



Markt Falkenberg

# Bebauungsplan „Pirker Weg“ Begründung gem. § 2a BauGB

Qualifizierter Bebauungsplan § 30 Abs. 1  
Beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB

Luftbild  
mit Darstellung des Planungsbereichs



Fassung:

Entwurf 21.10.2019

# Inhalt

	ZWEITES BETEILIGUNGSVERFAHREN – INFORMATION	3
A1	ALLGEMEINES / VERFAHRENSWAHL	4
	ERFORDERNIS DER PLANUNG	5
1.	LAGE IM RAUM UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
1.1	ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETS	5
2.	NUTZUNG DES PLANGEBIETES UND ANGRENZENDER BEREICHE	6
3.	BESTEHENDES UND KÜNFTIGES PLANUNGSRECHT / RAUMORDNUNG, LANDESPLANUNG	6
4.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG, ERFORDERLICHKEIT ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG	7
5.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT BENACHBARTE BEBAUUNGSPLÄNE, SATZUNGEN	8
6.	PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	8
6.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	8
6.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	8
6.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	9
6.4	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE	9
6.5	ERSCHLIESSUNG	9
6.6	FLÄCHEN FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNG	9
6.7	ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN	10
6.8	UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE	11
6.9	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	14
8.	MASSNAHMEN ZUM BODENSCHUTZ	14
9.	BODENORDNUNG	14
10.	ALTLASTEN	14
11.	DENKMALSCHUTZ	15
12.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
13.	EINSICHTNAHME	15
14.	ABLAUFSHEMA	16

## ZWEITES BETEILIGUNGSVERFAHREN

Nach dem ersten Beteiligungsverfahren wurden verschiedene Bedenken und Anregungen vorgebracht, die abgewogen und wie nachfolgend dargestellt eingearbeitet wurden.

TÖB	Bewertung	Thema	eingearbeitet, Modifikation
Regierung Oberpfalz SG 24 Raumordnung, Landes-, Regionalplanung	Bedenken	Bedarfsbegründung, Anpassung LEP	Bedarfsnachweis Anlage
LRA Tirschenreuth KBM	Anregung	Ortsrandeingrünung im Osten, Eintrag der Höhenlinien, Höhenentwicklung der Gebäude Text und Plan Definition der Bauformen ortsbildprägende Dachformen ortsbildprägende Farben, Gestaltungsgrundsatz nach der Gestaltungssatzung im Ortszentrum	B-Plan, Grafik, A.Festsetzungen B.Baugestalt  B.Baugestalt Anlage 1 Begründung
WWA	Hinweise	Bodenschutz	Begründung ansonsten besteht durch die Modifikation des B-Planes keine veränderte Beurteilungsgrundlage
BLfD	Hinweis	Art.8 Abs. 1 BayDSchG Art.8 Abs. 2 BayDSchG	durch die Modifikation des B-Planes ergibt sich keine veränderte Be- urteilungsgrundlage
LRA Tirschenreuth Immissionsschutz	keine Bedenken keine Hinweise		durch die Modifikation des B-Planes ergibt sich keine veränderte Be- urteilungsgrundlage
LRA Tirschenreuth Gesundheitsamt	keine Bedenken keine Hinweise		
ALE Oberpfalz	keine Bedenken keine Hinweise		
Bayer. Landesamt für Umwelt	keine Bedenken keine Hinweise	Rohstoffgeologie	
SBAS Hochbau, Straßenbau	keine Bedenken keine Hinweise		
Kreisbrandrat LK Tirschenreuth	keine Bedenken keine Hinweise		
Pledoc Netzauskunft	keine Bedenken keine Hinweise		

---

## VERFAHREN / ALLGEMEINES

---

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13 b i. V. mit § 13 a BauGB. Gemäß § 13 b BauGB werden Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, zu begründet. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird damit der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.

Mit einem Geltungsbereich von ca. 0,4 ha liegt der Bebauungsplan innerhalb des definierten Zulässigkeitsmaßstabes gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Folgende umweltbezogene Informationen liegen vor:

### Schutzgut Mensch

Nachteilige Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht erwartet.

### Schutz Boden, Wasser, Luft, Tiere und Pflanzen sowie Kulturgüter:

Wesentliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten. Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt, es bestehen keine nennenswerten Habitate.

Durch die Festsetzungen ergeben sich keinen nennenswerten Möglichkeiten von Flächenversiegelungen. Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt in erheblichen Umfang sind nicht zu erwarten. Durch entsprechende Vorreinigung, Rückhaltung und Versickerung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Durch die Aufstellung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.

### Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Sind nicht in erheblichen Maße nicht zu erwarten.

Gebiete gemeinschaftlichen Interesses (FFH- oder Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen.

Es liegen keine nennenswerten Auswirkungen durch die Aufstellung des Bauleitplanes auf Kultur- oder sonstige Sachgüter vor.

Da dieser Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB aufgestellt wird und die Vorschriften des § 13 a BauGB entsprechend gelten, entfällt eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie eine naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung (§ 13 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Der Bebauungsplan, als verbindlicher Bauleitplan, enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung; Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 314; 275; 276; TF 341/5 (Pirker Weg) der Gemarkung Falkenberg.

Festgesetzt wurden u.a. z. B. die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Erschließung und die Bauweise sowie Flächen für Nebenanlagen, wie z. B. Flächen für Stellplätze und Garagen, Verkehrsflächen oder Grünflächen.

Der Bebauungsplan bildet darüber hinaus die Grundlage für weitere Maßnahmen, die dem Vollzug des BauGB dienen, wie z. B. Maßnahmen zur Bodenordnung, Enteignung, diese sind im konkreten Fall nicht erforderlich, da die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs lediglich einem Grundstückseigentümer gehören, der darüber hinaus die Bauflächen für Nachgeborene nutzen will. Des Weiteren ist der B-Plan Grundlage für die Erschließung.

Der Bebauungsplan ist von der Gemeinde als Satzung zu beschließen; der Satzungscharakter bewirkt eine Verbindlichkeit gegenüber jedermann, d. h. auch die Bürger sind an die Planinhalte gebunden. Nach dem Baugesetzbuch unterscheidet man mit Blick auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben den qualifizierten Bebauungsplan, der mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren

---

---

Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, und den einfachen Bebauungsplan, der die oben genannten Voraussetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes nicht enthält.

Die Wohnbauflächen im Bereich des Pirker Wegs werden als qualifizierte B-Plan entwickelt.

Die Gemeinbedarfseinrichtungen sind im bis auf die Grundschule im historischen Zentrum situiert. Öffentliche Einrichtungen:

Katholischer Kindergarten seit 1960  
Grundschule Falkenberg  
Bauwerke  
Burg Falkenberg aus dem 11. Jahrhundert, Tagungszentrum  
Historischer Gasthof aus dem 12. Jahrhundert  
Kommunbrauhaus, Tradition des Zoiglbrauens  
Pfarrkirche St. Pankratius

Der Großteil dieser Einrichtungen liegt in einer Entfernung von ca. 600 m vom beabsichtigten Baugebiet. Die Einrichtungen sind somit fußläufig gut erreichbar.

---

## ERFORDERNIS DER PLANUNG

- Das Planungerfordernis besteht grundsätzlich nach Maßgabe der planerischen Konzeption der Gemeinde.
- Die Planungsbefugnis wird für Ordnung der städtebaulichen Entwicklung durch Bauleitplanung von der Gemeinde definiert und entwickelt.
- Die Erforderlichkeit stellt keine sonderlich hohe Schranke für das Planungsermessen der Gemeinde

Hinsichtlich des Erfordernisses der Planung wird auf Bedarfsnachweis für Wohnbauflächen vom 21.10.2019 | 25.11.2019 hingewiesen – vgl. Anlage.

Hier wurde der Bestand an Wohnbaugrundstücken und deren Verfügbarkeit für Bauwillige analysiert. Insgesamt besteht ein kurzfristiger Nachfragestau von 22 Baugrundstücken. Ein mittel und langfristiger Bedarf wird im Rahmen eines integrierten Entwicklungskonzepts für den Markt Falkenberg umfassend bearbeitet. Im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen, für die noch keine B-Pläne entwickelt wurden, besteht generell keine Abgabebereitschaft. Die Auseinandersetzung mit diesen Flächen erfolgt im o.g. ISEK als Vorstufe zur Überarbeitung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans.

Der Bedarf der vier Wohnbaugrundstücke wurde von der Regierung der Oberpfalz, SG 24, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung akzeptiert.

---

## 1. LAGE IM RAUM UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

---

### 1.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETS

---

Die Flächen des B-Plans liegen im Osten, am Siedlungsrand des Marktes Falkenberg, an der Tirschenreuther Str., im Bereich eines Höhenzugs.

#### Topographie

Prägend für das Geländere relief ist die Waldnaab im Verbindung mit angegliederten horizontalen Flächen, die, soweit sie außerhalb des Hochwasserschutzbereichs liegen weitgehend bebaut sind – Gebietstyp der historischen Ortsmitte. Von diesen Bereichen entwickeln sich die Hang-lagen mit weiteren Nebentaleinschnitten, die ebenfalls bebaut wurden. In dieses System ist der Entwicklungsbereich im Bereich eines Höhenrückens angegliedert. Die ausgeprägte Topographie

---

ist eine der relevanten Rahmenbedingungen für eine lineare Entwicklung des Siedlungsgebietes im Markt Falkenberg.

#### Landschaft

Die relevanten Landschaftsbereiche werden definiert durch die Auenlandschaft der Waldnaab mit ihren Grünbereichen Wiesen, Bäume und Hecken, mit den landwirtschaftlich genutzten Feldern und Wiesen, die sich über die Hanglagen zu den Höhenrücken fortsetzen.

#### Abgrenzung:

Süden	Tirschenreuther Str., Ortsverbindungsstraße
Westen	Einfamilienhausbebauung, Siedlungsstruktur
Norden und Süden	Freiflächen,
Osten	Prägende Grünstruktur mit einem Kreuz, Ortsrandabschluss

## 2. NUTZUNG DES PLANGEBIETES UND ANGRENZENDER BEREICHE

Westen	Siedlungsgebiet WA, mit einer Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, offene Bauweise, Erdgeschoß, Dachgeschoß, Steildächer, Erschließung Pirker Weg mit einer Vernetzung an die Straßenstruktur des Marktes Falkenberg,
Osten und Norden	Landwirtschaftliche Fläche.

## 3. BESTEHENDES UND KÜNFTIGES PLANUNGSRECHT / RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Hinweis Regierung der Oberpfalz, SG 24, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung „Die Bauleitpläne der Kommunen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gemäß den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP)

- ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. (1.2. 1 Z)
- soll die Ausweisung neuer Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (3. 1 G)
- sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3. 1 G)
- sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (3.2 Z)
- sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. (3.3 G)
- sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (3.3 Z)
- Das Planungsgebiet ist angebunden (vgl. LEP 2013, 3.3 Z). Gemäß dem Vorrang der Innenentwicklung (vgl. LEP 3.2 Z) setzt die Ausweisung neuer Bauflächen jedoch eine entsprechende Bedarfsbegründung voraus. Den Ansprüchen an eine konkrete und nachvollziehbare Begründung können die getroffenen Ausführungen - u. a. auch im Hinblick auf die im Luftbild erkennbare Anzahl an Baulücken - noch nicht genügen, weshalb diese entsprechend zu ergänzen sind.

Dies kann geschehen im Wege:

- eines konkreten Bedarfsnachweises unter Berücksichtigung der bisherigen und der zu erwartenden Einwohnerentwicklung, der voraussichtlichen Entwicklung der Belegungsdichte sowie vorhandener Flächenreserven und Entwicklungspotenziale (z. B. im Flächennutzungsplan dargestellte WA- und MI-Flächen, Baulücken und Wohnungsleerstände) – oder
- einer anteiligen Rücknahme von im Flächennutzungsplan ausgewiesenen, aber derzeit und in näherer Zukunft nicht umsetzbaren Potenzialflächen.“

18.09.2019 Besprechung bei der Regierung der Oberpfalz – Ergebnis:

- Der Bedarfsnachweis für Baugrundstücke wurde geführt – Anlage
- Von den zu realisierenden Objekten wird ein kurzfristiger Bedarf bilanziert.
- Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich der Wohnbaugrundstücke werden im Rahmen eines ISEK durchgeführt.

---

#### 4. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG

---

Nach § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“;

Die Erforderlichkeit der Planaufstellung ist durch den permanenten Bedarf nach Wohnbauflächen im Markt Falkenberg gegeben. Dieser Bedarf wurde in einer Bedarfsanalyse für Wohnbaugrundstücke nachgewiesen. Ohne Entwicklung des B-Planes besteht keine Möglichkeit für junge Familien sich in Falkenberg niederzulassen. Neben dem Flächenbedarf für Nachgeborene wird diese Entwicklung mit der kräftigen Zunahme der Arbeitsplätze in Falkenberg begründet.

Auf die geringe Anzahl von nicht bebauten Grundstücken hat der Markt Falkenberg keinen Zugriff. Von den Grundstückseigentümern besteht keine Bereitschaft zur Abgabe an Bauwillige. Diese Situation ist nicht überraschend, da im Falle einer Abgabe von Grundstücken ggf. ein Eigenbedarf nicht mehr gedeckt werden kann.

Ein weiterer Aspekt besteht in der gestalterischen Ortsabrundung im Bereich des Pirker Wegs. Es ist ein harmonischer Übergang vom Siedlungsbereich in die Landschaft beabsichtigt, der durch den B-Plan definiert werden soll. Das Konzept sieht eine Erweiterung der vorhandenen Ortsrandlage vor. Durch die wohnbauliche Entwicklung dieser Flächen kann die bereits realisierte Entwicklung im Bereich des Pirker Wegs sinnvoll ergänzt und ein neuer Siedlungsrand entwickelt werden sowie an Anschluss an die vorhandene Grünstruktur im Osten realisiert werden.

Das Leitbild für Wohnen in Falkenberg soll weiter umgesetzt werden. Neben einem Gebietstyp, der den historischen Ortskern, der den in den Hauptpunkten den Erhalt und Revitalisierung betrifft, soll an den städtebaulich verträglichen Stellen der weiteren Siedlungsstrukturen ein zeitgemäßes Wohnen realisiert werden, das unter Berücksichtigung des Gesamtkontextes von Falkenberg auch moderne Ausprägungen zulässt. Diese Problemstellung wird in einer umfassenden Untersuchung im Rahmen eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) mit den Beteiligten thematisiert und entwickelt. Im Bereich dieser Untersuchung erfolgt auch eine umfassende Auseinandersetzung mit Wohnbauflächen hinsichtlich einer Realisierbarkeit u.a. aufgrund der Abgabebereitschaft, die im Flächennutzungsplan ausgewiesen wurden.

---

---

## 5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Benachbarte Bebauungspläne, Satzungen und Bestimmungen

---

### PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an der angrenzenden Bebauung im Westen. Dies betrifft die Baukörpersituierung, Baukörperproportionen, Geschößzahl, Dachformen und die Höhenlage der Gebäude.

### Planungsrechtliche Einordnung

Der Flächennutzungsplan weist im Geltungsbereich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche aus.

### BENACHBARTE BEBAUUNGSPLÄNE

Es sind keine Bebauungspläne im unmittelbaren Anschluss an die Entwicklungsfläche vorhanden. Im Westen grenzt ein WA an, für das ein B-Plan besteht.

### SONSTIGE SATZUNGEN UND BESTIMMUNGEN

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Sanierungsgebietes im Markt Falkenberg.

---

---

## 6. PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Über die Planinhalte des Bauungsplanes werden die planungsrechtlichen Anforderungen mit den nachfolgend dargestellten Aspekten konkretisiert.

---

### 6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Arten der baulichen Nutzung sind in der Baunutzungsverordnung typisiert und geordnet. Im Abschnitt der BauNVO über die Art der baulichen Nutzung werden die aufgeführten Baugebiete definiert und im Hinblick auf die Zulässigkeit bestimmter Bauvorhaben und Einrichtungen näher beschrieben. In der Weiterentwicklung des bestehenden westlich angrenzenden Wohngebiets wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der Anwendung des § 13b BauGB sind jedoch nur Wohnnutzungen zulässig.

---

### 6.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Angaben zum Maß der baulichen Nutzung in den Bauleitplänen verfolgen im Wesentlichen den Zweck, die Bebauungsdichte und die Höhenentwicklung baulicher Anlagen sowie den Anteil überbauter Grundstücksfläche zu bestimmen, um einen gestalterischen Anschluss an die bestehende Wohnbebauung im Westen zu erreichen. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich gemäß der Baunutzungsverordnung bestimmt durch:

- die Grundflächenzahl oder Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
- die Geschossflächenzahl,
- die Zahl der Vollgeschosse,
- die Höhe baulicher Anlagen.

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird das Verhältnis zwischen der überbaubaren Fläche und der Grundstücksfläche in Form eines dimensionslosen Dezimalbruchs angegeben. Diese Zahl ermöglicht die rechnerische Ermittlung des Anteils eines Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt das Verhältnis zwischen der Summe der Geschossflächen und der Grundstücksfläche an. Die rechnerische Ermittlung der Geschossfläche schließt die Außenmaße der Gebäude in allen Vollgeschossen, somit auch die Umfassungswände und Treppenträume ein, wobei bestimmte bauliche Anlagen und Gebäudeteile ausgenommen bleiben.

Für Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl werden durch die Baunutzungsverordnung nach Art der baulichen Nutzung differenzierte Obergrenzen

---

---

vorgegeben, die mit bestimmten Gründen auch überschritten werden dürfen. Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen; die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen ist festzusetzen, da ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

---

### 6.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Aus städtebaulichen Gründen die Bauweise festgesetzt werden (§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB). Die Bauweise wird Bebauungsplan als offene Bauweise festgesetzt. (§ 22 Absätze 1 und 4 BauNVO), und zwar sowohl das gesamte Baugebiet. Die Festsetzung einer Bauweise berührt nicht Art und Maß der baulichen Nutzung. Das städtebauliche Ziel einer linearen Addition von Parzellen, „straßenbegleitende Bebauung“ zur Straße orientiert, als doppelseitige Reihe, soll im Kontext zur angrenzenden westliche Bebauung realisiert werden.

---

### 6.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

Garagen und Stellplätze bzw. überdachte Stellplätze sind in den Baugebieten für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Ferner sind Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass das Bild der Siedlung zum Straßenraum hin nicht durch Garagen und Stellplätze dominiert wird und dass Stellplätze für anderweitige Nutzungen außerhalb des Plangebietes unterbunden werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der technischen Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen, werden in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen, um entsprechende Einrichtungen zu ermöglichen, falls diese sich im Rahmen der Erschließungsplanung als notwendig erweisen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in den Vorgärten unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Schränke für Mülltonnen. Durch diese Festsetzung soll eine offene und gärtnerische Gestaltung der Vorgärten erzielt werden

---

### 6.5 ERSCHLIESSUNG

Die maßgebliche verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über den Pirker Weg und dessen Verknüpfungen mit dem gemeindlichen Straßensystem erfolgen.

Das Konzept sieht vor, dass der Innenbereich des Plangebietes als Mischfläche gestaltet wird. Parallel der Straße werden zusätzliche Stellplätze in Senkrechtaufstellung vorgesehen. Eine fuß- und radläufige Verbindung ist im Bereich des Pirker Weges und den Verknüpfungspunkten gegeben. In rd. 600m Entfernung befindet sich der Haltepunkt für den ÖPNV.

---

### 6.6 FLÄCHEN FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist durch die öffentlichen Einrichtungen, Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation gewährleistet.

Anfallendes Niederschlagswasser soll durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück versickern.

Die Wasserversorgung wird über die bestehenden Versorgungsanlagen sichergestellt. Der Vorhabensbereich liegt nicht in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet und auch nicht in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Wasserversorgung.

Empfehlungen des WWA

„Es sind unter anderem die DWA Blätter A-117, M-153, A-128 und A-138 zu beachten.

Wir empfehlen, die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Eine Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächengewässer oder Grundwasser) bedarf in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

---

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Möglichkeit der erlaubnisfreien Versickerung von Niederschlagswasser bzw. die Möglichkeit der erlaubnisfreien Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (nach § 46 WHG i.V.m. Art 29 BayWG) unter Einhaltung der Voraussetzungen der „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWfreiV) i.V.m. den „Technischen Regeln zum Schadlosten Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) bzw. den „Technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer“ (TREN OG).

Auf Dacheindeckungen aus Metall sollte nach Möglichkeit verzichtet werden. Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

Zum Schutz vor wild abfließendem Wasser bei Starkregen werden Schutzmaßnahmen empfohlen, die ein Eindringen in die baulichen Anlagen verhindern. Wie im Bebauungsplanentwurf beschrieben wird empfohlen, Gebäudeöffnungen zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge über Geländeoberkante zu legen.

Eine Ab-/Umleitung von wild abfließendem Niederschlagswasser muss schadloos erfolgen (§ 37WHG).

Wild abfließendes Wasser ist kein Abwasser und sollte daher von den Abwasseranlagen ausdrücklich ferngehalten werden.“

## 6.7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN

Um eine gute Ortsrandeingrünung und maximale Durchgrünung zu erreichen und insbesondere den Innenbereich des Plangebietes grünordnerisch zu gestalten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Die Festsetzungen stärken die ökologischen Aspekte im Markt Falkenberg – keine ökologische Verschlechterung,

Private Grünflächen, Erhaltungsbindungen und Pflanzgebote für Bäume. Sie dienen der Erhaltung des Baumbestandes, der Durchgrünung des Wohngebiets und Steigerung der Attraktivität des Wohngebiets durch Schaffung für extensive Nutzungen.

Für den standortheimischen Baum- und Gehölzbestand im Bereich der Grünfläche wird eine Erhaltungsbindung festgesetzt. Diese wird durch textliche Festsetzung im B-Plan konkretisiert. Neben den Festsetzung des Pflanzgebots, heimischer Obstbäume und der Empfehlung von heimischen Hecken in dem B-Plan werden folgende Pflegehinweise aufgenommen und bei den Festsetzungen zur Grünordnung ergänzt:

„Pflege der Flächenbegrünung extensiv – Mahd max. 2x/Jahr, im Bereich der öffentlichen Grünfläche.

1. Mahd nicht vor dem 1.7. kein Mulchen erlaubt.  
Das Mähgut ist ordnungsgemäß abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen, Verzicht auf jegliche Dünge- und Pflanzenschutzmittel.

Vorschlagsliste	Zielsetzung: Aufwertung der der Bestandflächen hinsichtlich der ökologischen Qualität, in Form einer deutlichen Steigerung.
Acer campestre Carpinus betulus Sorbus aucuparia Prunus avium Prunus padus	Feld-Ahorn Hainbuche Eberesche Vogelkirsche Traubenkirsche
Obstbäume	
Apfel	Jakob Fischer

Birne	Böhmischer Cox
Pflaume	Frühe von Trevoux
Kirsche	Köstliche von Charneux
	Hauszwetschge
	Bühler Frühzwetschge
	Rote Maikirsche,
	Schattenmorelle
Sträucher:	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Holunder
<b>6.8 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE</b>	
Ökologie	
<p>Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.</p> <p>Die Eingriffsregelung ist im deutschen Recht das bedeutendste Instrument zur Durchsetzung von Belangen des Naturschutzes, das in der „Normal-Landschaft“ greift, also auch außerhalb naturschutzrechtlich gesicherter Gebiete. Grundidee ist ein generelles Verschlechterungsverbot für Natur und Landschaft.</p> <p>Dementsprechend sind auf den Flächen der Baugrundstücke landschaftspflegerische und der Natur dienliche Maßnahmen durchzuführen, um die ökologische Qualität dieser Flächen deutlich zu steigern. Die somit ökologisch höherwertigen Flächen sollen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft "ausgleichen" und sind von den Eigentümern dauerhaft zu sichern und zu erhalten.</p>	

#### Vereinfachtes Vorgehen

Im konkreten Planungsfall wird für die Abwägung zur der Eingriffsregelung das vereinfachte Vorgehen gem. nachstehender Tabelle eingesetzt. Diese Vorgehensweise ist angezeigt, da es sich um ein kleineres Baugebiet handelt.

	0. Planungsvoraussetzungen	
	0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan	
	Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt	<input type="checkbox"/> ja
<b>1</b>	<b>Vorhabenstyp</b>	
	1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)?	<input type="checkbox"/> ja
	1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	<input type="checkbox"/> ja
<b>2.</b>	<b>Schutzgut Arten und Lebensräume</b>	
	2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie • Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, • Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.	<input type="checkbox"/> ja
	2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.	<input type="checkbox"/> ja
<b>3.</b>	<b>Schutzgut Boden</b>	
	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.	<input type="checkbox"/> ja
<b>4.</b>	<b>Schutzgut Wasser</b>	
	4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<input type="checkbox"/> ja
	4.2 Quellen und Quelläufen, wasserführende Schichten (Hangschiehtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input type="checkbox"/> ja
	4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.	<input type="checkbox"/> ja
<b>5.</b>	<b>Schutzgut Luft/Klima</b>	
	Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input type="checkbox"/> ja
<b>6.</b>	<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>	
	6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	<input type="checkbox"/> ja
	6.2 Landschaftsbild Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt	<input type="checkbox"/> ja
	6.3 Einbindung in die Landschaft Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).	<input type="checkbox"/> ja
	Alle Fragen wurden mit „ja“ beantwortet, somit besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!	

---

Nachdem die ökologischen Belange im Markt Falkenberg grundsätzlich einen hohen Stellenwert besitzen, erfolgen Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen auf den Eingriffsgrundstücken, die Jedoch der individuellen Gestaltung angemessene Möglichkeiten offen halten, soweit die grundsätzlichen Zielsetzungen eingehalten werden, nämlich den Biotopwert, „Ökopunkte“ gegenüber dem Bestand deutlich, um mind. 50%, zu erhöhen.

---

#### Artenschutz

Für den B-Plan wurde eine Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung vorgenommen.

Im Plangebiet befindet sich keine registrierte Biotop- bzw. Biotopverbundfläche. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes.

#### Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung durchgeführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass im Plangebiet keine planungsrelevanten Tierarten nachgewiesen werden konnten. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe 2 der ASP) oder ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 (7) BNatSchG sind für das weitere Bauleitplanverfahren nicht erforderlich. Ein Verbot der Planung nach § 44 BNatSchG ist nicht begründet.

---

## 6.9 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Bei dem ursprünglichen Konzept wurden die Festsetzungen (A) sind auf ein Minimum, nach dem Prinzip eines schlanken B-Plans beschränkt. Aufgrund einer Empfehlung des LRA Tirschenreuth werden gestalterische Festsetzungen eingefügt, um eines gestalterischen Anschluss an die direkt angrenzende Bebauung zu erreichen und die Qualität der Gestaltungssatzung für die Ortsmitte angemessen aufzunehmen.

Hierzu gehört neben der Entwicklung der Bausubstanz und der ortsgerechten Gestaltung der öffentlichen Räume, die stil- und maßstabsgerechte Einbindung der Neubauten in die gewachsene städtebauliche Struktur.

Zur Erhaltung und Fortentwicklung eines homogenen Ortsbildes im Baugebiet werden gestalterische Festsetzungen gem. Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die vorab bereits dargelegten Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossigkeit, der Nutzungsart, Bauweise und zu den überbaubaren Flächen bestimmt. Damit ist der Rahmen für die Baukörper auf die Wohnnutzung und der Gebietsausweisung definiert. Die Festsetzungen so getroffen, dass ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild gewährleistet wird, gleichzeitig aber auch der individuellen Gestaltung angemessene Möglichkeiten verbleiben.

U.a. wurden zur Erreichung der Ziele Festsetzung für folgende Strukturelemente definiert: Baukörper, Form und Neigung der Dächer, Geländehöhen, Fassaden mit den verschiedenen Ausprägungen, Dachelemente, Freiflächen mit Zäunen. Damit wird dem näheren Umfeld des Plangebietes Rechnung getragen.

Um den Einsatz regenerativer Energien zu fördern, werden Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zugelassen.

Die unter städtebaulichen und gestalterischen Aspekten empfohlene Ausweitung einer öffentlichen Grünfläche nach Osten wurde intensiv diskutiert und abgewogen. Nachdem dort bereits eine prägende Grünstruktur vorhanden ist, die privat angelegt und unterhalten wird, wurde auf diese Ausweitung verzichtet.

---

## 7. IMMISSIONSSCHUTZ

Untere Immissionsschutzbehörde:

„aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände oder Bedenken gegen das Planvorhaben des Marktes Falkenberg.“

---

## 8. MASSNAHMEN ZUM BODENSCHUTZ

WWA

„Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Bereits bei der Planung des Vorhabens sollten daher geeignete Verwertungsmöglichkeiten von Überschussmassen im Rahmen eines Bodenmanagements geklärt werden. Insbesondere Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen ist.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Nach § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

Es wird empfohlen, Bodenaushubmaterial möglichst direkt im Baugebiet wieder einzusetzen. (Begründung: Vermeidung von Problemen bei der Verwertung von ggf. geogen erhöhten Schwermetallgehalten. Falls topographisch möglich, wäre Folgendes denkbar: durch eine gegenüber der Urgeländehöhe erhöht angelegte Erschließung in Verbindung mit einer erhöht angelegten Bauleithöhe entstehen Unterbringungsräume im Baugebiet selbst für den dadurch verringert anfallenden Aushub.)

Bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.“

## 9. BODENORDNUNG

Städtebauliche Bodenordnung (Umlegung)-

Bei der Verwirklichung ihrer Planung ist eine Kommune häufig mit dem Problem konfrontiert, die bestehende Ordnung des Grund und Bodens verändern zu müssen. Die Grundstücksgrenzen und Eigentumsverhältnisse werden durch den B-Plan nicht geändert. Damit entfällt ein regelmäßiger zu Konflikt zwischen öffentlichen und privaten Interessen.

## 10. ALTLASTEN

Bereits vor Aufnahme des Bauleitplanverfahrens wurde eine orientierende Erkundung des Untergrundes auf nutzungsspezifische Verunreinigungen durchgeführt. Verunreinigungen wurden nicht festgestellt.

WWA

„Es seien keine Auffüllungen vorgenommen oder ehemalige Auffüllungen/Ablagerungen dort beseitigt worden.

Dennoch empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt Weiden -wie bei allen anderen Bebauungsplänen auch -einen Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises Tirschenreuth.

Sollten widererwarten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen im Zuge der Baumaßnahmen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Tirschenreuth und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen zu bestimmen.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

---

---

## 11. DENKMALSCHUTZ

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Hinweis, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

---

## 12. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Entwicklung des Bebauungsplans gem. § 13 BauGB und die daraus resultierende Beurteilung wird die planungsrechtliche Situation mit dem baulichen Bestand in Einklang gebracht und eine angemessene Neubebauung ermöglicht. Durch die Errichtung von vier Häusern auf den Grundstücken Pirker Weg ergeben sich in Anbetracht der in der Umgebung d vorhandenen Wohnbebauung keine negativen Auswirkungen.

Vielmehr wird durch die Aufhebung der bisherigen Festsetzungen die Baulandqualität der im Planbereich gelegenen Grundstücke untermauert und den Eigentümern die Möglichkeit gegeben, ihre Grundstücke auf Grundlage des Einfügungsgebotes zu nutzen und fortzuentwickeln.

Auswirkungen auf verkehrliche Belange sind aufgrund des geringen Planungsumfanges nicht zu erwarten.

---

## 13. EINSICHTNAHME

in einschl. Normen, wie z.B. BauGB, BauNVO, BayBO, DIN-Normen oder sonstigen Richtlinien, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der

Verwaltungsgemeinschaft Wiesau

Carolin Holub

Marktplatz 1

95676 Wiesau

09634/9200-32

eingesehen werden.

Weiden, 21.11.2019



Dr. Emil Lehner

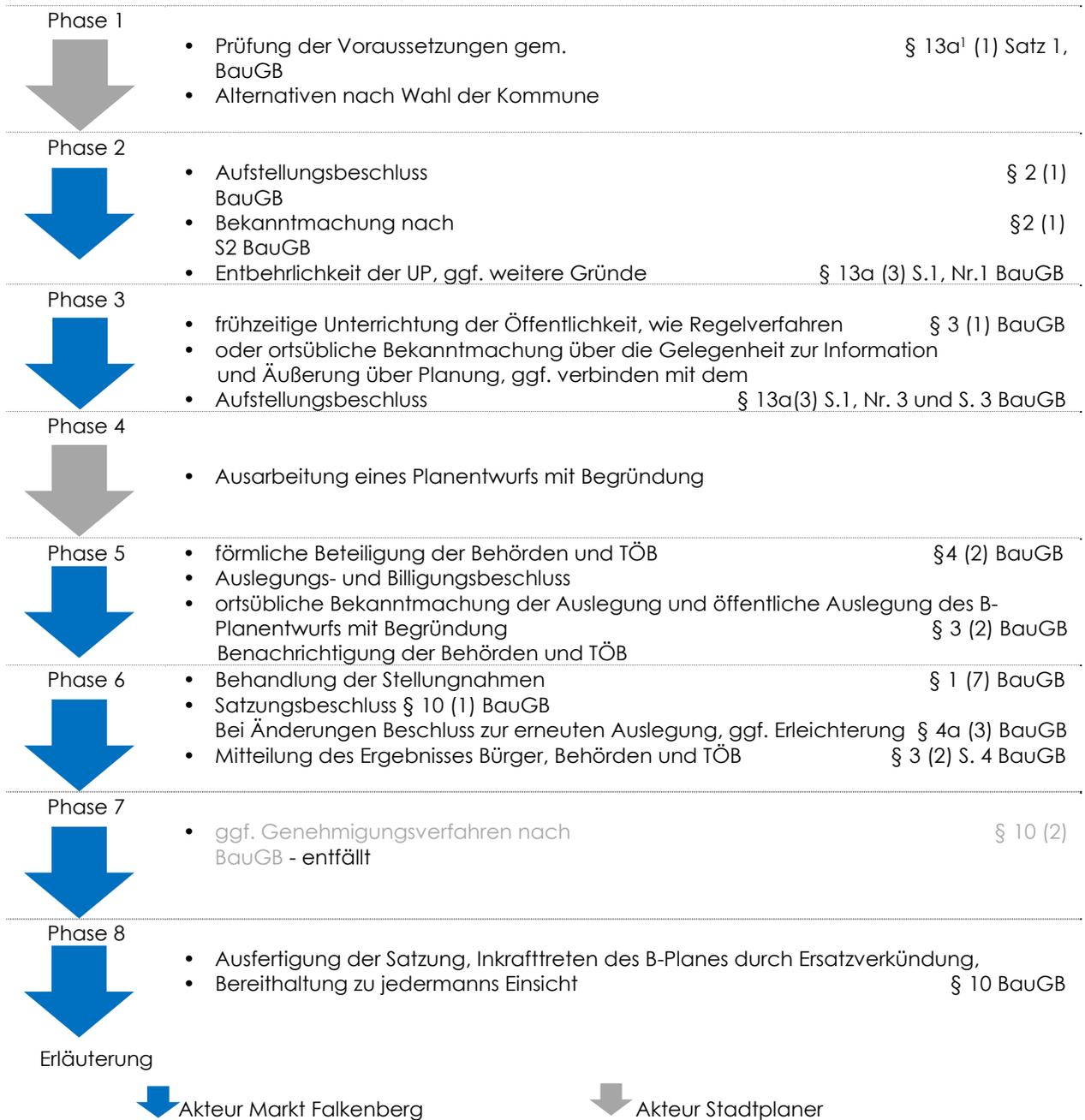
Architekt BDA | Stadtplaner



Dipl.-Ing. Christina Lehner

Stadtplanerin SRL | Landschaftsarchitektin  
Mediatorin BayAK

## 14 ABLAUFSCHEMA Information



<sup>1</sup> Schema für 13 a BauGB gilt analog auch für 13 b BauGB