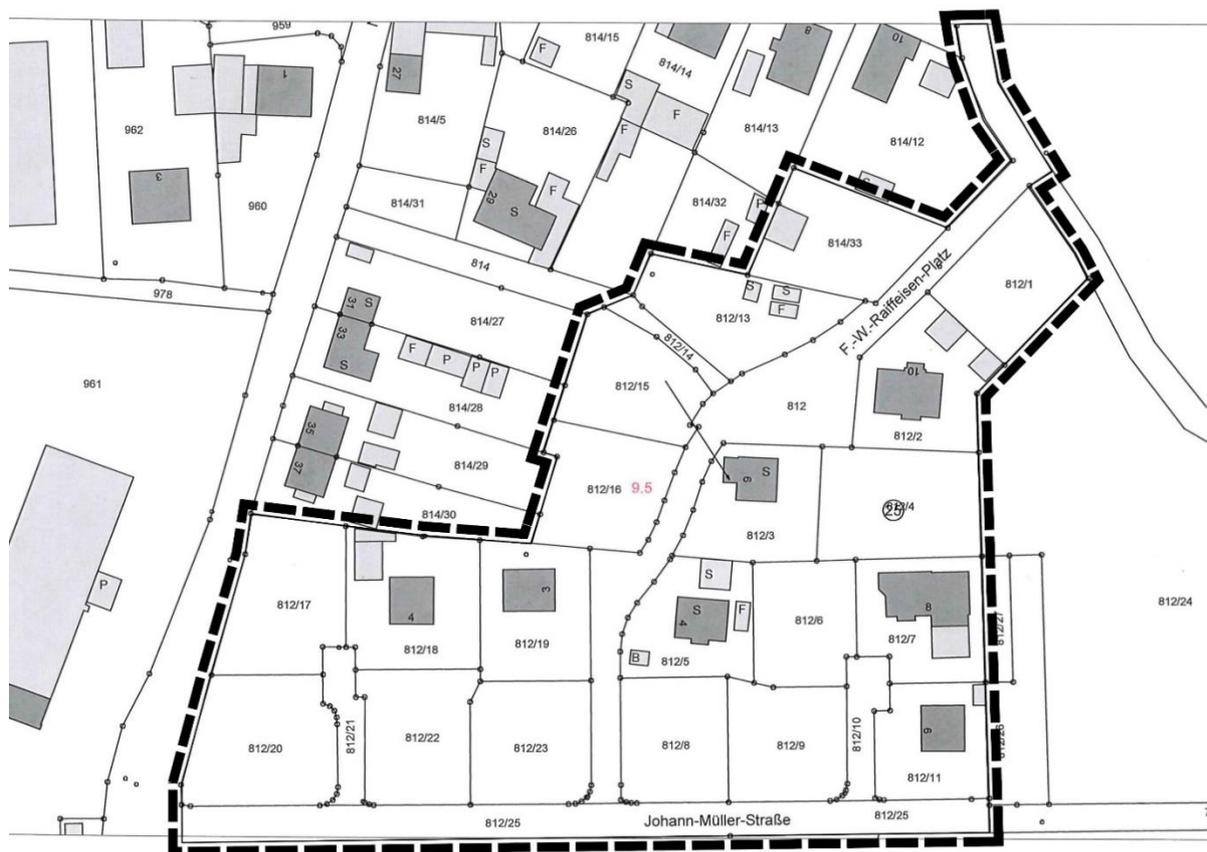


Abbildung 1. Lageplan des Plangebiets (ohne Maßstab)
Plangrundlage: Digitale Flurkarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2023

A.5.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.5.2.1 Verkehrserschließung

Der Hauptort Bärnau ist über die Staatsstraße 2172 sowohl an die Tschechische Republik als auch an den Markt Plößberg sowie weiter bis an die Stadt Neustadt a. d. Waldnaab angebunden. Eine weitere Anbindung das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Kreisstraße TIR 5 und Bundesstraße B 15 an die Kreisstadt Tirschenreuth (ca. 12 km).

Das Plangebiet ist über den Hauptort unmittelbar an die Staatsstraße 2172 angeschlossen. Die Entfernung zum Stadtkern mit den Versorgungseinrichtungen des Einzelhandels und den privaten und öffentlichen Dienstleistungseinrichtungen beträgt ca. 800 m. Die innere Erschließung des Gebiets ist bereits vollständig hergerichtet.

A.5.2.2 Orts- und Landschaftsbild

Das Gebiet um das Plangebiet ist im Norden von freistehenden Einfamilienhäusern geprägt. Im Westen des Plangebiets ist eine gewerbliche Nutzung vorzufinden. Im Südwesten befindet sich ein Hof, hinter dem ein Solarpark steht. Im Südosten und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Das Plangebiet selbst ist bereits durch einige Einfamilienhäuser bebaut. Das Gelände des Plangebiets fällt von Westen nach Osten leicht ab.

A.5.2.3 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

A.6 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.6.1 Übergeordnete Planungen (Regionalplan Oberpfalz-Nord, Landesplanung)

Ein grundlegendes Ziel der Landesplanung ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie eine bedarfsgerechte Ausweisung von Bauland (Vgl. auch Grundsatz RP Oberpfalz-Nord B II 1.1).

Die Entwicklung vorhandener Flächen- und Innenentwicklungspotentiale hat Vorrang gegenüber der Ausweisung neuer Baugebiete. Bei der vorliegenden Änderung greift die Stadt auf ein Gebiet mit bestehendem Baurecht zurück, welches in Teilen bereits bebaut ist.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans Oberpfalz-Nord (Fassung vom 01.06.23) sind für die vorliegende Planung relevant:

- Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden. (RP 6 B II 1.1)
- In den abwanderungsgefährdeten Gebieten der Region, insbesondere im östlichen Landkreis Tirschenreuth, im östlichen Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab und im nordöstlichen Landkreis Schwandorf sowie in den Randgebieten zu den Truppenübungsplätzen Grafenwöhr und Hohenfels, soll auf eine Siedlungsentwicklung

hingewirkt werden, die in besonderem Maße zur Auslastung der Infrastruktureinrichtungen beiträgt. (RP 6 B II 1.2)

A.6.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Stadt Bärnau hat für ihr gesamtes Stadtgebiet einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1993. Im Jahr 1997 trat die 1. Änderung des Flächennutzungsplans in Kraft. Im Zuge dessen wurde auch das Gebiet des Bebauungsplans „An der Lehmwiese“ (Änderung 1b) als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

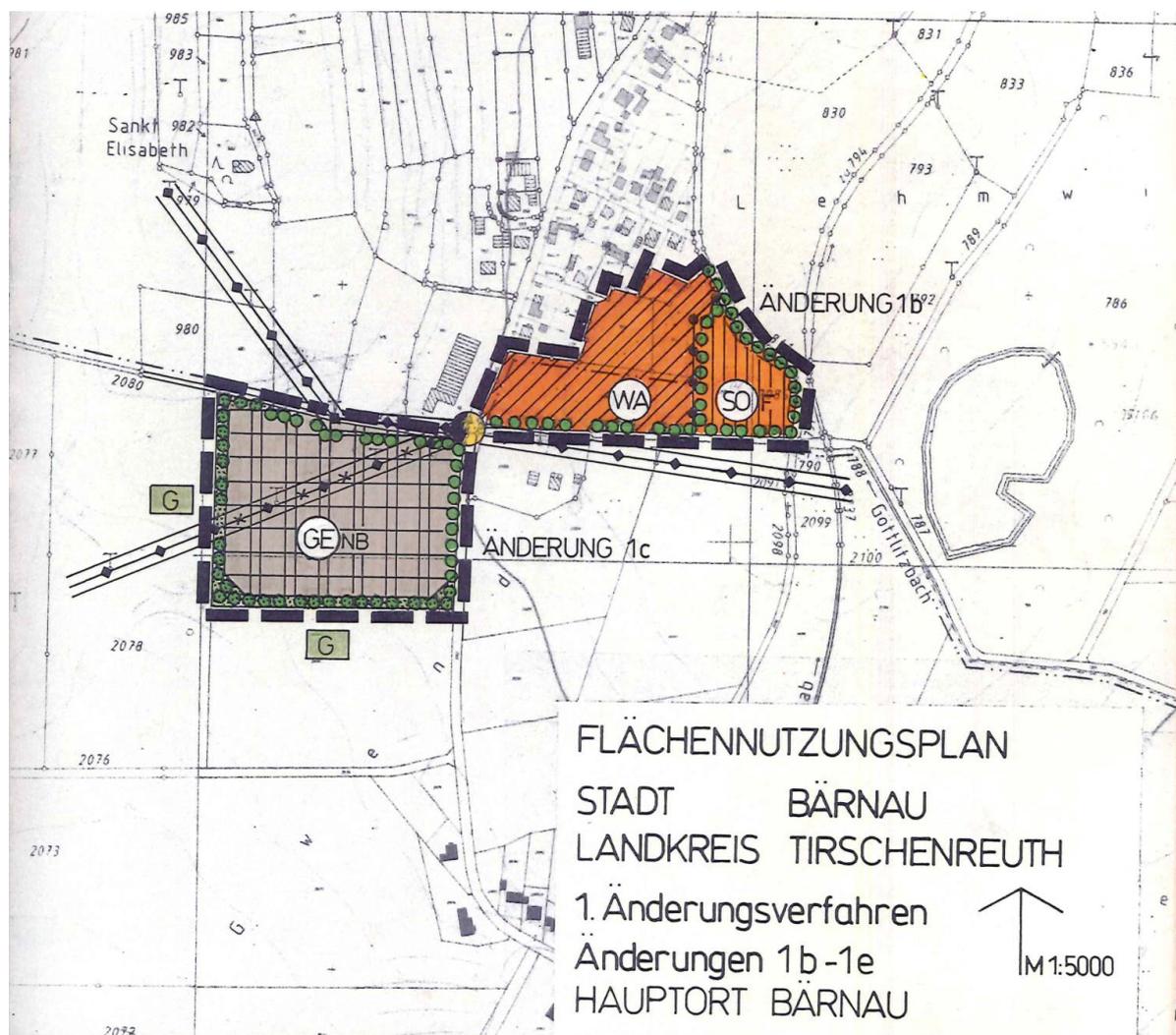


Abbildung 2: Darstellung des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

A.6.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet und die weitere Umgebung befinden sich außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, FFH- und SPA- Gebiete).

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Nördlicher Oberpfälzer Wald“. Das nächste Biotop befindet sich am östlich gelegenen Moorweiher und ist etwa 250 m von Plangebiet entfernt.

A.6.4 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten.

A.6.5 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.7 Planinhalt

A.7.1 Zeichenerklärung und Festsetzungen

Im Folgenden werden die Änderungen an dem Dokument „Zeichenerklärung und Festsetzungen“ aus dem Jahr 1993 aufgeführt. Das damalige Dokument wurde durch **Ergänzungen bzw. Änderungen** und **Herausnahmen** von Festsetzungen bearbeitet. Dabei wurden Ergänzungen bzw. Änderungen grün und die herausgenommenen Festsetzungen rot markiert. Die Änderungen werden in diesem Kapitel erläutert. Als Ergebnis wurde ein neues Dokument der textlichen Festsetzungen (Stand vom 14.12.23) erstellt, um die (ab in Kraft treten der 1. Änderung) geltenden Festsetzungen übersichtlich aufzuführen. Um die Änderungen an den Festsetzungen vollständig nachvollziehen zu können wird die „Zeichenerklärung und Festsetzungen“ aus dem Jahr 1993 im Bauleitplanverfahren ebenfalls ausgelegt.

1. Geltungsbereich

Am Geltungsbereich werden keine Änderungen vorgenommen.

2. Art der baulichen Nutzung

Es wird weiterhin ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. **Unter Punkt 2.2 wurden die § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen**

als unzulässig festgesetzt. Von den ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen – Gartenbaubetriebe und Tankstellen – gehen Publikums- und Lieferverkehre aus, die dem angestrebten und vorhandenen Charakter als Wohngebiet entgegelaufen würden.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß beträgt nach wie vor II. Die Erläuterung zu den Vollgeschossen wurde vereinfacht. E+1 wurde als zulässig festgesetzt.

An der GRZ sowie der GFZ wurden keine Änderungen vorgenommen. Es gilt weiterhin eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 0,7. Aufgrund der Baufenster kann es ggf. dazu kommen, dass die GRZ oder GFZ nicht vollständig ausgereizt werden können. Es wird auf die gesetzlichen Regelungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO hingewiesen.

Die Traufhöhe (Wandhöhe) wurde aus dem Abschnitt „8. Bauliche Gestaltung“ in den Abschnitt „3. Maß der baulichen Nutzung“ verschoben. Nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ist eine Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen dem Maß der baulichen Nutzung zuzuordnen. Inhaltlich wurde die Festsetzung der Traufhöhe (Wandhöhe) vereinfacht. Anstelle der zuvor angegeben unterschiedlichen Höhen für die Ausführungen (E+D, ½ E+D und U+E) wurde eine einheitliche Traufhöhe (Wandhöhe) von 6,25 m festgelegt. An der Bemessung der Traufhöhe (Wandhöhe) wurde keine Veränderung vorgenommen. Diese wird weiterhin an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh), talseits von Oberkante Gelände bis Unterkante Sparren gemessen. Die Höhenfestlegungen zu Nebengebäuden wurden herausgenommen. Es gelten die gesetzlichen Vorgaben.

4. Grundstücksgröße, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Grenzbebauung

Als einzige Änderung unter Punkt 4. wurden die im Planblatt eingezeichneten Baulinien herausgenommen. Durch die Baulinien waren in der Originalfassung des Bebauungsplans festgesetzte Garagenstandorte an den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Baulinien innerhalb der Baufenster, die auch ohne Baulinie geschlossen sind, werden herausgenommen (X-Linie – siehe Festsetzungen). Für Baufenster, die ohne Baulinie nicht geschlossen wären, erfolgt ein Austausch der Baulinie durch Baugrenzen (blau gestrichelte Linie – siehe Festsetzungen). Ziel ist es, bei der Bebauung der Grundstücke mehr Flexibilität einzuräumen.

Die betroffenen Baulinien und die jeweilige Einteilung in Ausnahme und Überlagerung durch Baugrenzen ist in der folgenden Abbildung dargestellt:



Abbildung 3: Darstellung der Änderung an den Baulinien. In rot: Herausnahme der Baulinien. In grün: Ersatz der Baulinie durch Baugrenzen.

Die ehemalige Festsetzung 4.3.3: Bei Errichtung von Haupt- und Nebengebäude (Garagen) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbarbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung usw. an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen, wurde entfernt, um ein „Windhundprinzip“ zu vermeiden und den Grundstückseigentümern mehr Flexibilität einzuräumen.

An den übrigen Unterpunkten zur Mindestgröße der Baugrundstücke (bei Einzelhausbebauung ca. 600 m² und bei Doppelhausbebauung ca. 300 m²) sowie der Bauweise (Offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern) wurden keine Veränderungen vorgenommen.

5. Öffentliche Verkehrsflächen

An den öffentlichen Verkehrsflächen werden keine Änderungen vorgenommen.

6. Stellplätze, Garagen

Die im Planblatt eingezeichneten festgesetzten Garagenstandorte sowie Garagenzufahrten werden so geändert, dass sie lediglich als Standortvorschlag vorgesehen werden. Ziel ist eine flexible Platzierung von Garagen auf den Grundstücken. Dazu wurde zudem eine Festsetzung aufgenommen, die die Errichtung von Garagen bis zu einer Fläche von 50 m² auch außerhalb der überbaubaren Fläche (Baugrenzen) zulässt. Die Abstandsflächen sind dabei einzuhalten. Ansonsten werden an den Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen (6.1, 6.2 und 6.4) keine Änderungen vorgenommen.

7. Grünordnung

Die zuvor festgesetzten privaten Grünflächen werden als Hinweis gekennzeichnet. Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet.

Stadt Bärnau

1. Änderung Bebauungsplan "An der Lehmwiese", Entwurf vom 14.12.2023

Begründung mit integrierter Grünordnung

Die zu pflanzenden Bäume und raumbildenden Gehölzpflanzungen, die zuvor durch das Plangebot an die Standorte auf dem Planblatt gebunden waren, wurden als Pflanzvorschlag deklariert. Resultat ist eine größere Flexibilität bei der Auswahl geeigneter Pflanzstandorte. Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume und raumbildenden Gehölzpflanzungen ist nach wie vor dem Planblatt zu entnehmen.

Die Pflanzlisten wurden an aktuelle Gegebenheiten angepasst.

Ansonsten ergehen bezüglich der Festsetzungen der Grünordnung keine weiteren Änderungen im Vergleich zur Originalfassung des Bebauungsplans „An der Lehmwiese“.

8. Bauliche Gestaltung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Um mehr Flexibilität zu schaffen und die Flächen einfacher einer Bebauung zuzuführen werden viele der Festsetzungen zur baulichen Gestaltung aus dem Festsetzungskatalog vereinfacht oder entnommen. Dies ermöglicht auch eine Anpassung an die heutige Architektursprache.

Dächer:

Eine größere Variabilität bezüglich der Dachformen und Dachneigungen von Haupt- und Nebengebäuden wird in der 1. Änderung aufgenommen:

- E+D: Satteldach (SD) mit Neigung 20-46°
- E+1: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeldach (ZD), versetztes Pultdach (vPD) mit Neigung von 15-27° und Pultdach (PD) mit einer Neigung von 10-20°
- Für Garagen und Nebengebäude ist zusätzlich Flachdach zulässig

Dafür werden Einschränkungen bezüglich der vorgeschriebenen Firstrichtung (künftig nur noch als Hinweis enthalten), der Dachdeckung (Naturrote Dachziegel) und der Kniestockhöhen herausgenommen.

Die Festsetzungen zu Dachüberständen und Dachaufbauten wurden vereinfacht.

Dachüberstände:

Dachüberstände am Ortgang und an der Traufe sind zulässig, sie müssen aber in einem ausgewogenen Verhältnis zum Baukörper stehen:

- Traufe: max. 1,2 m
- Ortgang: max. 1,0 m
- Balkon - und Eingangsüberdachung: max. 3,0 m.

Dachüberstände an der Nachbargrenze sind nicht zulässig.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten (Einzelgauben und Zwerchgiebel) sind bei Bautypen mit der Dachneigung von 34°-46° zulässig.

Sonnenkollektoren sind bündig in der Dachfläche zulässig.

Baukörper und Außenwände:

Hierzu wurden alle Festsetzungen herausgenommen. Die Festsetzung zur Traufhöhe (Wandhöhe) wurde in Punkt 3. Maß der baulichen Nutzung verschoben.

Nebengebäude:

Die Festsetzung zur Abstimmung von Konstruktion, Material und Farbgebung der Nebengebäude auf das Hauptgebäude wurde entfernt. Die Regelung, dass nicht genehmigungspflichtige Nebengebäude (umbauter Raum bis 50 m³) auch außerhalb der überbaubaren Fläche (Baugrenzen) im rückwertigen Grundstücksteil unter Einhaltung der vorgeschriebenen Abstandsflächen zulässig sind wurde beibehalten. Der umbaute Raum wurde jedoch im Sinne des Art. 57 BayBO auf 75 m³ erhöht.

Werbeanlagen:

Keine Änderungen.

Einfriedungen:

Die Festsetzung 8.5.3 wird entfernt:
Müllsammelbehälter und Briefkästen sind unaufdringlich in den Einfriedungen oder im Gebäude (Eingang, Garagen) vorzusehen und für die Müllabfuhr und den Briefträger direkt zugänglich zu machen. Ansonsten ergeben sich keine Änderungen.

9. Wasserwirtschaft

Keine Änderungen.

Auf die im Planungsgebiet vorhandenen Drainage- und Vorfluterleitungen wird besonders hingewiesen.

Ihre Bodenentwässerungsfunktion für das Baugebiet ist, soweit erforderlich, durch Verlegung in öffentliche Flächen (Straßen, Wege, Grünflächen) bzw. in die nicht bebaubaren Grundstücksflächen zu gewährleisten.

Hierzu ist auf der Basis des Leitungsabstandes, von dem ein Lageplan M 1:5.000 in der Stadtverwaltung Bärnau vorhanden ist, zusammen mit der Kanalbauplanung ein Entwässerungsplan im Maßstab 1:1.000 zu erstellen, der jedem Bauherrn auszuhändigen ist. Die Hauptdrainage- und Vorfluterleitungen sind im Zuge der Kanalbaumaßnahmen zu verlegen; die Grundstücksentwässerung ist zusammen mit der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.

Die Grundstücksentwässerung ist im Bauantrag eindeutig darzustellen.

Ein Einbau von wasserdichten Kellerwannen ist für die Parzellen 4-9, 14-16 und für die Parzelle 20 vorzusehen; für die restlichen Parzellen im Baugebiet wird der Einbau von wasserdichten Kellerwannen empfohlen.

A.7.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.7.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets bleibt unverändert

A.7.2.2 Energie und Telekommunikation

In der ursprünglichen Fassung des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine Hinweise von Leitungsbetreibern enthalten. Im Laufe des Verfahrens ist mit Stellungnahmen dieser zu rechnen. Die Hinweise der Leitungsbetreiber werden im Folgenden ergänzt.

A.7.2.3 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Das Gebiet ist über die Mischkanalisation an die Kläranlage der Stadt Bärnau angeschlossen.

Auf den sparsamen Umgang mit Wasser wird hingewiesen. Damit eine sparsame Verwendung von Trinkwasser erreicht wird, sollten für Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen Zisternen eingerichtet werden. Verwendet werden kann dieses Wasser u.a. zur Gartenbewässerung und für Toilettenspülung.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde Kontakt aufzunehmen, um die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis abzustimmen.

Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems ist eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers anzustreben. Sollte eine flächenhafte Versickerung (breitflächige Versickerung oder Muldenversickerung über mind. 20 cm bewachsenen Oberboden) nicht möglich sein, ist eine linienhafte Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Unterirdischen Versickerungsanlagen ist - zum Schutz von Boden und Grundwasser- in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten. Die Versickerung über einen Sickerschacht ist nur zulässig, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte oder linienförmige Versickerung ausschließen. Der Versickerung ist (unter Voraussetzung eines ausreichend sickerfähigen Untergrundes) der Vorzug vor Einleitung in ein Oberflächengewässer oder einen Kanal zu geben.

Das Einleiten von Niederschlagswasser bedarf i.d.R. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierbei wird auf die Möglichkeit der Erlaubnisfreiheit unter Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. in Oberflächengewässer (TREN OG) hingewiesen.

Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen. Bauwerksdrainagen und Regenwasserleitungen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Flächenversiegelungen sollen auf das unabdingbare Mindestmaß reduziert werden.

Erdaufschlüsse (z.B. Brunnenbohrung, Erdwärme...) sind dem Landratsamt Tirschenreuth (Sachgebiet Wasserrecht) vorher anzuzeigen, da für eine weitere Nutzung eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig sein könnten.

A.7.2.4 Bodenschutz

Laut Altlastenkataster liegen im Planungsgebiet keine Altlastenverdachtsfälle vor. Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, so sind umgehend das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

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.

A.7.3 Denkmalschutz

Im Baugebiet sind der Denkmalpflege derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass archäologische Funde (z.B. Keramikscherben, Steinartefakte oder Knochen) bzw. archäologische Befunde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen oder Gräber), die bei Erdarbeiten zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG unterliegen und deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Tirschenreuth oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt gemacht werden müssen.

A.7.4 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Wohnbaufläche (allgemeines Wohngebiet)	1,46 ha	79,8 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (einschließlich Fußwege)	0,37 ha	20,2 %
Fläche gesamt	1,83 ha	100 %

An der Flächenbilanz wurde im Vergleich zur Originalfassung des Bebauungsplans keine Änderung vorgenommen.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06. 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251).

C Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1. Lageplan des Plangebiets (ohne Maßstab).....	5
Abbildung 2: Darstellung des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) ..	7
Abbildung 3: Darstellung der Änderung an den Baulinien. In rot: Herausnahme der Baulinien. In grün: Ersatz der Baulinie durch Baugrenzen.....	10

D Verzeichnis der Anlagen

Lesefassung des Bebauungsplans „An der Lehmwiese“ (inklusive Darstellung der Änderungen an den „Zeichenerklärung und Festsetzungen“ sowie der Begründung im Zuge der 1. Änderung)