

Markt Tännenberg

Landkreis
Neustadt an der Waldnaab
Bezirk Oberpfalz



BEBAUUNGSPLAN

Allgemeines Wohngebiet

„Am Kohlbuch II“

07.07.2020

Markt Tännenberg

Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Kohlbuch II“

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Stand 07.07.2020

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Hinweise für Bauherrn	3
II. Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes	5

I. Textliche Hinweise für den Bauherrn

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

„Am Kohlbuch II“

I. Textliche Hinweise für den Bauherrn

- Niederschlagswasser von Dächern sollte nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrunds ist vorab zu klären, auch um Beeinträchtigungen Dritter auszuschließen. Im Sinne einer sparsamen Verwendung von Trinkwasser wird die Anordnung von Zisternen empfohlen. Die hierfür geltenden Bestimmungen sind zu beachten.
- Geologische bodenmechanische Untersuchungen des Baugrundes werden angeraten.
- Für den Bereich des Baugebiets Am Kohlbuch II liegen keine konkreten Grundwasserbeobachtungen vor. Je nach Durchlässigkeit des Untergrundes und aufgrund der Neigung des natürlichen Geländes kann es bei ungünstigen Witterungsbedingungen zu oberflächennahem Schichtenwasserabfluss kommen. Falls ein Keller errichtet wird, müssen diese Gegebenheiten beachtet werden.
- Bei Funden historischer Art ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Vertreter dieser Behörden ist ein Zutrittsrecht zu dem Grundstück zu gewähren
- Wegen der unmittelbaren Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die bei der Nutzung dieser Flächen typischen Erscheinungen (Lärm, Geruch, Staub, etc.) während der Bearbeitungs- oder Erntephasen nicht ausgeschlossen.
- In den amtlichen Katastern gibt es keine Einträge zu Altlasten oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen. Dies schließt derartige Belastungen jedoch nicht generell aus. Beim Auftreten von „auffälligen“ Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Tännesberg zu verständigen
- Die Vorgaben aus der gemeindlichen Entwässerungssatzung und der für die Gebäudeentwässerung geltenden Richtlinien und Normen sind zu beachten.
- Durch die Hanglage des Baugebietes ist es nicht ausgeschlossen, dass bei Starkregen und / oder Schneeschmelze trotz der vorhandenen Abwasserleitungen Oberflächenwasser aus den höher gelegenen Bereichen ungeordnet und unkontrolliert abfließt und dadurch Schäden verursacht werden. Es wird daher dringend empfohlen, durch entsprechende Vorkehrungen Kellergeschosse und Lichtschächte gegen eindringendes Oberflächenwasser zu sichern.

II. Begründung gemäß § 2a Nr.1 BauGB

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

„Am Kohlbuch II“

II. Begründung

1. Anlass der Planung

Innerhalb des Gemeindegebiets Tännenberg sind zwar noch Bauflächen oder Baulücken vorhanden, die aber für eine Wohnbebauung, vor allem für junge Familien, entweder nicht geeignet sind oder nicht erworben werden können.

Im Rahmen der Vorbereitungsphase zur Dorferneuerung Tännenberg wurden umfangreich Analysen hinsichtlich der potentiellen und auch vorhandenen Baugrundstücke und ihrer Verfügbarkeit durchgeführt. Die Ergebnisse zeigten, dass sich diese potentiellen Bauplätze fast ausschließlich in Privateigentum befinden und derzeit nicht verfügbar sind.

Aus diesen Gründen hat sich der Gemeinderat im Jahr 2019 einstimmig für die Ausweisung des geplanten Baugebietes ausgesprochen, da die Nachfragen für unbebaute Wohnbauflächen ständig gestellt werden.

Das im nordöstlichen Anschluss an den Ortskern von Tännenberg an der Oberviechtacher Straße gelegene Grundstück mit den Fl.Nr. 319, 320/8 und ein Teil der Fl.-Nr. 320/3 stellt im Siedlungsgefüge von Tännenberg eine Baulücke dar, die im Sinne der Innenentwicklung geschlossen werden kann. Die genannten Grundstücke Fl.Nr. 319, 320/8 konnten von der Gemeinde erworben werden, der Teil der Fl.-Nr. 320/3 ist gemeindeeigener Grund.

Somit kann ein wichtiges Ziel der Marktgemeinde Tännenberg, auch in Zukunft kostengünstige Bauplätze für junge Familien in ausreichender Anzahl bereitstellen zu können, erreicht werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Flächennutzungsplans auf den oben genannten Grundstücken geschaffen werden.

Ziel des Bebauungsplanes „Am Kohlbuch II“ ist es, zur nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde Tännenberg kostengünstige Wohnbauflächen bereit zu stellen.

Durch die Ausweisung von kostengünstigem Bauland in einer attraktiven Lage sollen vor allem junge Familien in der Gemeinde Tännenberg gehalten bzw. durch deren Zuzug der Überalterung der Bevölkerung entgegen gewirkt, sowie die vorhandene Infrastruktur gestärkt werden.

3. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Entsprechend den Zielen der Regionalplanung soll sich die Siedlungsentwicklung im Ländlichen Raum in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen weiterentwickelt werden. Speziell in den

Naturparken soll bei der Siedlungstätigkeit soll in besonderem Maß auf das Landschaftsbild sowie die Belastbarkeit des Naturhaushalts geachtet werden.

4. Ausgangssituation

Das Planungsgebiet auf den Fl.Nr. 319, 320/8 und ein Teil der Fl.-Nr. 320/3 stellt sich derzeit als Baulücke zwischen dem östlichen Baugebiet „Am Kohlbuch I“ und dem westlichen Ortskern dar. Es ist im Flächennutzungsplan von 1999 für eine Bebauung vorgesehen. Das Planungsgebiet ist bereits in Besitz der Marktgemeinde Tännenberg. Eine Belastung der Grundstücke ist nicht bekannt.

5. Vorbereitende Bauleitplanung

In der rechtskräftigen Urfassung des Flächennutzungsplanes des Marktes Tännenberg vom 02.11.1999 ist das geplante „Allgemeine Wohngebiet“ „Am Kohlbuch II“ bereits zum größten Teil als WA eingetragen. Die westliche Grenze des 1999 als WA eingetragenen Bereichs liegt bei der Verlängerung der östlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 318/2-Zufahrtbereich zum Friedhof. Der kleinere, westlich dieser Grenze gelegene Bereich ist als Dorfgebiet eingetragen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 4. Änderung entsprechend abgeändert.

6. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Kohlbuch II“ umfasst die Flurstücke mit den Fl.Nr. 319, 320/8 und ein Teil der Fl.-Nr. 320/3.

Das Baugebiet mit seinen 12 Parzellen hat eine Fläche von 0,9754 ha und wird begrenzt:

- im Süden durch die Oberviechtacher Straße / Kreisstraße NEW 39
- im Osten durch die mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke mit den Fl.-Nr. 320/4 und 320/9, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Am Kohlbuch I“ liegen, sowie einem Teilbereich der Zufahrtsstraße F.-Nr. 320/5
- im Norden durch die landwirtschaftliche Fläche Fl.Nr. 318, sowie durch einen Teil des Friedhofs mit der Fl.-Nr. 318/1 und der rückwärtigen Zufahrt zum Friedhof und Leichenhaus mit der Fl.-Nr. 318/2
- im Westen durch das mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück mit den Fl.-Nr. 319/1 und der landwirtschaftlichen Fläche mit der Fl.-Nr. 320/13

7. Wesentliche Grundzüge der Planung

Das Baugebiet „Am Kohlbuch II“ wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) in offener Bauweise ausgewiesen.

Die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende

Handwerksbetriebe werden im Sinne einer möglichen Nutzungsdurchmischung nicht ausgeschlossen. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen von Tankstellen (Nr. 5) wird ausgeschlossen.

Als Maß der baulichen Nutzung werden die zulässige Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 1,2, sowie die zulässige Gebäudehöhe durch die maximale Wandhöhe von 6,70 m festgelegt.

Die Firstrichtung der Gebäude wird nicht festgelegt.
Es können bis zu maximal 3 Vollgeschosse errichtet werden.

Zum Schutz der oberhalb der Straße liegenden Gebäude wird die Höhenlage der unterhalb liegenden Gebäude begrenzt. Für die Parzellen südlich der Erschließungsstraße (Parzellen 8 - 12) gilt: OK FFB Erdgeschoss max. 0,30 m über OK Straßenmitte (Mittelachse) in der Mitte des Hauseingangs.

Als Dachformen kommen in Betracht: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Flachdach. Die Dacheindeckung wird festgelegt auf kleinteilige Dachelemente in rot, braun, grau und schwarz, sowie Blechdächer (z.B. Titanzink), Dachbegrünung.

Nicht erlaubt sind Wellfaserzement oder ähnlich gestaltete Platten. Bei den Dachaufbauten sind stehende Dachgauben und Schleppgauben bei einer Dachneigung des Hauptdaches von mehr als 35° zulässig.

Zulässig sind Einzelgauben oder verbundene Gauben bis zu insgesamt 1/2 der Dachlänge. Der Abstand vom Rand der Dachgaube zum Ortgang muss mindestens 2,00 m betragen. Zwerchgiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge sind zulässig, wobei der First des Zwerchgiebels unter dem des Hauptgebäudes liegen muss.

Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenze möglich. Die Bayerische Bauordnung in ihrer aktuellen Fassung ist bei grenzständigen Garagen zu beachten. Bei beidseitig grenzständigen, aneinander gebauten Garagen und Nebengebäuden hat der Nachbauende die Dachneigung und Dachform des bereits bestehenden Gebäudes zu übernehmen. Bei den Zufahrten und Stellplätzen ist die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken.

An den Grundstücksgrenzen sind Zäune mit max. 1,30 m Höhe zugelassen. Um das Baugebiet für Kleintiere durchgängig zu machen, sind Zaunsockel nicht zugelassen.

Auf den privaten Flächen sind zwei Bäume zu pflanzen. Zur Verwendung sollen möglichst Laubbäume heimischer Arten und Obstbäume als Halb- oder Hochstämme kommen.

Im Baugebiet sind auf den privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

8. Wesentliche Auswirkungen durch die Verwirklichung des Bebauungsplans

8.1 Schutzgut Boden

Ein Verdacht auf Altlasten besteht nicht. Als Obergrenze für den Flächenanteil der je Baugrundstück überbaut werden darf, legt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,40 fest.

Auswirkungen: Durch die Errichtung von Gebäuden und die Anlage von Garagenzufahrten ist im künftigen Baugebiet ein bestimmter Versiegelungsgrad unvermeidbar. Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Wohnnutzung entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen.

Es ist auf Grund der Versiegelung eine mittlere Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

8.2 Schutzgut Klima / Luft

Von der Planung sind weder Luftaustauschbahnen noch kleinklimatisch wirksame Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete betroffen.

Auswirkungen: Einflüsse auf Luft und Kleinklima können durch die Gebäude und die Versiegelung (Verdunstung, Aufheizen im Sommer usw.) begrenzt auftreten. Durch den Luftaustausch in einem ländlich geprägten Umfeld sind großräumige Auswirkungen nicht zu erwarten. Eine Bepflanzung der Bauparzellen mit Gehölzen wirkt zudem kleinklimatisch ausgleichend.

Im Hinblick auf den geringen Versiegelungsgrad, ausgleichende Pflanzmaßnahmen und die Lage in einem ländlich geprägten Umfeld ist nur eine geringe Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

8.3 Schutzgut Wasser

Im Bereich des neu auszuweisenden WA-Gebietes liegen keine Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsbereiche, Quellen oder Oberflächengewässer vor. Es ist auch davon auszugehen, dass ein ausreichender Grundwasser-Flurabstand gegeben ist und Eingriffe in das Grundwasser nicht erfolgen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die bestehende Kanalisation. Das unverschmutzte Oberflächenwasser versickert zum Großteil auf dem Grundstück. Durch die leichte Hanglage und die Festlegung sockelloser Zäune kann überschüssiges Oberflächenwasser auf die jeweilige Straße fließen, wo es von der Kanalisation aufgenommen wird.

Auswirkungen: Hohe Grundwasserstände und Hangwasseraustritte sind, nicht zu erwarten bzw. nicht erkennbar. Die Versiegelung von Boden durch Überbauung und Befestigung von Flächen reduziert im Allgemeinen die Versickerung von Regenwasser und verringert die natürliche Verdunstung. In der Folge ergibt sich ein erhöhter und schnellerer Oberflächenabfluss.

Durch die Versiegelung kommt es also lokal zu einem Eingriff in den Wasserhaushalt. Als Vermeidungsmaßnahme setzt der Bebauungsplan wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze fest.

Es ist auf Grund der Versiegelung eine mittlere Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

8.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es werden keine in der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfassten Flächen durch das Baugebiet berührt. Des Weiteren liegen im Geltungsbereich der Planung keine Schutzgebiete oder Schutzgegenstände nach dem BayNatSchG. bzw. keine als besonders geschützte Biotope gem. Art. 13d (1) BayNatSchG anzusprechende Flächen.

Auswirkungen: Der Eingriff beschränkt sich durch die Versiegelung von Boden auf den Arealverlust für bestimmte Tiere und Pflanzen.

Durch die Gestaltung der Gärten und die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen werden auch durch die Umwandlung von intensiv genutzter Wiese zu Wohngärten Lebensraumstrukturen hinzugewonnen, was zu einer Verschiebung des Artenspektrums und möglicherweise zu einer begrenzten Erhöhung der Artenvielfalt führen wird.

Um eine gewisse Durchlässigkeit für bestimmte Tiergruppen innerhalb des Wohngebietes und zur freien Landschaft zu gewährleisten, sind Einfriedungen der Grundstücke nur ohne Sockel zulässig.

Der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist als gering zu betrachten.

8.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Die künftige Wohnbaufläche hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen kommt es zu Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen, die im ländlichen Raum ortsüblich sind.

Auswirkungen: Während der Bebauung der Parzellen kann es jeweils zeitlich begrenzt zu einer erhöhten Lärmentwicklung kommen. Bei den betriebsbedingten Auswirkungen ist zu erwarten, dass die einschlägigen öffentlich-rechtlichen Umweltschutzbestimmungen eingehalten werden. Eine differenzierte schalltechnische Betrachtung diesbezüglich ist nicht erforderlich. Zeitlich begrenzt und von geringer Erheblichkeit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, die von einer kurzfristig erhöhten Lärmentwicklung während der Bauzeit ausgehen.

Nach Fertigstellung der Gebäude ist nur eine geringe Erheblichkeit zu erwarten.

Lärmbelastungen des geplanten WA-Gebietes sind für die Parzellen 8 bis 12 durch die südlich vorbeiführende Kreisstraße NEW 39 / Oberviechtacher Straße nicht ausgeschlossen.

8.6 Schutzgut Landschaft

Die Wohnbaufläche liegt in südorientierter leichter Hanglage in der Fortsetzung des Baugebiets Am Kohlbuch I und berührt kein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet.

Auswirkungen: Das künftige Wohngebiet schließt sich an die bestehende Ortsbebauung von Tannesberg an. Durch die Festsetzungen maximale Höhenlage des EG, maximale Höhe der Wohngebäude, sowie durch die festgesetzte Eingrünung und die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke wird die Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild gewährleistet. Für das Schutzgut Landschaft ist nur eine geringe Erheblichkeit zu erwarten.

8.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden oder im Boden zu erwarten. Auch im Wirkungsgefüge mit dem Umland bestehen keine Verbindungen zu besonderen Kulturgütern.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist von der Baumaßnahme nicht betroffen. Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

9. Erschließung

9.1 Anbindung an das vorhandene Verkehrsnetz

Das Allgemeine Wohngebiet „Am Kohlbuch II“ liegt unmittelbar an der Oberviechtacher Straße / Kreisstraße NEW 39 und wird durch sie erschlossen. Ebenso entwickelt sich die mittig liegende Erschließungsstraße des Baugebiets aus der östlichen 6,00 m breiten Erschließungsstraße des Baugebiets Am Kohlbuch I. Dadurch wird das Baugebiet für den fahrenden Verkehr durchlässig und es wird keine Stelle für das Wenden von Fahrzeugen erforderlich. Eine direkte Weiterführung nach Westen ist nicht möglich.

Wesentlich ist die Anlage von zwei Fußweg- Verbindungen. Einmal im westlichen Bereich nach Norden zum Friedhof, sowie im östlichen Bereich nach Süden zur Oberviechtacher Straße.

9.2 Straßenquerschnitte

Die insgesamt 8,00 m breite Erschließungsstraße wird in ihrer gesamten Breite als Wohn- und Spielstraße mit einseitiger Entwässerung ausgebaut.

Eine Trennung in zugeordnete Flächen für die verschiedenen möglichen Verkehrsarten, wie fahrender Kfz.-Verkehr, ruhender Verkehr, Fußgänger, Radfahrer, etc. erfolgt dabei niveaugleich lediglich durch die Wahl der Oberflächen. So wird dem fahrenden Kfz.- Verkehr die Asphaltoberfläche zugeordnet.

Wechselseitig angeordnete Flächen mit wasserdurchlässigem Betonsteinpflaster für das Parken von Fahrzeugen führen zwangsläufig für eine geschwungene Straßenlinie und damit zur gewünschten Verkehrsberuhigung.

Es wird von einer verminderten Geschwindigkeit (Zone 30 im gesamten Wohnumfeld) und umsichtigem Verhalten aller Verkehrsteilnehmer ausgegangen.

Zur gestalterischen Auflockerung werden zusätzlich an geeigneten Stellen Bäume in den öffentlichen Straßenraum gepflanzt.

In etwa mittiger Lage wird eine Zone als Treffpunkt ausgenommen.

9.3 Wasserversorgung

Das Allgemeine Wohngebiet „Am Kohlbuch II“ wird an die bestehende Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Tännenberg angeschlossen.

9.4 Abwasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser von den Dächern sowie das Schmutzwasser werden in das bestehende Kanalnetz von Tännenberg eingeleitet.

9.5 Energieversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes wird derzeit durch das Bayernwerk gesichert.

10. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplans getroffen werden sollen

Die Marktgemeinde Tännenberg beabsichtigt nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, voraussichtlich im Jahr 2021 mit den Erschließungsmaßnahmen zu beginnen.

Die Vermessung des Grundstücks nach Lage und Höhe wurde bereits durchgeführt. Ein geotechnisches Gutachten wird dringend empfohlen. Zur Planung der Erschließungsstraße ist ein geeignetes Ingenieurbüro zu beauftragen. In die Planung soll der Umgang mit dem Geländeprofil, speziell der Umgang mit der Böschung in der Mitte des Planungsgebiets im Bereich der Erschließungsstraße, einbezogen werden.

11. Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde:

Wie oben bereits erwähnt, ist es das Ziel der Marktgemeinde Tännenberg durch die Ausweisung von kostengünstigem Bauland in einer attraktiven Lage vor allem junge Familien im Ort zu halten, bzw. durch deren Zuzug der Überalterung der Bevölkerung entgegen zu wirken. Der aktuelle Bedarf an Bauland in Tännenberg ist ungebrochen.

Durch die Bauleitplanung nach § 13a BauGB werden zum einen die Verfahrenskosten für die Gemeinde geringer, vor allem aber kann durch das Schließen der Baulücke im Sinne der Innenentwicklung und die dadurch mögliche Nutzung der im Umfeld bestehenden Erschließungsstrukturen kostengünstiger Wohnraum angeboten werden.

Die Investition durch die Gemeinde in das Baugebiet Am Kohlbuch II wirkt sich im Lauf der Zeit durch den Zuzug von jungen Familien positiv auf die Infrastruktur und das gesamte Gemeindeleben in Tännenberg aus.

Tännenberg, 07.07.2020 / Hubert Liebl, Architekt