

BEBAUUNGSPLAN

„Südlich der Kornbühlstraße“

Ursprungsbebauungsplan mit Stand vom 16.03.1995

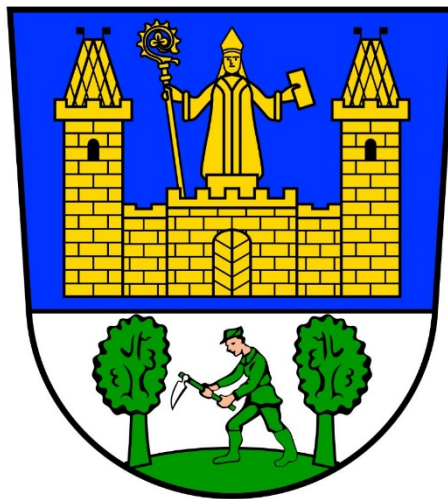
5. Änderung

Begründung

Stadt Tirschenreuth

Maximilianplatz 35, 95643 Tirschenreuth

Landkreis Tirschenreuth



Entwurf: 14.12.2022

Endfassung:



Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Verzeichnis der Abbildungen | 5 |
| 1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich..... | 6 |
| 1.1 Rechtsgrundlagen | 6 |
| 1.2 Aufstellungsbeschluss..... | 6 |
| 1.3 Geltungsbereich..... | 6 |
| 2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation | 7 |
| 2.1 Erfordernis der Planaufstellung | 7 |
| 2.2 Alternativenprüfung | 7 |
| 2.3 Bedarfsbegründung..... | 8 |
| 3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben | 8 |
| 3.1.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan..... | 8 |
| 3.1.2 rechtskräftiger Bebauungsplan..... | 9 |
| 3.1.3 Schutzgebiete..... | 10 |
| 3.1.4 Arten- und Biotopschutz..... | 11 |
| 3.1.5 Denkmalpflege | 11 |
| 3.2 Planverfahren..... | 11 |
| 4. Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht... | 12 |
| 5. Quellen | 14 |
| 6. Impressum..... | 15 |

Verzeichnis der Abbildungen

| | |
|---|---|
| Abbildung 1: Ausschnitt topographische Karte (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2022) | 7 |
| Abbildung 2: Flächennutzungsplan (Tirschenreuth, Flächennutzungs- und Landschaftsplan, 1998) | 9 |
| Abbildung 3: Ursprungsbebauungsplan (Stadt Tirschenreuth, 1995) | 9 |

1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich

1.1 Rechtsgrundlagen

Die 5. Änderung des Bebauungsplans basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

| | |
|------------|--|
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung |
| BayBO | Bayerische Bauordnung |
| BayBodSchG | Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes- Bodenschutzgesetzes |
| BayDSchG | Bayerisches Denkmalschutzgesetz |
| BayLplG | Bayerisches Landesplanungsgesetz |
| BayNatSchG | Bayerisches Naturschutzgesetz |
| BayWG | Bayerisches Wassergesetz |
| BIMSchG | Bundesimmissionsschutzgesetz |
| BNatSchG | Bundesnaturschutzgesetz |
| GaStellV | Garagen- und Stellplatzverordnung |
| NWFreiV | Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung |
| PlanZV | Planzeichenverordnung |
| ROV | Raumordnungsverordnung |
| TRENGW | Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser |
| TrinkWV | Trinkwasserverordnung |
| WHG | Wasserhaushaltsgesetz |

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Stadt Tirschenreuth eingesehen werden.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Stadt Tirschenreuth hat in öffentlicher Sitzung die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans beschlossen (s. Verfahrensvermerke im Planteil).

1.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans umfasst folgende Flurnummer:

| Flurnummer | Gemarkung |
|------------|---------------|
| 2504 | Tirschenreuth |
| 2504/44 | Tirschenreuth |

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.225 m².

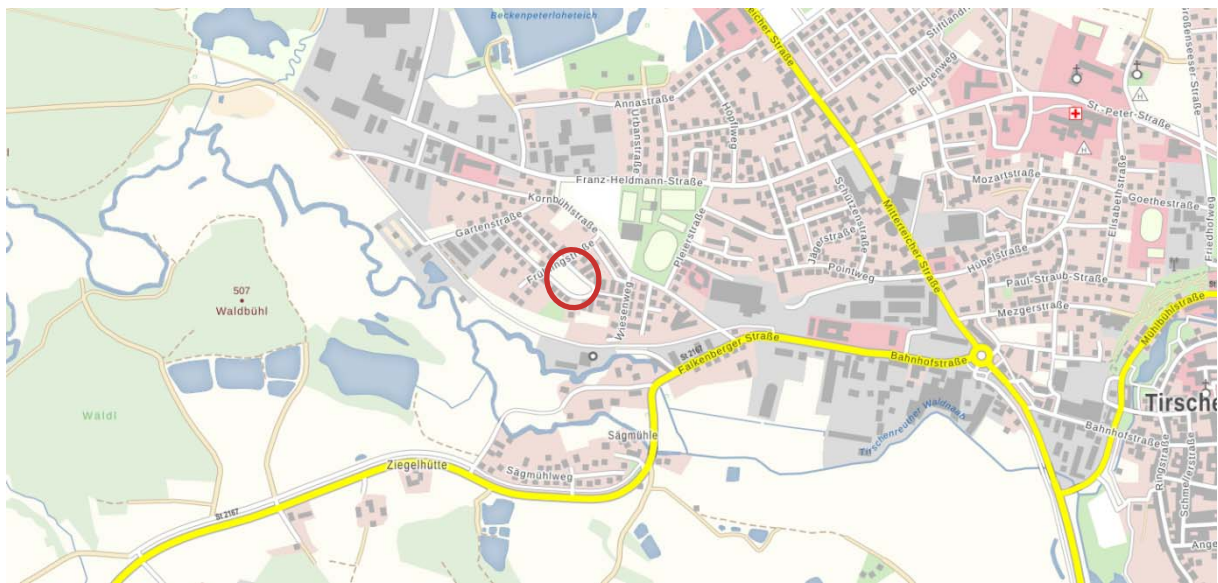


Abbildung 1: Ausschnitt topographische Karte (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2022)

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Tirschenreuth innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Südlich der Kornbühlstraße“.

2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation

2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Stadtrat von Tirschenreuth hat zur geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Südlich der Kornbühlstraße“ den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplans gefasst.

Entgegen der bisherigen Darstellung im Bebauungsplan werden die Wohngebäude anders angeordnet, um der bereits erfolgten städtebaulichen Weiterentwicklung des Gebietes Rechnung zu tragen und eine wirtschaftliche und flächensparende Bebauung des Areal zu ermöglichen.

Die Festsetzung einer Tiefgarage in diesem Bereich entfällt zukünftig.

2.2 Alternativenprüfung

Die vorliegende Änderung der Bauleitplanung soll die städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet von Tirschenreuth regeln. Das Hauptaugenmerk liegt auf dem Erhalt der innerörtlichen Qualitäten.

Durch die Bauleitplanung werden keine neuen Erschließungssysteme veranlasst. Eine ausführliche Alternativenprüfung auf Ebene des Bebauungsplans ist deshalb nicht erforderlich.

Als Alternative zur Aufstellung der 5. Änderung in der vorliegenden Fassung wurde folgende Möglichkeiten geprüft:

- Nullvariante: Beibehaltung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans

Eine Ergänzung der Wohnbebauung wie im Ursprungsbebauungsplan dargestellt erscheint nicht attraktiv für die Errichtung von Geschosswohnungsbau. Deshalb wird unter Beibehaltung der bestehenden Festsetzungen auch mittelfristig keine Bebauung in diesem Bereich stattfinden.

2.3 Bedarfsbegründung

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden weder neue Flächen zur Bebauung im Außenbereich festgesetzt noch neue Parzellen ausgewiesen.

Durch die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans wird die Bebaubarkeit einer bereits vorhandenen Parzelle entsprechend den aktuellen städtebaulichen Standards durch eine Verschiebung der Baufenster und Anpassung der Festsetzungen neu geregelt.

Eine nachhaltige Entwicklung des Teilbereichs ist durch die Aufstellung der vorliegenden Satzung gegeben.

Eine Bedarfsermittlung und -begründung kann deshalb entfallen.

3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

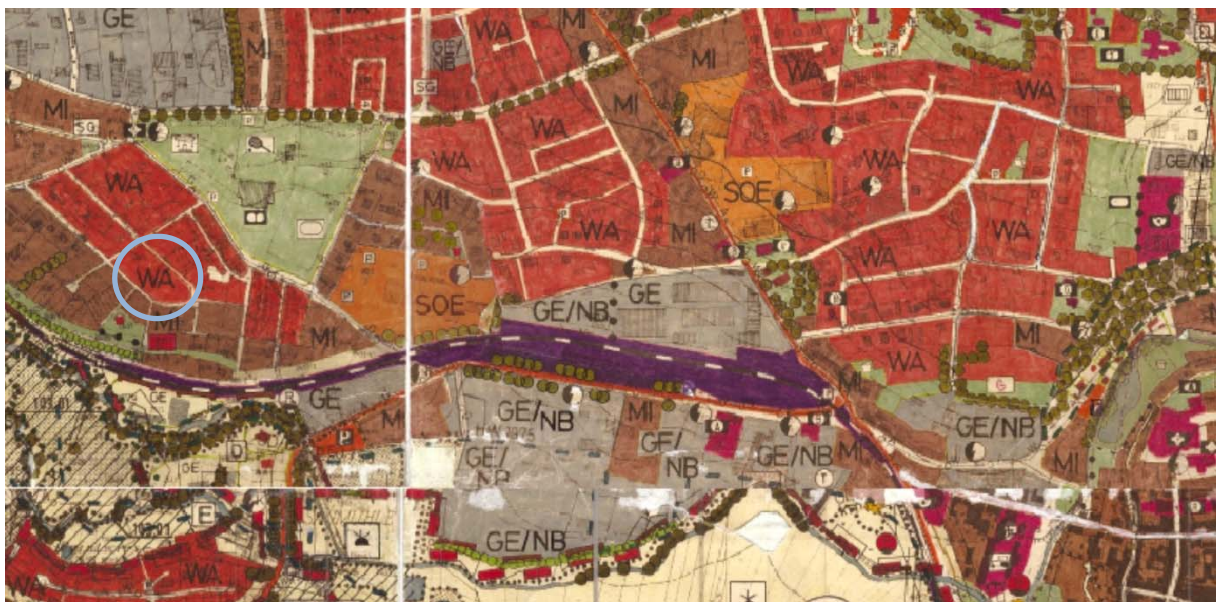


Abbildung 2: Flächennutzungsplan (Tirschenreuth, Flächennutzungs- und Landschaftsplan, 1998)

Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist die betreffende Fläche als allgemeines Wohngebiet enthalten.

3.1.2 rechtskräftiger Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Geltungsbereich der nun vorgesehenen Änderung als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

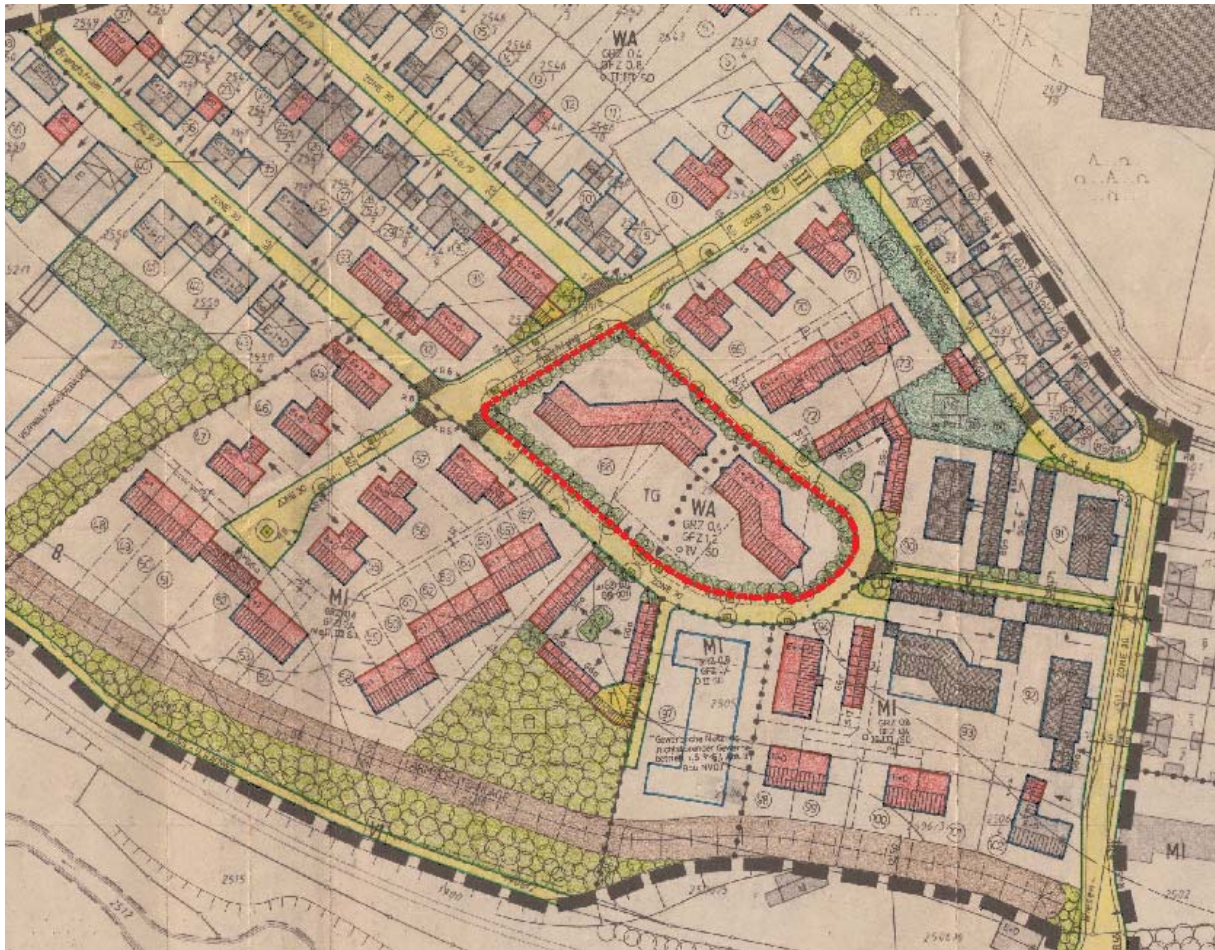


Abbildung 3: Ursprungsbebauungsplan (Stadt Tirschenreuth, 1995)

Der dargestellte Ursprungsbebauungsplan (1995) wurde seit seiner Aufstellung mehrfach geändert. Die folgende Begründung bezieht sich auf den Ursprungsbebauungsplan, da für den relevanten Geltungsbereich noch keine Änderung erfolgt ist.

Im Geltungsbereich der nun erfolgenden Änderung sind Baufenster für Wohngebäude vorgesehen, die einer stringenten Form folgen, die optimierte Ausnutzung der Bauparzellen im Sinne von Nachverdichtung und Flächensparen jedoch nicht zulassen. Die vorgesehene Errichtung einer Gemeinschaftstiefgarage lässt sich auf Grund der aktuellen Besitzverhältnisse und unter Gesichtspunkten einer wirtschaftlichen Bebauung nicht umsetzen.

3.1.3 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Geprüft wurden folgende Schutzgebiete:

Internationale Schutzgebiete

| Internationale Schutzgebiete | |
|---|-----------------|
| Biosphärenreservat Berchtesgadener Land | nicht betroffen |
| Biosphärenreservat Rhön | nicht betroffen |
| Ramsar-Schutzgebiete | nicht betroffen |

Europäische Schutzgebiete

| Europäische Schutzgebiete | |
|---------------------------|-----------------|
| FFH-Gebiete | nicht betroffen |
| Vogelschutzgebiete | nicht betroffen |

Nationale Schutzgebiete

| Nationale Schutzgebiete | |
|--------------------------|-----------------|
| Nationalparke | nicht betroffen |
| Nationale Naturmonumente | nicht betroffen |
| Naturparke | nicht betroffen |
| Naturschutzgebiete | nicht betroffen |
| Landschaftsschutzgebiete | nicht betroffen |

Wasserschutzgebiete und Gebiete mit Hochwasserlast

| Wasserschutzgebiete | |
|--------------------------|-----------------|
| Trinkwasserschutzgebiete | nicht betroffen |
| Heilquellenschutzgebiete | nicht betroffen |
| Überschwemmungsgebiete | nicht betroffen |
| Wassersensible Bereiche | nicht betroffen |

Quelle: Fin-Web (Umwelt, 2022)

3.1.4 Arten- und Biotopschutz

Flächen des Arten- und Biotopschutzes sind durch die Planung nicht betroffen. Geprüft wurden folgende Schutztypen:

| Arten- und Biotopschutz | |
|---------------------------------|-----------------|
| Biotopkartierung | nicht betroffen |
| Wiesenbrüterkulisse | nicht betroffen |
| Feldvogelkulisse-Kiebitz | nicht betroffen |
| Arten- und Biotopschutzprogramm | nicht betroffen |
| Biotope nach §30 BNatSchG | nicht betroffen |

Relevante Auswirkungen durch die nun vorliegende Änderung der Bauleitplanung auf die ABSP Naturraumziele sind auf Grund der innerörtlichen Lage nicht zu erwarten.

3.1.5 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der Änderung sowie im Umgriff sind im Denkmalatlas keine Baudenkmäler oder Bodendenkmäler enthalten.



Abbildung: Auszug Denkmalatlas (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2022)

3.2 Planverfahren

Der Ablauf des Bauleitplanverfahrens ist im Planteil beschrieben.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans erfolgt entsprechend §13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren.

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung sowie der Innenentwicklung und überplant weniger als 20.000 Quadratmeter zulässiger Grundfläche im Sinne des §19 Absatz 2 BauNVO.

Zudem wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

4. Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

Im beiliegenden Planteil sind auch alle Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, die durch die vorliegende Änderung nicht berührt werden.

Die vorliegende Begründung beschränkt sich jedoch auf die geänderten Festsetzungen.

Durch die vorliegende 5. Änderung ergeben sich für den Geltungsbereich folgende Änderungen zum Ursprungsbebauungsplan:

Änderung der max. Geschossigkeit von E+2+D auf III, Satteldach in Flachdach mit Begrünung

Aus städtebaulichen Gründen wird zukünftig für den Bereich auf die Schaffung eines Dachgeschosses verzichtet, für den Geltungsbereich werden Flachdächer vorgeschrieben, um die maximale Gebäudehöhe unter Schaffung von möglichst viel nutzbarer Fläche zu reduzieren.

Die dadurch erreichte Verringerung der Gebäudehöhen dient dem Nachbarnschutz, nachdem die Gebäude zukünftig auf Grund der Vergrößerung der Baufenster auch näher an den Grundstücksgrenzen errichtet werden können.

Die Ausbildung der Flachdächer als Gründächer dient der Optimierung der Wasserrückhaltung in der Fläche. Darüber hinaus führen die begrünten Dächer zu einer Verbesserung des Kleinklimas, und damit zu einer Kompensation der Auswirkungen durch die nun größeren Gebäudekubaturen.

Aufgrund der zukünftig festgesetzten Ausbildung mit Flachdächern sind keine Festsetzungen zu Dachgauben mehr erforderlich.

Änderung der Festsetzungen zu Garagen und Nebengebäuden

Die Festsetzungen zu Garagen und Nebengebäuden werden gelockert, um eine flexible Nutzung zu ermöglichen.

Änderung der Festsetzungen zu Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen werden entsprechend den aktuellen städtebaulichen und naturschutzfachlichen Anforderungen angepasst. Die Durchlässigkeit für z.B. Kleinsäuger wird durch den Verzicht auf Mauern und Sockel verbessert. Durch den Ausschluss von Ingenieurbauwerken (Gabionen) werden die städtebaulichen Zielsetzungen erreicht.

Änderung der Festsetzungen zur Durchgrünung

Die Festsetzungen zur Durchgrünung werden angepasst. Zur Verbesserung der flächensparenden Bebauung wird in Teilbereichen auf die bislang festgesetzte Randeingrünung verzichtet. Statt dessen erfolgt nun die Festsetzungen von Baumpflanzungen bei der Schaffung von Stellplätzen in Gruppen, um die Durchgrünung und Beschattung von befestigten Flächen zu fördern.

Die Ausbildung von Schottergärten oder Kunstrasenflächen ist nicht zulässig, um den Grad der Überbauung im Geltungsbereich so gering als möglich zu halten.

5. Quellen

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat. (2022). *Bayernatlas*. Von <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> abgerufen

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat. (2022). *Denkmalatlas 2.0*.

Stadt Tirschenreuth. (1995). *Baugebiet "Südlich der Kornbühlstraße"*.

Tirschenreuth, S. (19. 03 1998). Flächennutzungs- und Landschaftsplan.

Umwelt, B. L. (03. 02 2022). *FIN-Web*. Von www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen

6. Impressum

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
09661/1047-0
www.neidl.de

