

STADT

TIRSCHENREUTH

LANDKREIS

TIRSCHENREUTH

BEBAUUNGSPLAN

DER STADT TIRSCHENREUTH

FÜR DAS GEBIET

AN DER GLASHÜTTE

AUFHEBUNG DES

BEBAUUNGSPLANS

STADT **TIRSCHENREUTH**
LANDKREIS **TIRSCHENREUTH**

**BEBAUUNGSPLAN DER STADT TIRSCHENREUTH
FÜR DAS BAUGEBIET
AN DER GLASHÜTTE**

AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS

INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufhebungssatzung
2. Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)
 - Begründung zur Aufhebung der Satzung für den Bebauungsplan einschl. der Satzungen der Änderungen 1, 2, 3, 4 und 5
 - Umweltbericht (§ 2a BauGB)
 - Verfahrensvermerke
3. Lageplan mit Geltungsbereich der Aufhebungsfläche M 1: 1.1000

Anlagen:

- Aufzuhebender rechtskräftiger Bebauungsplan
(als Hinweis)

- Plan Ferngas Nordbayern 20/80900425

Bearbeitet:
Tirschenreuth, den 23. Juli 2018

Geändert:
Tirschenreuth, den 25. Oktober 2018

Stadt Tirschenreuth
Stadtbauamt
Maximilianplatz 35
95643 Tirschenreuth

unter Mitwirkung von:

Ulrich Freimüller
Dipl. Ing. (FH), Architekt
Bischof-Hartwich-Straße 5
93057 Regensburg

Albert Konrad
Dipl. Ing. (FH)
Lohgasse 7
95671 Bärnau

**AUFHEBUNG
DES BEBAUUNGSPLANS DER STADT TIRSCHENREUTH
FÜR DAS
BAUGEBIET „AN DER GLASHÜTTE“**

AUFHEBUNGSSATZUNG, BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT, VERFAHRENSVERMERKE

Bearbeitet: 23. Juli 2018 / **Geändert:** 25. Oktober 2018

STADT **TIRSCHENREUTH**
LANDKREIS **TIRSCHENREUTH**

**BEBAUUNGSPLAN DER STADT TIRSCHENREUTH
FÜR DAS BAUGEBIET
AN DER GLASHÜTTE**

AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS

AUFHEBUNGSSATZUNG

Die Stadt Tirschenreuth hebt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 366) den

**BEBAUUNGSPLAN DER STADT TIRSCHENREUTH
FÜR DAS GEBIET
AN DER GLASHÜTTE**

als **SATZUNG** auf.

STADT TIRSCHENREUTH
Tirschenreuth, den

Franz Stahl
1. Bürgermeister

**AUFHEBUNG
DES BEBAUUNGSPLANS DER STADT TIRSCHENREUTH
FÜR DAS
BAUGEBIET „AN DER GLASHÜTTE“**

AUFHEBUNGSSATZUNG, BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT, VERFAHRENSVERMERKE

Bearbeitet: 23. Juli 2018 / Geändert: 25. Oktober 2018

**BEBAUUNGSPLAN DER STADT TIRSCHENREUTH
FÜR DAS BAUGEBIET
AN DER GLASHÜTTE**

AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS

BEGRÜNDUNG

zur Aufhebung der Satzungen für

- den Bebauungsplan für das Gebiet „An der Glashütte“
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 1997
- die Änderung 1 des Bebauungsplans für das Gebiet „An der Glashütte“
in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. April 1998
- die Änderung 2 des Bebauungsplans für das Gebiet „An der Glashütte“
in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. März 2000
- die Änderung 3 des Bebauungsplans für das Gebiet „An der Glashütte“
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. März 2002
- die Änderung 4 des Bebauungsplans für das Gebiet „An der Glashütte“
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2007
- die Änderung 5 des Bebauungsplans für das Gebiet „An der Glashütte“
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juni 2015

der Stadt Tirschenreuth.

1. Lage im Raum und planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Kreisstadt Tirschenreuth des gleichnamigen Landkreises Tirschenreuth liegt im östlichen Bereich des Landkreises und ist im Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (Region 6) derzeit noch als Mittelzentrum eingestuft.

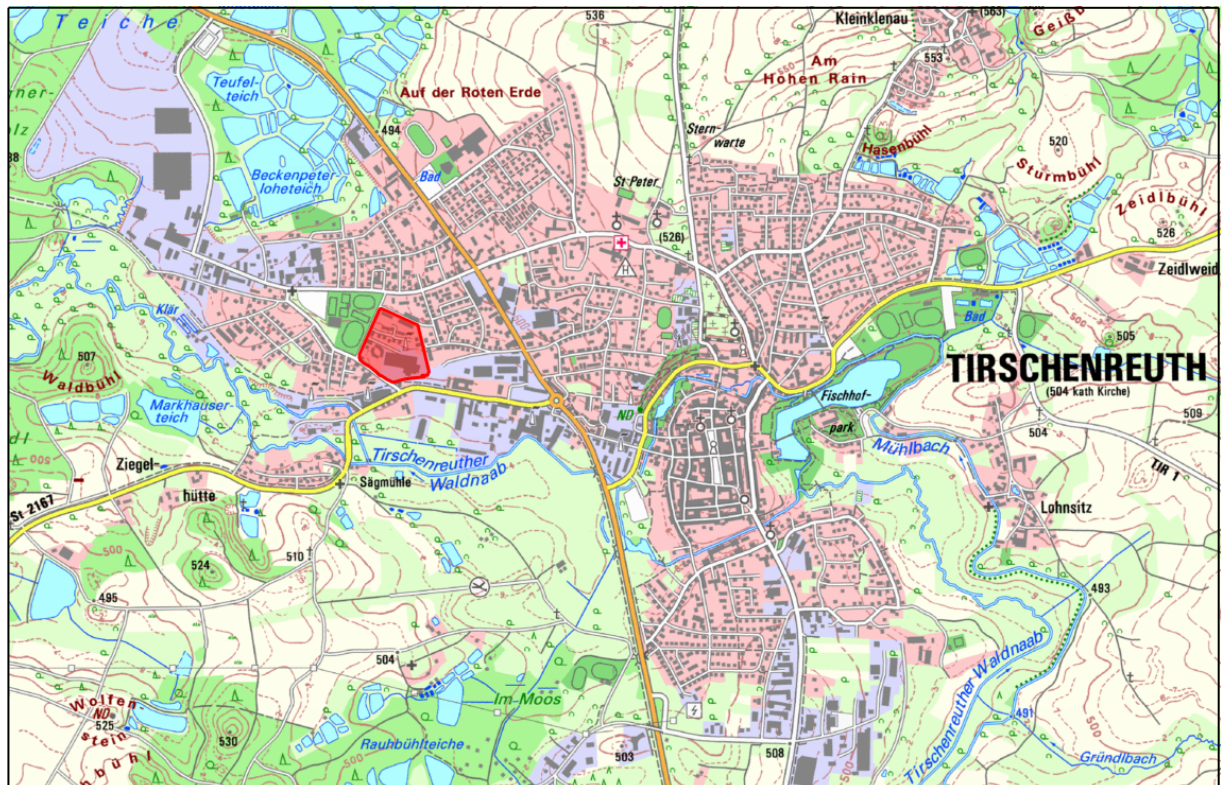
Das Bebauungsplangebiet liegt im westlichen Bereich der Stadt nördlich der Falkenberger Straße in einem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet mit z. T. auch gewerblicher Nutzung und sozialen Einrichtungen sowie Freizeitnutzung in Form von Sportplatzflächen.

Begrenzt wird die Planfläche in Süden von der Kornbühlstraße und der ehemaligen Bahnlinie Wiesau-Tirschenreuth (jetzt Vizinalbahnradweg), im Osten von bestehender Siedlungsbebauung (WA- Gebiet) und einer gewerblichen Baufläche (GE- Gebiet), im Norden von bestehender Siedlungsbebauung (WA- Gebiet) und im Westen von der Pleierstraße bzw. von Sportplatzflächen.

Für das in der südwestlichen Randlage der Stadt nördlich der Staatsstraße St 2167 nach Falkenberg (Falkenberger Straße) und östlich der Pleierstraße gelegene

Innenbereichsgebiet ist der seit dem 15. März 1997 rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Tirschenreuth für das Baugebiet „An der Glashütte“ vorhanden. Planungsziel dieses Bebauungsplans war es, unmittelbar anschließend an die damals schon bestehende Bebauung, die künftige Bebauung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufsmarkt“ sowie eines Mischgebietes, unterteilt in Mischgebiet „Wohnnutzung“ und Mischgebiet „gewerbliche Nutzung“ zu steuern.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Tirschenreuth sind die Bauflächen im Planungsgebiet als Sondergebiet „Einkaufsmarkt“ (SO(E)) und als Mischgebiet (MI) dargestellt.



Lage des Planungsgebietes (rot) in der TK 25 (Bayerische Vermessungsverwaltung), unmaßstäblich

2. Hinweise zum aufzuhebenden Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Aufhebungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4,3 ha. Die Abgrenzung der Aufhebungsfläche ist aus dem beiliegenden Lageplan M 1: 1.000 ersichtlich.

Der rechtskräftige Bebauungsplan entwickelte sich auf der Fläche eines vormals dort ansässigen Kachelbetriebes von der damals noch bestehenden Bahnlinie Wiesau-Tirschenreuth im Süden aus, mit einem Sondergebiet „Einkaufsmarkt“ (SO (E)) mit den entsprechenden Parkplatzflächen sowie anschließend weiter nach Norden bis zur damals bereits vorhandenen Wohnbebauung und nach Westen bis zur Pleierstraße bzw. den Sportplatzflächen als Mischgebiet (MI) überwiegend für Wohnbebauung.

**AUFHEBUNG
DES BEBAUUNGSPLANS DER STADT TIRSCHENREUTH
FÜR DAS
BAUGEBIET „AN DER GLASHÜTTE“
AUFHEBUNGSSATZUNG, BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT, VERFAHRENSVERMERKE**

Bearbeitet: 23. Juli 2018 / Geändert: 25. Oktober 2018

Als Straßenerschließung waren zwei Stichstraßen, davon eine auch als Anlieferungsstraße für den Einkaufsmarkt fungierende Erschließung und eine weitere zur inneren Erschließung des Mischgebietes benötigte Stichstraße mit einem Seitenast mit entsprechenden Wendemöglichkeiten vorgesehen. Die Straßenerschließungen erfolgen von der Pleierstraße aus, während die Parkplatzflächen des Sondergebietes von der südlich angrenzenden Kornbühlstraße aus erschlossen sind.

Der Teilbereich „Sondergebiet“ im Planungsgebiet wird geprägt durch einen großflächigen erdgeschossigen Einkaufsmarkt sowie durch ein noch nicht bebautes Grundstück für diese Nutzung, während im Mischgebietsteilbereich unterschiedliche Siedlungstypen bzw. Gebäudetypen vorhanden sind. Ausgehend vom Sondergebiet entwickelte sich im Rahmen der festgesetzten 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze nach Norden hin eine unterschiedliche Wohnbebauung als Einzel- und Doppelhäuser in E+D- und E+1- Bauweise, Mehrfamilienhäuser in E+1+D- Bauweise sowie auch sonstige Mischgebietsgebäude in E+2- Bauweise. Im Mischgebietsteil des Baugebietes sind derzeit noch 4 unbebaute Grundstücke vorhanden.

Öffentliche Grünflächen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans aus den Jahren 1997-1998 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.04.1998) umfasste die Parzelle 4 und bezog sich auf das Grundstück Flurstücksnummer 1920/20 der Gemarkung Tirschenreuth.

Diese Änderung ermöglichte die Bebauung mit einem Mehrfamilienwohnhaus, welches realisiert wurde.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans aus den Jahren 1999-2000 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.03.2000) umfasste die Parzellen 12-15 und bezog sich auf die Grundstücke Flurstücksnummern 1920/23, 1920/24, 1920/27 und 1920/28 der Gemarkung Tirschenreuth. Diese Änderung war bedingt durch Parzellengrenzverschiebungen bzw. den Erhalt von zum Abbruch vorgesehene Häuser. Auf den Parzellen 12 und 13 waren nunmehr Doppelhäuser anstelle Einzelhäuser zulässig.

Diese Änderung wurde entsprechend realisiert.

Die 3. Änderung aus den Jahren 2000-2002 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.03.2002) bezog sich auf die Grundstücke Flurstücksnummern 1920/2, 1920/6, 1920/21, 1920/27, 1920/28, 1920/35, 1920/36, 1920/37 und 1920/38 der Gemarkung Tirschenreuth.

Zum Einen sollten auf den Parzellen 14 bis 15 statt der ursprünglich vorgesehenen Einzelhäuser Doppelhäuser errichtet werden sowie war auf der Parzelle 15a die Errichtung eines Einfamilienhauses vorgesehen.

Zum Anderen sollte auf der Parzelle 16b statt des ursprünglich geplanten Einkaufsmarktes eine sozialtherapeutische Einrichtung (Wohnheim und Tagesstätte) errichtet werden. Die verbliebene Restfläche Parzelle 16a war weiterhin für die Errichtung eines Einkaufsmarktes vorgesehen.

Durch die vorstehende Änderung konnte auch die ursprünglich nördlich des Sondergebietes vorgesehene Lärmschutzwand entfallen.

Die schalltechnischen Festsetzungen bzw. Hinweise für die an die Sportplatzfläche sowie an den Einkaufsmarkt angrenzenden Wohnhäuser wurden hinsichtlich des Sportlärms bzw. der Lärmimmissionen entsprechend überarbeitet.

AUFHEBUNG

**DES BEBAUUNGSPLANS DER STADT TIRSCHENREUTH
FÜR DAS**

BAUGEBIET „AN DER GLASHÜTTE“

AUFHEBUNGSSATZUNG, BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT, VERFAHRENSVERMERKE

Bearbeitet: 23. Juli 2018 / **Geändert:** 25. Oktober 2018

Die sozialtherapeutische Einrichtung wurde entsprechend den Vorgaben der Änderung realisiert, während die Parzelle 16b noch nicht bebaut ist.

Die 4. Änderung aus den Jahren 2006-2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.01.2007) hatte folgenden Hintergrund:

Der Bebauungsplan setzte für die Parzellen 16b, 17-20 folgende Maße fest:

- Zahl der Vollgeschosse III als Höchstgrenze
- SD/PD Satteldach/Pulldach.

Diese Festsetzungen waren sowohl in der Legende als auch bei den einzelnen Bauparzellen (hier E+1+D bzw. E+2) festgesetzt.

Dies stellte einen Widerspruch in sich dar und wurde deshalb redaktionell geändert.

Weiterhin wurden in dieser Änderung die überbaubaren Flächen (Baugrenzen) der noch unbebauten Grundstücke großzügiger festgelegt.

Die 5. Änderung aus dem Jahr 2015 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juni 2015) umfasste die Parzellen 5-10 und bezog sich auf die Grundstücke Flurstücksnummern 1920/26, 1920/31, 1920/32 und 1921/16 der Gemarkung Tirschenreuth.

Die bisherige Planung sah auf der Parzelle 5 ein Mehrfamilienhaus, auf den Parzellen 6-9 4 Reihenhäuser, auf Parzelle 10 eine bestehende Villa, auf dem Grundstück Flurstücksnummer 1920/31 einen Kinderspielplatz sowie auf den Grundstücken Flurstücksnummern 1920/19 und 1920/26 einen Garagenhof mit 10 Garagen für die Parzellen 6-10 vor.

Des Weiteren war auf den Grundstücken Flurstücksnummern 1921/2 und 1921/6 eine öffentliche Zufahrt zum Garagenhof vorgesehen.

In den vergangenen mehr als 20 Jahren war nicht erkennbar, dass diese Planung in irgendeiner Form aufgegriffen oder verwirklicht werden soll.

Deshalb wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Auf der Parzelle 5 ist die Errichtung eines Ein- bzw. Mehrfamilienwohnhauses mit zugehörigen Garagen vorgesehen.
- Die Parzellen 6-9 werden zusammengefasst. Es ist nunmehr die Errichtung eines Ein- oder Mehrfamilienwohnhauses mit Garagen vorgesehen.
- Der geplante Garagenhof entfällt. Nunmehr ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport vorgesehen.
- Die geplante Grundstückszufahrt zu den Flurstücksnummern 1921/2 und 1921/16 entfällt.
- Der geplant Kinderspielplatz entfällt, da in der Nähe bereits ein Kinderspielplatz existiert.

Diese Änderungen wurden bisher nicht realisiert.

3. Erfordernis der Planaufhebung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „An der Glashütte“ ist in zwei Bereiche gegliedert:

Ein „Sondergebiet Einkaufsmarkt“ für die Fläche des bisherigen Baumarktes und ein „Mischgebiet“ für den restlichen Bereich.

Die tatsächliche Nutzung im „Mischgebiet“ besteht allerdings mittlerweile ausschließlich aus Wohnnutzung.

AUFHEBUNG

**DES BEBAUUNGSPLANS DER STADT TIRSCHENREUTH
FÜR DAS**

BAUGEBIET „AN DER GLASHÜTTE“

AUFHEBUNGSSATZUNG, BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT, VERFAHRENSVERMERKE

Bearbeitet: 23. Juli 2018 / **Geändert:** 25. Oktober 2018

Auch das „Sondergebiet Einkauf“ ist in der ursprünglich planerisch festgesetzten Form nicht mehr realisierbar, da die betreffenden Grundstücke FlurNrn. 1920/2 und 1920/22 an den Betreiber der sozialtherapeutischen Einrichtung und das Grundstück FlurNr. 1920/7 an einen Privatmann, der darauf ein Wohnhaus errichten möchte, veräußert wurden.

Somit liegt der Fall vor, dass die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (einerseits Mischgebiet und andererseits Sondergebiet Einkaufsmarkt) nicht bzw. nicht mehr der tatsächlichen Bebauung und Nutzung entsprechen und diese Festsetzungen auch künftig nicht mehr erfüllbar sein werden.

Der Stadtrat hat deshalb in der Sitzung am 28.03.2018 die Einleitung eines Aufhebungsverfahrens für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „An der Glashütte“ einschließlich der gleichfalls rechtsverbindlichen fünf Änderungen beschlossen.

4. Rechtliche Folgen und Verfahren

Die Grundzüge der Planung wurden im Baugebiet umgesetzt, so dass eine Überarbeitung des Bebauungsplans oder die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans bzw. weitere Änderungen nicht erforderlich sind. Das Planungsgebiet ist durch die weitgehend erfolgte Umsetzung des Bebauungsplans bereits heute so baulich vorgeprägt, dass § 34 BauGB für eine Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben verwendet werden kann.

Künftige Vorhaben sind im Planungsgebiet zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen sowie die Erschließung gesichert ist.

Zudem sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin zu wahren und die Belange des Ortsbildes müssen auch zukünftig berücksichtigt werden. Sofern die Eigenart der Umgebung einem der Baugebiete nach der BauNVO entspricht, beurteilt sich gemäß § 34 Abs. 2 BauGB die Zulässigkeit eines Vorhabens nach seiner Art ausschließlich nach den zulässigen Nutzungen des jeweiligen Baugebietes. Die Eigenart des ursprünglichen vorgesehenen Mischgebietes entspricht tatsächlich überwiegend einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, so dass dies gegeben ist.

Diese Einschätzung wird durch die Planaufhebung eindeutig festgeschrieben und weicht nicht wesentlich von den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans einschl. seiner Änderungen ab. Da dem Gebiet zudem durch die umgebenden Nutzungsarten und der dort vorhandene Bebauung auch keine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild zukommt (es liegt weder ein städtebaulich bedeutsamer Bereich wie z.B. ein historisches, denkmalgeschütztes Innenstadtgebiet, noch ein Ortseingangsbereich oder eine Ortsrandbebauung vor) und es daher keinen außerordentlichen Handlungsbedarf für eine zusätzliche Regelung zur Gestaltung baulicher Anlagen erfordert, besteht auch keine Notwendigkeit, die im Bebauungsplan ursprünglich vorgesehenen gestalterischen bzw. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch eine gesonderte Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO zu ersetzen.

Auch eine evtl. später vorgesehene Nachverdichtung in diesem Bereich kann als verträglich für den baulichen Bestand angesehen werden. Ein städtebaulicher Regelungsbedarf liegt daher auch hier nicht vor.

AUFHEBUNG

**DES BEBAUUNGSPLANS DER STADT TIRSCHENREUTH
FÜR DAS**

BAUGEBIET „AN DER GLASHÜTTE“

AUFHEBUNGSSATZUNG, BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT, VERFAHRENSVERMERKE

Bearbeitet: 23. Juli 2018 / **Geändert:** 25. Oktober 2018

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Glashütte“ einschließlich der fünf Änderungen. Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung sind alle Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans sowie der Änderungen aufgehoben.

Das Verfahren zur Aufhebung eines Bebauungsplanes richtet sich dabei nach den Vorschriften zur Aufstellung von Bauleitplänen und ist als Regelverfahren durchzuführen. Ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB bzw. ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a kann daher nicht angewendet werden.

Da die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan im Wesentlichen auch den heutigen Nutzungen im Planungsgebiet entspricht, ist keine parallele Änderung des Flächennutzungsplans zu veranlassen.

5. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes ist den vorhandenen und absehbaren künftigen Anforderungen entsprechend, hergestellt; ein weiterer derzeit absehbarer Bedarf an Straßenerschließungen besteht daher nicht.

Die Trassenverläufe der stillgelegten Teile der Ferngasleitungen sind in dem als Anlage beigefügten Plan 20/80900425 der Ferngas Nordbayern dargestellt.

Die vorhandenen Leitungen und Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes entsprechen gleichfalls den heutigen sowie auch den derzeit absehbaren zukünftigen Anforderungen.

6. Immissionsschutz

Immissionsbedingte Konflikte, die einen weiteren städtebaulichen Regelungsbedarf begründen würden, liegen im Aufhebungsgebiet nicht vor.

Nachdem mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung alle Festsetzungen des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplans sowie der Änderungen als aufgehoben gelten, sind auch die immissionsrechtlichen Festsetzungen nicht mehr relevant.

Erforderliche Auflagen dieser Art sind daher in den zukünftig erforderlichen Baugenehmigungen zu prüfen und festzulegen.

7. Größe und Umfang des Aufhebungsgebietes

Die den Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans betreffende Fläche hat eine Größe von ca. 4,30 ha, unterteilt in

- Sondergebiet „Einkaufsmarkt“ (SO (E)) ca. 2,07 ha
- Mischgebiet (MI) ca. 2,03 ha
- Öffentliche Verkehrsflächen ca. 0,20 ha

und umfasst die Flurstücksnummern 1920/2, 1920/5, 1920/6, 1920/7, 1920/8, 1920/9, 1920/11, 1920/12, 1920/18, 1920/19, 1920/20, 1920/21, 1920/22, 1920/23, 1920/24, 1920/25, 1920/26, 1920/27, 1920/28, 1920/29, 1920/30, 1920/31, 1920/32, 1920/33, 1920/34, 1920/36, 1920/37, 1920/38, 1920/39, 1920/40, 1920/41, 1920/42, 1921/2 und 1921/16 der Gemarkung Tirschenreuth.

AUFHEBUNG

**DES BEBAUUNGSPLANS DER STADT TIRSCHENREUTH
FÜR DAS**

BAUGEBIET „AN DER GLASHÜTTE“

AUFHEBUNGSSATZUNG, BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT, VERFAHRENSVERMERKE

Bearbeitet: 23. Juli 2018 / **Geändert:** 25. Oktober 2018

Die Abgrenzung der Aufhebungsfläche sowie die Lage der die Aufhebung betreffenden Flurstücksnummern sind aus dem beiliegenden Lageplan M 1: 1.000 ersichtlich.

8. Erschließungskosten und Entschädigung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans "An der Glashütte" einschließlich der fünf Änderungen entstehen keine weiteren derzeit absehbaren Kosten.

Durch die Planaufhebung sind auch keine Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt auf der Grundlage des § 39 BauGB (Vertrauensschaden) und des § 42 BauGB (Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) begründet.

Die von den Grundstückseigentümern im Planungsgebiet im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans getroffenen Aufwendungen verlieren durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht an Wert, da die künftigen Nutzungsmöglichkeiten nicht hinter dem Zulässigkeitsrahmen zurückbleiben, der durch die momentanen Festsetzungen vorgegeben ist.

Auch eine Wertminderung der Baugrundstücke tritt gegenüber dem derzeitigen Rechtsstand nicht ein, da das Gebiet durch die Aufhebung in ein Gebiet nach § 34 BauGB umgewidmet wird, das entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan bebaut wurde. Mögliche Ersatzbauten können durch das Einfügungsgebot u.U. andere Bauformen und Standorte haben, das Maß der baulichen Nutzung wird dabei aber nicht eingeschränkt werden.

9. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, naturschutzrechtlicher Ausgleich

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die im Rahmen einer Bauleitplanung vorbereitet werden, durch geeignete Flächen oder Maßnahmen auszugleichen. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Falle der Aufhebung eines Bebauungsplans muss daher geprüft werden, ob bei einer zukünftigen Beurteilung von Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB weitergehende Bebauungsmöglichkeiten insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung verwirklicht werden können, die einen deutlichen Eingriff in die Belange von Boden, Natur und Landschaft darstellen würden. Dies ist jedoch im vorliegenden Fall nicht gegeben. Die Nutzungsmöglichkeiten, die sich bei Anwendung des Einfügungsgebots gemäß § 34 BauGB ergeben, bewegen sich im Rahmen der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum zulässigen Überbauungsgrad. Teilweise wird das Nutzungsmaß des Bebauungsplans durch den vorgegebenen Baubestand auch unterschritten.

Auch eine Anpassung der Anzahl der Geschosse an den umliegenden Baubestand würde keinen Eingriff in die Belange von Boden, Natur und Landschaft darstellen, der nicht bereits durch den derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan möglich wäre.

Es ergibt sich somit durch die Aufhebung des Bebauungsplans keine Änderung des derzeitigen Status hinsichtlich der im Planungsgebiet zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

AUFHEBUNG

**DES BEBAUUNGSPLANS DER STADT TIRSCHENREUTH
FÜR DAS**

BAUGEBIET „AN DER GLASHÜTTE“

AUFHEBUNGSSATZUNG, BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT, VERFAHRENSVERMERKE

Bearbeitet: 23. Juli 2018 / **Geändert:** 25. Oktober 2018

10. Umweltbericht

(§ 2a BauGB)

10.1 Methodik der Umweltprüfung

Bei dem Sondergebiet und Mischgebiet handelt es sich um überwiegend bereits bebaute Bereiche. Mit der Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes ist keine grundsätzliche Änderung verbunden, die sich auf die Umweltbelange auswirken. Die Prüfung der Vereinbarkeit mit den Belangen des Umweltschutzes erfordert kein spezielles Gutachten und keine detaillierten Aufnahmen.

10.2 Natürliche Grundlagen und Beschreibung des Umweltzustandes

Naturraum

Das Baugebiet befindet sich im Naturraum 396 "Naab-Wondreb-Senke".

Lage und Bestand

Das Baugebiet liegt im westlichen Teil von Tirschenreuth, außerhalb des historischen Ortskernes, und ist bebaut mit Mehrfamilienwohnhäusern in geordneter Erschließung und typischen von Ziergehölzen versehenen Wohnhäusern sowie mit einem Wohnheim, an das eine Grünbrache angrenzt. In der Grüngestaltung stellt eine alte Villa mit großzügigem Garten und alten, teils heimischen Bäumen umstanden, eine Ausnahme dar. Daneben befindet sich eine Lagerhalle mit diversen Garagen und Kleingebäuden, nach industrieller Nutzung und eh. Baumarkt mit großen, versiegelten Freiflächen (Lager- und Parkflächen) als Zwischenlager für Schnittholz aller Art in gewerblicher Nutzung.

Boden/Geologie

Nach Geologischer Karte M 1: 500.000 des Bayerischen Geologischen Landesamtes weist den Bereich mit Ablagerungen aus dem Miozän aus, mit Ton, Sand, Kies, lokal mit Braunkohleeinlagerungen. Als Boden ist von unterschiedlich gründigen Braunerden auszugehen, die vielfach durch Bautätigkeiten gestört und verändert sind.

Potentielle natürliche Vegetation

Nach der Übersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (2012), die aufbauend auf Bodeneinheiten und unter Berücksichtigung von Höhenlagen und Klimaverhältnissen Vegetationsgebiete aufzeigt, bestehen im Planungsgebiet Wuchsbedingungen für Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald (F2c).

Reale Vegetation

Es sind überwiegend Ziergartenflächen an Wohngebäuden mit Schnitthecken und Koniferen-Arten betont gegeben. An einer alten Villa befinden sich teils alte, standortheimische Gehölze wie eine mehr als 100jährige Stiel-Eiche (*Quercus robur*). Daneben finden sich vereinzelt Grünlandbrachflächen und auf alten Lagerplätzen Pioniergehölz-Aufwuchs (wie Sal-Weide – *Salix caprea* und Birke – *Betula pendula*). Eine detaillierte Bestandsaufnahme ist nicht angezeigt.

AUFHEBUNG

DES BEBAUUNGSPLANS DER STADT TIRSCHENREUTH
FÜR DAS

BAUGEBIET „AN DER GLASHÜTTE“

AUFHEBUNGSSATZUNG, BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT, VERFAHRENSVERMERKE

Bearbeitet: 23. Juli 2018 / Geändert: 25. Oktober 2018

10.3 Kurzdarstellung des Zieles der Bebauungsaufhebung

Der Bebauungsplan wird zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nicht mehr als erforderlich gesehen.

10.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt

Die Aufhebung des Bebauungsplanes ist mit keinen nachteiligen Auswirkungen verbunden (siehe folgende Ausführungen). Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderungen erübrigen sich.

10.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

10.5.1 Betrachtung maßgeblicher Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Es ist in Teilen der Charakter eines Wohngebietes als wesentliches Gut für den Menschen gegeben. Darüber hinaus besteht gewerbliche Nutzung und ein Wohnheim. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine funktionalen Auswirkungen verbunden, die im Hinblick auf das Schutzgut Mensch diese gegebene Nutzung verändern oder maßgeblich beeinflussen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es sind Lebensräume der Gärten und des Begleitgrüns von öffentlichen Wegen und Flächen gegeben. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Änderungen dahingehend verbunden.

Schutzgüter Boden und Wasser

Es sind keine besonderen Verhältnisse gegeben. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Änderungen verbunden.

Schutzgut Luft/Lokalklima

Es sind keine besonderen Verhältnisse gegeben. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Änderungen verbunden.

Schutzgut Landschaftsbild

In der Innenlage sind zu dem Schutzgut keine besonderen Verhältnisse gegeben. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes sind dazu keine Änderungen verbunden.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Es sind keine besonderen Verhältnisse gegeben. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Änderungen verbunden.

Die Belange des Umweltschutzes im Hinblick auf § 2 (4) BauGB zeigen die nachfolgenden Betrachtungspunkte auf, ggf. sind sie auch die Grundlage für die behördliche „Vorprüfung des Einzelfalls“ (UVPG).

10.5.2 Kriterien § 1, Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

	Kriterien	Betrachtung
a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	Gegenüber dem planungsrechtlichen Ausgangszustand und dem aktuellen Bestand sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Besondere Arten sind nicht bekannt oder anzunehmen.
b)	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	Es sind keine Natura 2000-Gebiete berührt.
c)	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	Gegenüber dem planungsrechtlichen Ausgangszustand und dem aktuellen Bestand sind im Hinblick auf Schutzgut Mensch keine (negativen) Auswirkungen mit der Aufhebung des Bebauungsplanes verbunden.
d)	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Gegenüber dem planungsrechtlichen Ausgangszustand und dem aktuellen Bestand sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter gegeben.
e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Gegenüber dem planungsrechtlichen Ausgangszustand und dem aktuellen Bestand sind keine (negativen) Auswirkungen gegeben.
f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Gegenüber dem planungsrechtlichen Ausgangszustand und dem aktuellen Bestand sind keine Änderungen gegeben.
g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	Gegenüber dem planungsrechtlichen Ausgangszustand sind keine Änderungen in Bezug auf andere umweltrelevante Pläne gegeben.
h)	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.	Gegenüber dem planungsrechtlichen Ausgangszustand und dem aktuellen Bestand sind in Bezug auf Luftqualität keine Änderungen gegeben.
i)	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	Gegenüber dem planungsrechtlichen Ausgangszustand sind keine Wechselwirkungen relevant bzw. verändert.

AUFHEBUNG

DES BEBAUUNGSPLANS DER STADT TIRSCHENREUTH
FÜR DAS

BAUGEBIET „AN DER GLASHÜTTE“

AUFHEBUNGSSATZUNG, BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT, VERFAHRENSVERMERKE

Bearbeitet: 23. Juli 2018 / Geändert: 25. Oktober 2018

10.5.3 Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes findet kein planungsrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt.

10.6 Betrachtung der Nullvariante und von Planungsalternativen

Bei Nichtdurchführung der Planung besteht Baurecht nach Maßgabe des bestehenden Bebauungsplanes weiter. In Bezug auf die Umweltrelevanz handelt es sich um einen vergleichbaren Zustand.

10.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine negativen Umweltauswirkungen verbunden, so dass sich eine Überwachung erübrigt.

10.8 Zusammenfassung

Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen negativer Art auf die Schutzgüter „Menschen“, „Tiere“, „Pflanzen“, „Boden“, „Wasser“, „Luft“, „Klima“, „Landschaft“, „Kulturgüter“ und „Sachgüter“. Dies trifft auch für die Umweltentwicklung im Vergleich mit der „Nullvariante“ zu. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

§ 34 BauGB, welcher zur Beurteilung von Baugesuchen nach Aufhebung des Planes herangezogen wird, liefert für künftige Bauvorhaben ausreichende und eindeutige Regelungsmöglichkeiten auch im Hinblick auf Umweltbelange. Ein Monitoring ist nicht erforderlich.

erstellt durch:

Dipl. Ing. (FH) Albert Konrad,
Landschafts- und Umweltplanung
Lohgasse 7, 95671 Bärnau

Planunterlagen

Amtliche digitale Flurkarte M 1: 1.000 des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weiden i.d.Opf. (Außenstelle Tirschenreuth), zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Bearbeitet:

STADTBAUAMT

Tirschenreuth, den 23. Juli 2018

Geändert:

Tirschenreuth, den 25. Oktober 2018

Andreas Ockl
Stadtbaumeister

STADT TIRSCHENREUTH
Tirschenreuth, den

(Siegel)

Franz Stahl
1. Bürgermeister

AUFHEBUNG

DES **BEBAUUNGSPLANS** DER STADT TIRSCHENREUTH
FÜR DAS

BAUGEBIET „AN DER GLASHÜTTE“

AUFHEBUNGSSATZUNG, BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT, VERFAHRENSVERMERKE

Bearbeitet: 23. Juli 2018 / **Geändert:** 25. Oktober 2018

STADT **TIRSCHENREUTH**
LANDKREIS **TIRSCHENREUTH**

**BEBAUUNGSPLAN DER STADT TIRSCHENREUTH
FÜR DAS BAUGEBIET
AN DER GLASHÜTTE**

AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS

VERFAHRENSVERMERKE

Einleitungsbeschluss über die Aufhebung des Bebauungsplanes einschl. der fünf Änderungen	28.03.2018
Ortsüblich bekannt gemacht	18.08.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	20.08.2018 – 21.09.2018
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	20.08.2018 – 21.09.2018
Billigungsbeschluss über die Aufhebung des Bebauungsplanes einschl. der fünf Änderungen	25.10.2018
Ortsüblich bekannt gemacht	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Aufhebungsbeschluss der Satzungen des Bebauungsplanes einschl. der fünf Änderungen	
Tag der öffentlichen Bekanntmachung (des Wirksamwerdens) des Aufhebungsbeschlusses des Bebauungsplanes einschl. der fünf Änderungen	

Tirschenreuth, den

(Siegel)

Franz Stahl
1. Bürgermeister

**AUFHEBUNG
DES BEBAUUNGSPLANS DER STADT TIRSCHENREUTH
FÜR DAS
BAUGEBIET „AN DER GLASHÜTTE“**

AUFHEBUNGSSATZUNG, BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT, VERFAHRENSVERMERKE

Bearbeitet: 23. Juli 2018 / Geändert: 25. Oktober 2018