

Stadt Tirschenreuth
Maximilianplatz 35
95643 Tirschenreuth

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Rosall

Endfassung vom 27.05.2021

Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans

Der Stadtrat der Stadt Tirschenreuth hat in seiner Sitzung am 19.12.2019 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen.

Mit dieser Bauleitplanung reagiert die Stadt auf den Bedarf an Wohnbaufläche im ländlichen Raum und schafft zugleich eine wichtige Grundlage für die weitere nachhaltige Entwicklung des Ortsteils. Durch die Ausweisung von ergänzenden Bauparzellen wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen vor allem Ansiedlungsmöglichkeit für bereits ansässige Ortsbewohner geschaffen.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst ca. 15 ha und die folgenden Flurstücke, z.T. als Teilflächen:

4	7	10	13	13/1	15	16	18	19	22
23	24	27	28	29/2	29/3	30	31 TF	32	33
34	34/1	35	36	37	42	43	44	44/7	44/8
44/9	44/11	44/12	45	46	49	50	57 TF	57/2	58
59	60	60/2	87	97	98	99 TF	99/1	121/2	138
138/1	150 TF	360	376						

Die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans.

Gesetzliche Grundlage

Die Baurechtschaffung erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplans stellt für den Geltungsbereich ein Dorfgebiet mit Baufenstern sowie zugeordneten Ausgleichsflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplans wurde mit Beschluss des Stadtrats Tirschenreuth vom 27.05.2021 in der Fassung vom 27.05.2021 als Satzung beschlossen.

Verfahrensablauf

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 19.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.12.2020 hat in der Zeit vom 18.01.2021 bis 19.02.2021 stattgefunden.

3. frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.12.2020 hat in der Zeit vom 18.01.2021 bis 19.02.2021 stattgefunden.

4. Beteiligung der Behörden

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 09.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.04.2021 bis 14.05.2021 beteiligt.

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 09.03.2021 wurde mit Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.04.2021 bis 14.05.2021 öffentlich ausgelegt.

6. Satzungsbeschluss

Die Stadt Tirschenreuth hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.05.2021 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 27.05.2021 als Satzung beschlossen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Als Teil der Begründung wurde der Umweltbericht gem. § 2a BauGB verfasst. Er enthält Aussagen über die Ziele des Umweltschutzes, zu den einzelnen Schutzgütern vor und nach der Durchführung der Planung sowie zu Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsbedarf. Aussagen zu Planungsalternativen und eine allgemeinverständliche Zusammenfassung vervollständigen den Umweltbericht.

Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich von

- Internationalen Schutzgebieten wie Biosphärenreservaten
- Europäischen Schutzgebieten wie Natura 2000-Gebiete (FFH und SPA)
- Nationale Schutzgebiete wie Nationalparke, Naturparke, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete
- Schutzgebiete Wald
- Wasserschutzgebiete.

Der Süden befindet sich innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Flächen der Biotopkartierung (Flachland) sowie des Arten- und Biotopschutzprogramms sind durch die Planung nicht betroffen.

Rosall befindet sich innerhalb der Kormoranallgemeinverfügung sowie innerhalb der ABSP Naturraumziele „Waldsassener Schiefergebirge“.

Entsprechend der bisherigen Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan befindet sich Rosall innerhalb eines geplanten Naturdenkmals. Genauere Informationen hierzu bzw. eine tatsächliche Ausweisung als Naturdenkmal liegen jedoch nicht vor.

Sonstige Fachpläne und -programme z.B. zum Wasser- oder Immissionsschutzrecht sowie kommunale Umweltqualitätsziele sind für die vorgesehenen Flächen nicht vorhanden.

Die aufgrund der Planung zu erwartenden, unvermeidlichen Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die bauliche Nutzung zu erwarten sind.

Abwägungsvorgang

Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Vorentwurf sowie der Entwurf der Planung lagen in den oben genannten Zeiträumen bei der Stadt Tirschenreuth zur Einsicht öffentlich aus.

Von Seiten der Bürger wurde im Rahmen frühzeitigen Beteiligung zwei Stellungnahmen und regulären Beteiligung keine Stellungnahmen abgegeben.

Beide Stellungnahmen thematisiert den Wunsch nach Eintragung weiterer bzw. größerer Bauparzellen. Auf Grund der Vorabstimmung mit dem Landratsamt wurden an der gewünschten Stelle jedoch keine Bauparzelle vorgesehen. Zum eines ist aus städtebaulicher Sicht die damit entstehende bandförmige Siedlungserweiterung nicht zielführend für die weitere Ortsentwicklung, zum anderen sollte der vorhandene Dorfanger von Bebauung freigehalten werden.

Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Belange des Bauplanungsrechts:

Die Regierung der Oberpfalz hat auf die notwendige Reduzierung der Größe der Bauparzellen aus Gründen der Flächeneffizienz hingewiesen. Auf Grund der örtlichen Topographie und der besonderen Einbindung in die örtlichen Gegebenheiten wurde jedoch an den vorgesehenen Flächengrößen festgehalten. Die angesprochene, empfehlenswerte Reduzierung der Zahl der Wohneinheiten je Parzelle wurde in den Bebauungsplan übernommen. Für die Garagen sowie Hauptgebäude wurden entsprechend dem Vorschlag der Regierung ausschließlich steilere Dachformen in den Bauleitplan aufgenommen, um dem sensiblen Ortsbild Rechnung zu tragen. An den Festsetzungen zu den Baugrenzen bei Bestandsgehöften sowie den Firstrichtungen wird festgehalten, um die sinnvolle Nach- und Weiternutzung dieser Flächen unter Berücksichtigung auch anderer notwendiger Zwänge zu ermöglichen. Ebenso wird keine Notwendigkeit zur Konkretisierung an den Festsetzungen zu Werbeanlagen und Solaranlagen gesehen. Eine flächendeckende Baugrunduntersuchung auf Ebene des Bebauungsplanes wird als nicht zielführend angesehen.

Das Landratsamt verweist auf das Entwicklungsgebot. Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans erfolgt im Parallelverfahren. Ebenso verweist das Landratsamt auf die Überschneidung der zukünftigen Baufelder mit Bestandsgebäuden. Die getroffenen Festsetzungen zu den zukünftigen Gebäuden wurden ergänzt.

Landwirtschaftliche Belange

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten spricht die Überplanung von landwirtschaftlich genutzten Flächen an, weitere Flächen für den naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleich sollen nicht überplant werden. Diesem Einwand wurde mit der Planung bereits Rechnung getragen, da der notwendige Ausgleich bereits im unmittelbaren Anschluss an die einzelnen Baufelder vorgesehen wurde.

Die Existenz der vorhandenen land- und forstwirtschaftlichen Betriebe im Ort darf durch die Planung nicht eingeschränkt werden. Durch die Ausweisung eines Dorfgebietes ist dies gewährleistet.

Bedarfsbegründung

Für die Planung neuer Siedlungsflächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich ist ein Bedarfsnachweis zu führen. Die Bedarfsbegründung wurde in Abstimmung mit Herrn Dichtler/Regierung der Oberpfalz ergänzt und ausgearbeitet.

Der Hinweis auf die notwendige Zurücknahme von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan wird zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaft

Das Wasserwirtschaftsamt verweist auf die Gefahren durch oberflächlich abfließendes Wasser. Die vorgeschlagenen Festsetzungen zur Gebäudegestaltung sind aus städtebaulicher

Sicht jedoch nicht zielführend, weshalb an der ursprünglichen Festsetzung festgehalten wird. Wie empfohlen wird jedoch die Festsetzung von verpflichtend zu errichtenden Zisternen für die „Neubauparzellen“ aufgenommen.

Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden alternative Entwicklungsräume für die ergänzende Bebauung untersucht.

Die Stadt Tirschenreuth beabsichtigt die Ordnung des Bestandes inkl. Eröffnung von Entwicklungsperspektiven für die Weiter- und Nachnutzung der Bestandsgebäude in Kombination mit der Schaffung von geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten, die die Ortsentwicklung positiv fördern sollen.

Die gewählten Flächen hierfür haben unter Beachtung der natürlichen Grundlagen sowie der Naturraumausstattung in der Gesamtschau das geringste Eingriffs-Potenzial und bieten ein schlüssiges städtebauliches Konzept, weshalb diese Standortalternative gewählt wurden.

In den Bereichen, in denen lediglich der bereits vorhandene Bestand eine Gebietstypik zugewiesen wurde, kann die Alternativenprüfung entfallen.