

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG  
FÜR DIE GEMEINBEDARFSFLÄCHE  
KINDERGARTEN „ALTSTADT-SÜDWEST“**

**IN TIRSCHENREUTH**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**  
( § 9 Abs. 8 BauGB)

**1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 31. Januar 2019 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB für eine Gemeinbedarfsfläche zur Ansiedlung eines weiteren Kindergartens am südwestlichen Altstadtrand von Tirschenreuth auf den Flurstücknummern 1791/2, 1792, 1792/2 und 1793 der Gemarkung Tirschenreuth beschlossen.

**2. LAGE IM RAUM UND BESTANDSSITUATION**

Die als Mittelzentrum eingestufte Stadt Tirschenreuth liegt in der Nordostecke des Regierungsbezirks Oberpfalz und gehört zur Planungsregion Oberpfalz - Nord (Region 6).

Die Anbindung der Stadt an das übergeordnete Straßennetz erfolgt im Wesentlichen durch die Bundesstraße B 15 „Mitterteich - Tirschenreuth - Neustadt a.d. Waldnaab - Weiden i.d.Opf.“

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Altstadtrand von Tirschenreuth zwischen der Mühlbühlstraße, dem Großparkplatz mit Busbahnhof „Südwest“ und der südwestlichen Altstadt.

Begrenzt wird die Planungsfläche im Westen von o.a. Parkplatz, im Norden von privaten Grünflächen, im Osten von den Gartenflächen der äußeren geschlossenen Randbebauung der Altstadt und im Süden von Gartenflächen mit Nebengebäuden.

Das Gelände des Planungsgebietes liegt höhenmäßig bei ca. 486,50m ü. NN und ist weitgehend eben.

Das Planungsgebiet stellt sich derzeit als Brachfläche dar und wurde durch den Abbruch von Gebäuden bereits weitgehend Baureif gemacht.  
Vegetationsbestände sind in der Planungsfläche insbesondere als Baumbestand vorhanden.

Im südlichen Bereich der Planungsfläche ist eine Versorgungsleitung in Form einer Hauptwasserleitung vorhanden.

Als weitere tiefbauliche Anlage durchquert die Planungsfläche von Süden nach Norden eine Entsorgungsleitung in Form einer Mischwasserkanalhauptleitung.

Hinsichtlich der ökologisch-funktionellen Raumgliederung liegt die Planungsfläche in einem Gebiet mit Belastung durch städtisch-industrielle Nutzung.

Die vorgesehene Fläche für den Kindergarten liegt ortsplanerisch und verkehrstechnisch sowie auch immissionsrechtlich günstig am Altstadtrand von Tirschenreuth.

## Umweltrelevante Bestandssituation

### **Überschwemmungsflächen**

Das Thema Hochwasser entlang der Tirschenreuther Waldnaab wurde bereits in den Jahren 2014 und 2016 erkannt und betrachtet. Die Stadt Tirschenreuth beauftragte 2014 das Ingenieurbüro Münchmeier - Eigner für eine Retentionsausgleichsberechnung auf der FlurNr. 730, Gemarkung Tirschenreuth. Im Jahr 2016 wurde das Büro Münchmeier und Eigner erneut für eine hydrotechnische Berechnung an der Tirschenreuther Waldnaab im Bereich der Mühlbühlstraße in Tirschenreuth beauftragt. In diesem Untersuchungsgebiet liegen auch die für den Kindergarten überplanten Grundstücke. Die Berechnung ergab, dass die Grundstücke FlurNrn. 1792, 1792/2, 1793 und 1793/2 bis zu einer maximalen Höhe von 487,36 m ü NN bei einem HQ100 überschwemmt werden; als Bemessungsgrundlage wurde ein Bemessungsabfluss von 34,4 m<sup>3</sup>/s zugrunde gelegt. Um das Gebäude hochwasserfrei errichten zu können, müssen die o.a. Grundstücke aufgefüllt werden, so dass die fertige Fußbodenoberkante 30 cm, also bei 487,66 m ü NN liegt. Der Retentionsverlust wurde vom planenden Architekturbüro Greiner, Architekten aus Neustadt an der Waldnaab, mittels einem digitalen Geländemodell auf 2.328 m<sup>3</sup> berechnet. Der Retentionsausgleich kann auf den Grundstücken FlurNrn. 1828/4 und 730, Gemarkung Tirschenreuth, realisiert werden. Auf der FlurNr. 1828/4 können ca. 830 m<sup>3</sup> und auf der FlurNr. 730 ca. 1.540 m<sup>3</sup> ausgeglichen werden. Der durch die Auffüllung verlorengegangene Retentionsraum kann somit volumengleich relativ ortsnah an der Tirschenreuth Waldnaab hergestellt werden.

Die betreffenden Grundstücke befinden sich bereits im Besitz der Stadt Tirschenreuth, so dass die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen zeitgleich mit dem Bau des Kindergartens durchgeführt werden.

Die Retentionsausgleichsberechnungen und die Plausibilitätsprüfungen erstellt vom Stadtbauplanamt Tirschenreuth sowie die hydrotechnische Bestandserhebung an der Tirschenreuther Waldnaab mit Hochwasserberechnung im Bereich der Mühlbühlstraße des Ingenieurbüros Münchmeier-Eigner aus Erbendorf von 2016 sind in digitaler Form dem Bebauungsplan als Anlage angefügt.

### Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger

Durch die geplante Auffüllung wird der Wasserabfluss nicht behindert, da die beabsichtigte Auffüllung im Randbereich des Überschwemmungsgebietes und somit außerhalb des Abflussstromes liegt.

### Bauliche Vorsorge

Das Gebäude wird hochwasserfrei geplant. Der Fußboden liegt 30 cm höher als die HQ 100-Linie.

### **Baugrund und Altlastenverdachtsflächen**

Im Süden grenzt an den Vorhabensbereich eine Altlastenverdachtsfläche mit der Altlastenkasternummer 37700086 und der Bezeichnung ehem. Müllplatz „Westlich der Ringstraße“ an. Die exakte räumliche Ausdehnung der Altlastenverdachtsfläche war bisher nicht bekannt, daher besteht die Möglichkeit, dass auch angrenzende Flächen betroffen sein können.

Die Altlastenverdachtsfläche wird derzeit orientierend erkundet. Mit Ergebnissen ist voraussichtlich Ende 2019/Anfang 2020 zu rechnen. Erst dann liegen weitere Erkenntnisse vor.

Aufgrund dessen wurde bereits vorab das Ingenieurbüro Dr. Ruppert & Felder aus Bayreuth beauftragt, für den Bereich der Planungsfläche anhand durchgeführter Baugrunduntersuchungen Baugrund und Gründung von bodenmechanischer und gründungstechnischer Seite zu beurteilen.

(Geotechnischer Bericht / Baugrunduntersuchung, Projekt-Nr. 15685-bgr-01 vom 27.06.2019).

Zusammenfassend kam diese Baugrunduntersuchung zu folgendem Ergebnis:

Der Untergrund wurde durch fünf Kleinrammbohrungen und zwei Rammsondierungen erkundet. Es werden Geländeanschüttungen von bis zu einem Meter im gesamten Baubereich vorgesehen. Die künstlichen Auffüllungen sowie die darunter anstehenden weichen organische Böden sind als gering tragfähig und kompressibel anzusehen. Daher werden einheitlich unterhalb der elastisch gebetteten Fundamentplatte ein Bodenaustausch von zumindest 0,50 m Dicke notwendig. Dadurch erfolgen eine relative gleichmäßige Lastabtragung und eine günstigere Lastverteilung auf den Untergrund.

Der Bodenaustausch sowie die Geländeanschüttungen können auf den nachverdichteten künstlichen Auffüllungen aufgetragen werden. Die sind aus einem gut abgestuften, erdichtungswilligen Material, lagenweise einzubauen und fachgerecht zu verdichten.

Die künstlichen Auffüllungen sind, vorbehaltlich einer repräsentativen Beprobung entsprechend der anfallenden Kubatur, gemäß dem Eckpunktepapier, aufgrund eines hohen Sulfatgehalts im Eluat, als Material, das den Z2-Zuordnungswert überschreitet, einzustufen. Eine Entsorgung wäre auf einer Deponie der Klasse I möglich.

Gemäß der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) liegt die nutzungsorientierende Beprobungstiefe für Kinderspielflächen bei maximal 35 cm. Innerhalb dieser Bodenschicht sollen die Prüfwerte für Kinderspielflächen nach der BBodSchV Anhang 2 Abschnitt 1 eingehalten werden. Diese Prüfwerte werden mit der stichprobenartigen Untersuchung im Zuge der Baugrunduntersuchungen für die künstlichen Auffüllungen eingehalten. Des Weiteren wird oberhalb der künstlichen Auffüllungen ein mindestens 50 cm dickes Schotterpolster eingebaut.

Somit ist von keiner Beeinträchtigung durch einen schadstoffbelasteten Untergrund im Bereich des geplanten Kindergartenneubaus auszugehen.

Eine Bewertung in Bezug auf das Bundesbodenschutzrecht (Gefährdungsbeurteilung) der im Bereich des geplanten Kindergartens vorgefundenen Ablagerungen -z.B. Ziegel, Schlacke, Knochenreste, Plastik, Glas, Kabel mit Auffüllmächtigkeit in den Sondierungen bis zu 2,0 m- wurde dabei durch das o.a. Büro nicht vorgenommen.

Dies ist jedoch, um eine abschließende Beurteilung im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser gemäß BBodSchV durch das Wasserwirtschaftsamt Weiden im Rahmen der Bauleitplanung zu ermöglichen, erforderlich.

Durch das o.a. Büro wurde lediglich eine Einschätzung der Belastbarkeit im Hinblick auf eine spätere Entsorgung des bei einem ggf. geplanten Ausbau anfallenden Materials abgegeben.

Für die durch den Freistaat Bayern im Rahmen der Amtsermittlung durchzuführenden Erkundungen der o.a. Altlastenverdachtsfläche hat das Wasserwirtschaftsamt Weiden das Ingenieurbüro ghb, aus Schweig bei Nürnberg beauftragt. Die Erkundungen sind mittlerweile fortgeschritten, aber noch nicht abgeschlossen. Weitere Erkundungen sind geplant.

Aufgrund der Dringlichkeit des Kindergartenneubaus hat die Stadt Tirschenreuth das Büro ghb beauftragt, bislang vorhandene Erkundungsergebnisse in Bezug auf die geplante Bebauung/Aufstellung eines Bebauungsplans auszuwerten.

Hierzu wurde vom o.a. Büro eine „Bewertung von Bodenuntersuchungen für den Pfad Boden-Grundwasser sowie für den Pfad Boden-Mensch im Bereich des geplanten Neubaus eines Kindergartens in einem Teilbereich der Altablagerungen ehem. Müllplatz „Westlich der Ringstraße“ Fl.Nr. 1793, 1792, 1792/2, 1791/2, Gmkg. Tirschenreuth“ (Bericht Projektnummer 1932 vom 06.10.2019) vorgelegt.

Hierzu wurde vom Wasserwirtschaftsamt Weiden mit Stellungnahme vom 09.10.2019 folgendes mitgeteilt:

Durch das Büro ghb wurden im Bereich der ehem. Altablagerung mittlerweile einige Rammkernsondierungen niedergebracht, Boden-, Luft-, Feststoff- und Eluatproben -je nach Gegebenheit auch Wasserproben aus den Sondierlöchern- gewonnen und analysiert. Es zeigten sich zwar Auffälligkeiten im Feststoff, die sich jedoch nur bedingt eluieren ließen.

Speziell im Umgriff der von der Bauleitplanung betroffenen Kindergartenfläche wurden die Sondierungspunkte B 24-B 28 -davon wurden die Punkte B 25 und B 28 zu temporären Grundwassermeßstellen ausgebaut- abgeteuft.

Um den Fall weiter beurteilen, die jetzige Prognose zu bestätigen und die gesamte Altlastenverdachtsfläche in Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser abschließen zu können (d.h. Ausräumung Altlastenverdacht), sind durch das Büro ghb im Auftrag des Freistaates Bayern weitere Erkundungsmaßnahmen geplant.

Die bislang vorhandenen Erkundungsergebnisse werden im o.a. Bericht des Büros ghb vom 06.10.2019 hinsichtlich des geplanten Kindergartens nun bewertet.

Im Bereich des geplanten Kindergartens wurden bzgl. des Wirkungspfades Boden-Grundwasser Belastungen im Feststoff mit einer gewissen Eluierbarkeit nachgewiesen. In der Boden-Luft wurden keine Auffälligkeiten festgestellt.

Wie der Gutachter so geht auch das Wasserwirtschaftsamt Weiden davon aus, dass im Bereich des Kindergartens -vorbehaltlich der noch geplanten Untersuchungen zur abschließenden Bestätigung der jetzigen Prognose- bzgl. des Wirkungspfades Boden-Grundwasser keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden.

Einem Vorantreiben der Bauleitplanung bzw. einer Aufstellung eines Bebauungsplanes kann aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Weiden bzgl. des Wirkungspfades Boden-Grundwasser zugestimmt werden, wenn folgende Anforderungen umgesetzt werden:

- Die weitere Planung des Kindergartens (insbesondere hinsichtlich der Gründung und der Außenanlagen) ist mit einem fachkundigen und nach § 18 BBodSchG zugelassenen Gutachter abzustimmen.
- Die später folgenden Baumaßnahmen sind durch einen fachkundigen und nach § 18 BBodSchG zugelassenen Gutachter zu begleiten, zu dokumentieren und in einem Bericht zusammenzufassen. Der Bericht ist dem Wasserwirtschaftsamt Weiden und dem Landratsamt Tirschenreuth (Fr. Göhl, Bodenschutzrecht) spätestens 3 Monate nach Abschluss der Maßnahme zur Verfügung zu stellen.
- Bezgl. der fachlichen Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Mensch ist das Gesundheitsamt Tirschenreuth einzuschalten.
- Bei den Erdarbeiten anfallender Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch wird insbesondere auf die Ziffer 7.2 „Gefährdungspotential Pfad Boden-Mensch“ und auf die Ziffer 9 „Abschließende Bewertung“ in der „Bewertung von Bodenuntersuchungen.....“ des Ingenieurbüros ghb vom 06.10.2019 sowie auf die o.a. Zusammenfassung der Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros Dr. Rupprecht & Felder hingewiesen.

Als Maßnahmen sind insbesondere eine überschwemmungsbedingte Bodenauffüllung der Kindergartenfläche um mind. 1,0 m sowie in Teilbereichen ein Bodenaustausch durch Abtrag des vorhandenen Bodens von mind. 0,35 m vorgesehen.

Der für diese Maßnahmen zu verwendende Boden sollte idealerweise die Z0-Eigenschaften nach LAGA einhalten.

Dies sollte lt. o.a. Gutachten zu einer grundsätzlichen Entschärfung der Situation führen.

Der geotechnischer Bericht / Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros Dr. Rupprecht & Felder aus Bayreuth (Projekt-Nr. 15685-bgr-01) vom 27.06.2019 und die „Bewertung von Bodenuntersuchungen für den Pfad Boden-Grundwasser sowie für den Pfad Boden-Mensch im Bereich des geplanten Neubaus eines Kindergartens in einem Teilbereich der Altablagerungen ehem. Müllplatz „Westlich der Ringstraße“ Fl.Nr. 1793, 1792, 1792/2, 1791/2, Gmkg. Tirschenreuth“ des Ingenieurbüros ghb aus Schwaig bei Nürnberg (Bericht Projektnummer 1932) vom 06.10.2019 sind in digitaler Form dem Bebauungsplan als Anlage angefügt.

Die gesamten, der o.a. Bewertung beigefügten Anlagen können bei Bedarf beim Stadtbauamt Tirschenreuth angefordert werden.

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

#### **Landes- und Regionalplanung**

Die geplante Ausweisung der Kindergartenfläche deckt sich mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms und mit den Anforderungen des Regionalplans, der Bevölkerung eine flächendeckende Bereitstellung von Kindergarten- und Krippenplätzen zu gewährleisten.

#### **Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Tirschenreuth ist der Planungsbereich als Baufläche und zwar als Mischgebiet (MI-Gebiet) gemäß § 6 BauNVO dargestellt.

Nachdem Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf in Form von Einrichtungen und Gebäuden für soziale Zwecke auch in einem Mischgebiet zulässig sind, wird davon ausgegangen, dass der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Zu einem späteren Zeitpunkt bzw. bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird die vorliegende Gemeinbedarfsfläche jedoch noch an diesen Plan angepasst.

#### **Bebauungsplan**

Ein bereits rechtskräftiger Bebauungsplan ist im Bereich des Planungsgebietes nicht vorhanden.

#### **Bebauungsplan-Verfahren**

Nachdem das vorliegende Baugebiet der weiteren Versorgung der Bevölkerung mit Kindergarten- und Kinderkrippenplätzen dient und durch die vorgesehene Maßnahme u.a. auch dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben angemessen Rechnung getragen wird, soll der Bebauungsplan als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB aufgestellt werden, zumal gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB insbesondere auch die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Zudem werden gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nicht begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen sowie es liegen gemäß § 13a Abs.1 Satz 5 BauGB auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor.

Nachdem das Verfahren für den vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, bei dem die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB gelten, wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auch von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs.1 BauGB abgesehen. Hierbei wird auch § 4c BauGB nicht angewendet.

Auf diesen Sachverhalt wird bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hingewiesen.

Zudem wird durch den Bebauungsplan für das vorliegende Grundstück der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert und u.a. auch die Vorgaben des § 9 Abs. 2a BauGB hinsichtlich eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB berücksichtigt.

Unabhängig davon wurden die relevanten Umweltbelange (Überschwemmungsflächen sowie Baugrund und Altlastenverdachtsflächen) in Ziffer 2 der Begründung zusammenfassend behandelt.

Eine Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für die vorliegende Planung ist gleichfalls nicht erforderlich, da es sich wie o.a., neben der Durchführung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, um eine Fläche handelt, die bereits bebaut war und dadurch auch kein neuer bzw. zusätzlicher Eingriff in die Natur und Landschaft erfolgen wird.

Auf Grund dessen sind für dieses Verfahren auch keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, bzw. gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist zudem auch kein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft notwendig sowie eine Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nicht vorgeschrieben.

#### 4. ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG UND PLANUNGSKONZEPTION

Im geplanten Gebiet sollen Einrichtungen und Anlagen für Vorschulkinder in Form einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ errichtet und betrieben werden.

Konkret beabsichtigt die Stadt Tirschenreuth im geplanten Gebiet die Errichtung von zwei Kinderkrippen und zwei Kindergartengruppen. Hintergrund ist ein gestiegener kommunaler Bedarf an Betreuungsplätzen. Die in der Stadt bereits vorhandenen Einrichtungen sind aufgrund der in den letzten Jahren gestiegenen Betreuungsquote und des eingeführten gesetzlich Anspruch auf einen Kindergartenplatz bereits mehr als ausgelastet. Die Betreuungsplätze für Krippenkinder im Alter von 1 bis 3 Jahren sowie Kindergartenkinder von 3 bis 6 Jahren sind in allen drei Einrichtungen am Ort derzeit voll belegt. Anhand der langen Wartelisten ist deutlich erkennbar, dass zu wenige Plätze zur Verfügung stehen. Vor allem im Krippenbereich, wo die Stadt Tirschenreuth derzeit 48 Plätze vorhält (36 im städtischen und 12 im katholischen Kindergarten), besteht ein akuter Engpass, der sich im kommenden Kindergartenjahr 2018/2019 noch einmal verschärft. Auch im Kindergartenbereich sind die Plätze rar. Im städtischen Kindergarten wird z.B. seit einiger Zeit der Mehrzweckraum im Erdgeschoss als Gruppenraum verwendet. Das Landratsamt hat dies vorübergehend genehmigt, fordert die Stadt jedoch im gleichen Atemzug auf, den Raum in naher Zukunft wieder als Mehrzweckraum zu nutzen. Abhilfe kann daher nur durch den Neubau eines Kindergartens und einer Kinderkrippe geschaffen werden.

Hierzu ist beabsichtigt, für diese zusätzliche Betreuungseinrichtung auf einer Baufläche von ca. 0,31 ha Gebäude für einen Kindergarten sowie für eine Kinderkrippe mit den entsprechenden Funktionsräumen und den erforderlichen Nebeneinrichtungen sowie mit den zugehörigen Freiflächen und Nebengebäuden zu errichten.

Laut Planungsentwurf sollen die entsprechenden Gebäude dabei teils in erdgeschossiger und teils in zweigeschossiger Bauweise mit verschiedenen Gebäudehöhen versetzt bzw. gruppiert in West-Ostrichtung, verbunden mit einem zentralen Eingangsbereich, errichtet werden, während die erforderlichen Freiflächen für den Kindergarten im nördlichen Bereich eingerichtet werden sollen.

Der Bebauungsplan wurde jedoch durch die überbaubaren Flächen so konzipiert, dass auch weitere Realisierungsmöglichkeiten bestehen.

Die straßenmäßige bzw. fußläufige Anbindung der Planungsfläche erfolgt von der Mühlbühlstraße aus über den bestehenden Großparkplatz, der auch für die erforderlichen Stellplätze für den Kindergarten genutzt werden soll und weiter über den vorhandenen ca. 7 m breiten asphaltierten Fuß- und Radweg mit weiterer Anbindung an die südwestliche Altstadt.

Als Zugang bzw. Zufahrt in die Kindergartenfläche ist ein Hauptzugang bzw. -zufahrt auch für die Feuerwehr von diesem Fuß- und Radweg aus sowie zusätzlich noch eine Pflegezufahrt für den Freiflächenbereich vom westlich angrenzenden Fuß- und Radweg aus vorgesehen.

Als Art der baulichen Nutzung wird der betreffende Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den sozialen Gemeinbedarf (sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ einschließlich einer öffentlichen Verkehrsfläche und straßenbegleitenden Grünflächen festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) einschl. der befestigten Flächen beträgt 0,6 entsprechend der zulässigen Grundflächenzahl eines Mischgebietes.

Die Gebäude sind in max. zweigeschossiger Bauweise (2 Vollgeschosse als Höchstgrenze) festgesetzt und können wahlweise mit Flachdach, Satteldach oder Pultdach ausgebildet werden.

Die zulässige Wandhöhe (Traufhöhe) bzw. Attikahöhe bei Flachdach für die geplante Bebauung beträgt max. 7,0 m bei 2 Vollgeschossen.

Hinsichtlich der grünordnerischen Einbindung der Gemeinbedarfsfläche in das Orts- und Landschaftsbild sind neben der planungsrechtlichen Absicherung des vorhandenen Baumbestands auch Neuanpflanzungen von standortgerechten heimischen Laubbäumen sowie ergänzende Bepflanzungen mit Sträuchern nicht giftiger Arten vorgesehen.

## 5. GRÖSSE UND UMFANG DER PLANUNGSFLÄCHE, ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. **0,378 ha** unterteilt in

<b>Gemeinbedarfsfläche</b> (Fläche für den Kindergarten)	ca. 0,308 ha
<b>Öffentliche Straßenflächen</b> einschl. begleitende Grünflächen	ca. 0,068 ha
<b>Fläche für Wegerecht</b> Erschließung FlurNr.1793/2	ca. 0,002 ha

und umfasst die Flurstücknummern 1791/2, 1792, 1792/2 und 1793 sowie eine Teilfläche der Flurstücksnummer 1791/5 der Gemarkung Tirschenreuth.

Da sämtliche Erschließungsmaßnahmen von der Stadt Tirschenreuth durchgeführt werden, bzw. keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden, fallen keine öffentlichen Erschließungskosten nach BauGB an.

## 6. VER- UND ENTSORGUNG

### **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Brauchwasser kann durch Anschluss an die südlich verlaufende öffentliche Wasserleitung der Stadt Tirschenreuth gewährleistet werden.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung wird evtl. ein Löschwasserhydrant in der Planungsfläche notwendig.

Sofern weitere brandtechnische Maßnahmen erforderlich sein sollten, so sind diese mit der Feuerwehr abzustimmen.

### **Stromversorgung**

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom kann durch die Stadtwerke Tirschenreuth von bestehenden Anlagen und Leitungen aus gewährleistet werden.

### **Gasversorgung**

Die Versorgung der Planungsfläche mit Gas kann durch die Bayernwerk AG von bestehenden Anlagen und Leitungen aus gewährleistet werden.

### **Telekommunikationsversorgung**

Die Telekommunikationsversorgung der Planungsfläche erfolgt durch die Deutsche Telekom GmbH von bereits bestehenden Anlagen und Leitungen aus.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Baugebiet für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen in den geplanten Verkehrsflächen geeignete und ausreichende Trassen vorzusehen sind.

#### **Abwasserbeseitigung**

Die Beseitigung der Abwässer kann durch Anschluss an die öffentliche Kanalleitung, die die Planungsfläche durchquert, erfolgen.

#### **Abfallbeseitigung**

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt derzeit zur zentralen Deponie des Landkreises Tirschenreuth bei Steinmühle, Stadt Mitterteich bzw. zur Müllverbrennungsanlage Schwandorf; wiederverwertbare Abfallstoffe sollten jedoch in geeigneter Form zwischengelagert werden um sie dem Wirtschaftskreislauf wieder zuzuführen.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass die Abfallentsorgung entsprechend der Art und Menge der anfallenden Abfälle zur Beseitigung und der Art und Menge der Abfälle zur Verwertung gemäß den gesetzlichen Vorgaben und insbesondere der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Tirschenreuth zu erfolgen hat.

### **7. BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB nicht erforderlich.

Die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffenden Grundstücke befinden sich bereits im Besitz der Stadt Tirschenreuth.



**Aufgestellt:**

Regensburg, den 31. Januar 2019

Tirschenreuth, den 31. Januar 2019

**Geändert:**

Regensburg, den 21. November 2019

Tirschenreuth, den 21. November 2019

Ulrich Freimüller  
Dipl. Ing. (FH), Architekt

Franz Stahl  
1. Bürgermeister

---

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG FÜR DIE GEMEINBEDARFSFLÄCHE  
KINDERGARTEN „ALTSTADT-SÜDWEST“**

---

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

Fassung: 21. November 2019

Seite 9

STADT                   **TIRSCHENREUTH**  
LANDKREIS           **TIRSCHENREUTH**  
REG.BEZIRK         **OBERPFALZ**

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG  
FÜR DIE GEMEINBEDARFSFLÄCHE  
KINDERGARTEN „ALTSTADT-SÜDWEST“**

**IN TIRSCHENREUTH**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat am **31.01.2019** die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB beschlossen und den Aufstellungsbeschluss gemäß § 13a Abs. 3 BauGB am **16.02.2019** öffentlich bekannt gemacht.

Der Stadtrat hat am **31.01.2019** den Bebauungsplan gebilligt und den Billigungsbeschluss am **16.02.2019** öffentlich bekannt gemacht.

Eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §13a Abs. 3 Nr.2 BauGB i.V. mit § 3 Abs.1 BauGB wurde vom **18.02.2019** bis **22.03.2019** durchgeführt.

Eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom **18.02.2019** bis **22.03.2019** durchgeführt.

Der Stadtrat hat am **21.11.2019** den Bebauungsplan erneut gebilligt und den Billigungsbeschluss am                   öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom **21.11.2019**, bestehend aus Planzeichnung, Plantext und Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom                   bis                   im Rathaus der Stadt Tirschenreuth während der allgemeinen Amtsstunden öffentlich ausgelegt.

Eine nochmalige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom                   bis                   durchgeführt.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom                   wurde                   durch den Stadtrat in der Sitzung am                   als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Nach Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom                   am                   als Satzung ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB wurde am                   ortsüblich bekanntgegeben.

Mit der Bekanntgabe tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Tirschenreuth, den  
STADT TIRSCHENREUTH

(Siegel)

Franz Stahl  
1. Bürgermeister

---

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG FÜR DIE GEMEINBEDARFSFLÄCHE  
KINDERGARTEN „ALTSTADT-SÜDWEST“**

**Verfahrensvermerke**

**Fassung:** 21. November 2019

Seite 10