

# Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan

## „Wohngebiet Gartenäcker“

### Begründung (Teil D)



**Gemeinde Reuth bei Erbdorf**

Erster Bürgermeister Werner Prucker

Hauptstraße 1

92703 Krummennaab

**Planverfasser:**

**BERNHARD BARTSCH** ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL: 0941 463 709 - 0  
E-MAIL: [INFO@B-BARTSCH.DE](mailto:INFO@B-BARTSCH.DE)  
WEB: [WWW.B-BARTSCH.DE](http://WWW.B-BARTSCH.DE)

**Zur Fassung:** 09.11.2022

Verfahren nach § 13b BauGB

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Lage und Dimension des Planungsgebiets .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>4</b>
1.2.1	Bauplanungsrecht, Entwicklungsgebot .....	4
1.2.2	Schutzgebiete, kartierte Biotope .....	4
<b>1.3</b>	<b>Verfahrenswahl .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>ERFORDERLICHKEIT, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>2.2</b>	<b>Erforderlichkeit, Bedarf .....</b>	<b>5</b>
2.2.1	Erforderlichkeit von Bauleitplänen .....	5
2.2.2	Erforderlichkeit der vorliegenden Bebauungsplanung .....	7
2.2.5	Bevölkerungsentwicklung .....	11
2.2.8	Ersatzbedarf .....	14
2.2.10	Zwischenergebnis Bedarfsanalyse .....	14
2.2.12	Ergebnis, Umwidmungssperre .....	15
2.2.13	Bedarfsanmeldung, städtebauliche Ziele .....	16
<b>2.3</b>	<b>Planungsalternativen .....</b>	<b>17</b>
<b>2.4</b>	<b>Konzeption und bauliche Gestaltung .....</b>	<b>18</b>
<b>3.</b>	<b>Ziele der Raumordnung .....</b>	<b>19</b>
<b>3.1</b>	<b>Landesentwicklungsprogramm .....</b>	<b>19</b>
<b>3.2</b>	<b>Regionalplan .....</b>	<b>20</b>
<b>4.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>21</b>
<b>4.1</b>	<b>Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur .....</b>	<b>21</b>
4.1.1	Verkehr .....	21
4.1.2	Entwässerung .....	21
4.1.3	Weitere Sparten .....	21
4.1.4	Brand- und Katastrophenschutz .....	22
<b>4.2</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>22</b>
<b>4.3</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>22</b>
<b>4.4</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>23</b>
<b>5.</b>	<b>Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....</b>	<b>25</b>
<b>5.1</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen .....</b>	<b>29</b>
<b>6.</b>	<b>GRÜNORDNUNGSPLANUNG .....</b>	<b>29</b>
<b>6.1</b>	<b>Leitziele der grünordnerischen Festsetzungen .....</b>	<b>29</b>
<b>6.2</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....</b>	<b>29</b>
<b>6.3</b>	<b>Artenschutzrechtliche Belange .....</b>	<b>29</b>
<b>6.4</b>	<b>Quellenangaben .....</b>	<b>30</b>

# 1. AUSGANGSSITUATION

## 1.1 Lage und Dimension des Planungsgebiets

Die Planungsfläche liegt im Süden der Gemeinde Reuth bei Erbendorf, im Oberpfälzer Landkreis Tirschenreuth. Die Gemeinde ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Krummennab.

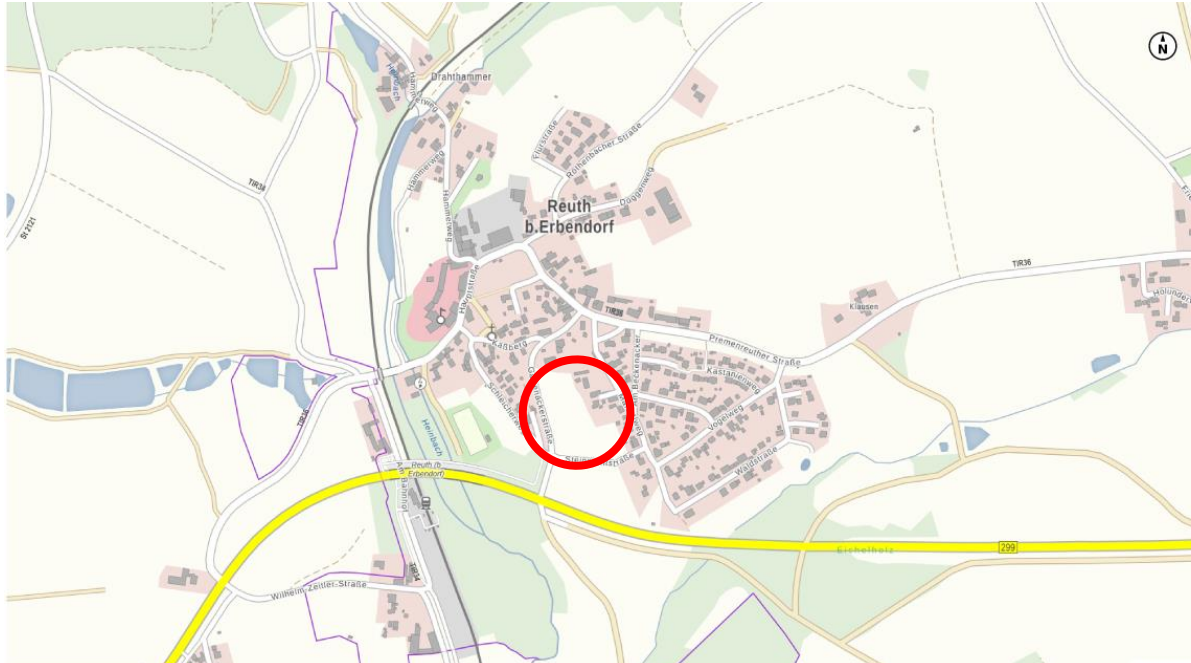


Abb. TK mit Lage der Planungsfläche, o. M. (Quelle: BayernAtlasPlus)

Derzeit unterliegt der Geltungsbereich einer Nutzung als Ackerbrache. Die Gemeinde plant, die bisherige unbebaute Fläche als Vorhaben der weitgehenden Innenentwicklung einer wohnbaulichen Nutzung zu unterziehen.

Die Planungsfläche ist leicht nach Südwesten geneigt. Die Fläche ist derzeit unversiegelt.

Die Planungsfläche umfasst insgesamt ca. 1,4 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	11.271	80 %
davon Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung: Eigentümerweg	213	
Verkehrsfläche (Neu)	679	5 %
Verkehrsfläche (Bestand)	2.111	15 %
Grünfläche mit Pflanzenerhalt	88	< 1 %
<b>Gesamt</b>	<b>14.149</b>	<b>100 %</b>

## 1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 1.2.1 Bauplanungsrecht, Entwicklungsgebot

Die Planungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.



Abb.: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Reuth bei Erbendorf in der Fassung vom 29.11.1983, zuletzt geändert am 30.10.1984

### 1.2.2 Schutzgebiete, kartierte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches sind in der amtlichen Biotopkartierung keine Biotope gelistet. Die Fläche liegt außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete.

Das FFH-Gebiet „Grenzbach und Heinbach im Steinwald“ (ID 6138-371) liegt ca. 1,4 km nördlich der Planungsfläche.

## 1.3 Verfahrenswahl

Zur Erleichterung des Wohnungsbaus hat die Bundesregierung im Mai 2017 im nicht beplanten Innenbereich bei Nutzungsänderungen baulicher Anlagen zu Wohnzwecken vom Erfordernis des Einfügens abgesehen und befristet Bebauungspläne mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren ermöglicht.

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Das Plangebiet liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, im Anschluss an eine im Zusammenhang bebaute Ortschaft.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgelegt. Die Gesamtfläche des Allgemeinen Wohngebiets innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans beträgt 11.271 m<sup>2</sup>. Durch eine im Bebauungsplan festgesetzte, maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 ergeben sich somit insgesamt 4.508 m<sup>2</sup> überbaubare Flächen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i. V. m. § 13a BauGB aufgestellt. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

## **2. ERFORDERLICHKEIT, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

### **2.1 Ziel und Zweck der Planung**

Ziel der Bauleitplanung ist es, an städtebaulich geeigneter und im Flächennutzungsplan bereits vorbereiteter Stelle in der Gemeinde Reuth bei Erbendorf, den konkret vorliegenden Bedarf an Wohnhäusern durch die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets zu decken.

### **2.2 Erforderlichkeit, Bedarf**

#### **2.2.1 Erforderlichkeit von Bauleitplänen**

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Kompetenz hierzu hat der Gesetzgeber alleinig den Kommunen zugesprochen.

Der Vorrang der Innenentwicklung ist im § 1 Abs. 5 Satz 4 BauGB bundesgesetzlich geregelt. Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwidmung zu begründen. Hierbei ist auch vorgegeben, dass die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu ermitteln sind. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist nach Satz 3 in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Planungsbefugnis nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB (Erforderlichkeitsgrundsatz) ist nicht von einem Nachweis abhängig, dass hierfür ein durch spürbaren Nachfragedruck ausgelöstes unabweisbares Bedürfnis besteht. Die Kommunen als Plangeber dürfen regelmäßig innerhalb des von ihnen verfolgten planerischen Konzepts auch ohne konkrete Analyse des aktuellen Bedarfs die planerischen Voraussetzungen schaffen, die es ermöglichen, im Vorgriff auf zukünftige Entwicklungen einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft abzeichnet.<sup>1</sup>

Deshalb kommt es im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Erforderlichkeitsprüfung grundsätzlich nicht darauf an, ob es in anderen Ortsteilen noch freie Bauplätze gibt, auf denen sich eine Wohnbebauung möglicherweise ebenfalls realisieren ließe.<sup>2</sup>

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen. Insofern sind im Landesentwicklungsprogramm formulierte Ziele für die Aufstellung von Bauleitplänen

<sup>1</sup> VerfGH vom 23.2.2010 VerfGHE 63, 17/23 f.; BVerwG vom 19.9.2002 BVerwGE 117, 58/65

<sup>2</sup> VGH BW vom 17.6.2010 ZfBR 2011, 281/287; OVG NW vom 14.7.2014 ZfBR 2014, 774/776)

bindend. Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm enthält unter 3.2, Innenentwicklung vor Außenentwicklung das Ziel, in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Für die Abwägung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist dabei zu berücksichtigen, dass die Innenentwicklungspotenziale möglichst vorrangig zu nutzen sind und die Ausnahmenformulierung unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit steht.

Mit der Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofes vom 18.2.2016 – Vf 5-VII-14 (auch durch den BayVGH bestätigt) wurde klargestellt, dass es sich beim Ziel 3.2, wonach in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen und Ausnahmen zulässig sind, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen, nicht offensichtlich um ein hinreichend bestimmtes, vom Ordnungsgeber abschließend abgewogenes Ziel der Raumordnung im Sinn von § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 2 Nr. 2 BayLplG handelt.

Durch die Gerichtsentscheidung bleibt offen, ob die allgemeine Vorgabe des „Vorrangs“ der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung sachlich ausreichend bestimmbar ist (ablehnend OVG RhPf vom 23.1.2013 -8 C 10946/12 - juris Rn. 23). Jedenfalls aber weist die Relativierung dieser Vorgabe durch den ausdrücklichen Vorbehalt der „möglichst“ vorrangigen Nutzung der Innenentwicklungspotenziale darauf hin, dass dieser Planaussage kein striktes Gebot für die kommunale Bauleitplanung zukommen sollte, unbebaute Außenbereichsflächen nur dann als Bauland auszuweisen, wenn vorhandene Potenziale in den Siedlungsgebieten vollständig ausgenutzt sind, sondern den Gemeinden im konkreten Einzelfall noch Spielraum für eine Konkretisierung auf der unteren Planungsebene belassen werden sollte. Dafür spricht auch die Begründung zu dieser - nachträglich in den Verordnungsentwurf (vgl. LT-Drs. 16/15998) eingefügten -Ergänzung, wonach Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen, wenn wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen eine gemeindlich geplante bauliche Nutzung faktisch nicht der Innenentwicklung zugeführt werden kann. Damit sollten nach dem Willen des Ordnungsgebers die Gemeinden die aufgrund der Realitäten des Grundstücksmarktes bei der Umsetzung des gemeindlichen Planungswillens bestehenden Schwierigkeiten bereits auf der Planungsebene stärker berücksichtigen können

Durch die Gerichtsentscheidung wird auch die in Nr. 1.2.1 LEP bzw.. der Begründung hierzu enthaltenen allgemeine Aussagen, dass bei der Siedlungsentwicklung der demografische Wandel zu beachten ist, Baulandausweisungen zur Bewältigung des Einwohnerrückgangs grundsätzlich ungeeignet sind und zur Vermeidung eines mit Baulandausweisungen geführten kommunalen Wettbewerbs um Einwohner die Siedlungsentwicklung auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen ist, nicht als unüberwindbares Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB bewertet.

Wie eine planaufstellen Kommune einen Bedarfsnachweis im Rahmen der Erforderlichkeitsprüfung der Bauleitplanung führt, verbleibt im Verantwortungsbereich der Kommune. Der bayerische Verfassungsgerichtshof hat auch darauf hingewiesen, dass die vom Landesamt für Umweltschutz ausgearbeitete Flächenmanagement-Datenbank nicht als Weisung gegenüber den Kommunen anzusehen ist. Gleiches dürfte für die von der Obersten Landesplanungsbehörde veröffentlichte Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ gelten.

Für die planerische Praxis bestehen durch die Planungshilfen für die Bauleitplanung (aktuell Ausgabe p20/21) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr Hinweise für die Ausarbeitung und die Bedarfsbegründung von Bauleitplänen. Fachlich zu kritisieren ist das Fehlen einer Unterscheidung zwischen Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen in diesen Planungshinweisen.



Eine bedarfsgerechte Planung ist nach § 5 BauGB primär eine Aufgabe des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan soll für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellen. Die Planungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Was städtebaulich erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen Konzeption der Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht.

Neben den Zielen der Raumordnung sind im Rahmen einer Bauleitplanung für die Wohnbauentwicklung die Planungsleitlinien des § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen. Dabei soll unter anderem die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für Klimaschutz und Klimaanpassung erfolgen.

Ergänzt wird die Leitlinie durch die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB -sparsamer Umgang mit Grund und Boden, vor zusätzlichen Anspruch von Flächen für eine bauliche Nutzung ist Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Vorrang zu geben. Besondere Begründungspflicht besteht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen. In der Begründung zu den Bauleitplänen sollen dabei auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, hierbei sind insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten von Bedeutung.

### **2.2.2 Erforderlichkeit der vorliegenden Bebauungsplanung**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung beabsichtigt die Gemeinde, auf der Planungsfläche Wohnbauflächen zu entwickeln. Somit besteht ein Planerfordernis.

Mit der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung ist eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Anschluss an bestehende Infrastruktureinrichtungen gesichert. Damit sind die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und bodenschonende Erschließung sowie eine kompakte Siedlungsentwicklung gegeben.

Ziel ist es, den bestehenden Ortsrand an einer bereits durch drei Seiten bestehenden Siedlung im erforderlichen Umfang entsprechend den vorliegenden Anfragen weiter zu entwickeln.

Entsprechend der Intention des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden“ vom 11.06.2013 sollen neue Wohnbauflächen im Anschluss an vorhandene Siedlungseinheiten und mit „einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel“ entwickelt werden.

### **2.2.3 Methodik des Bedarfsnachweises**

Bei der Bedarfsermittlung für die erforderlichen Wohnbauflächen sind im wesentlichen folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- die natürliche Bevölkerungsentwicklung,
- die Haushaltsstrukturveränderung (Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße, steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung durch steigende individuelle Raumansprüche sowie die abnehmenden Haushaltsgrößen bei häufig gleichbleibenden Wohnungsgrößen),
- gegebenenfalls ein nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt (fehlendes Angebot trotz bestehendem Bedarf, z.B. durch Hindernisse in der Baulandbereitstellung und Flächenverfügbarkeit) und ein evtl. bestehender Ersatzbedarf für Sanierungsfälle

- die bestehenden und aktivierbaren Baulückenpotenziale/Leerstände für die vorrangige Innenentwicklung.

Für die Bedarfsprognose in Flächenangabe ist darüber hinaus die zukünftige Siedlungsdichte ein entscheidendes Kriterium.

Die Planungshilfen der Obersten Baubehörde empfehlen zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs ein Modul der Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz. Das Berechnungsmodul setzt sich im Wesentlichen aus zwei Komponenten zusammen. Zum einen die Bevölkerungsprognose für die jeweilige Kommune, die sich auf die amtliche Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes stützt. Die Unsicherheit dieser Prognose ist in Fachkreisen bekannt. Nur die kommunale Statistik zu Grunde zu legen, ist nicht sachgerecht.

Insbesondere bei kleineren Kommunen wäre für eine seriöse Prognose die nächsthöhere Betrachtungsebene (Landkreis) zumindest mit einzubeziehen und die im Einzelfall bestehenden Verflechtungen zu analysieren.

Für die zweite Komponente, den Auflockerungsbedarf, wird im Datenbankmodul eine vorgegebene Voreinstellung verwendet. Von einer Änderung dieser Voreinstellung wird abgeraten. Als Gründe werden unerwünschte Auflockerungstendenzen genannt, die städtebaulich nicht wünschenswert seien. Was städtebaulich wünschenswert und erforderlich ist, entscheidet jedoch allein die planaufstellende Kommune im Rahmen ihrer grundgesetzlich zugesicherten Planungshoheit nach den Vorgaben des § 1 BauGB. Eine allgemeinpolitisch motivierte Voreinstellung des Landesamtes für Umweltschutz oder einer Fachbehörde ist keinesfalls geeignet, die in der Rechtsprechung verankerten Grundsätze der kommunalen Bauleitplanung infrage zu stellen. In der Bedarfsprognose wird deshalb statt der Berücksichtigung willkürlicher, fest vorgegebener Faktoren die tatsächliche Entwicklung der Belegungsdichte ermittelt und bewertet.

Die Datenbank stützt des Weiteren das berechnete Ergebnis auf einen Wert „Wohnungen je Hektar Wohnbaufläche“, der sich aus der Anzahl der statistisch erfassten Wohnungen des Gemeindegebiets sowie aus der Wohnbaufläche und zu 50 % der Fläche gemischter Nutzung selbst errechnet. Für die wohnbaulich genutzten Flächen werden dabei die zum einen relativ ungenauen zum anderen nur für das gesamte Gemeindegebiet erfassten ALKIS-Daten verwendet. Damit lassen sich weder ortsteilbezogene Prognosen der zukünftigen Siedlungsdichte noch die nach derzeitigem Stand üblichen Siedlungsdichte neuentwickelter Wohnbauflächen gesichert ableiten.

Die Datenbank des Landesamtes ist für die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes hilfreich, für einen Bebauungsplan jedoch keinesfalls bindend.

Der Planverfasser hat auf Grundlage der genannten fachlichen Vorgaben eine differenzierte, eigene Methodik entwickelt:

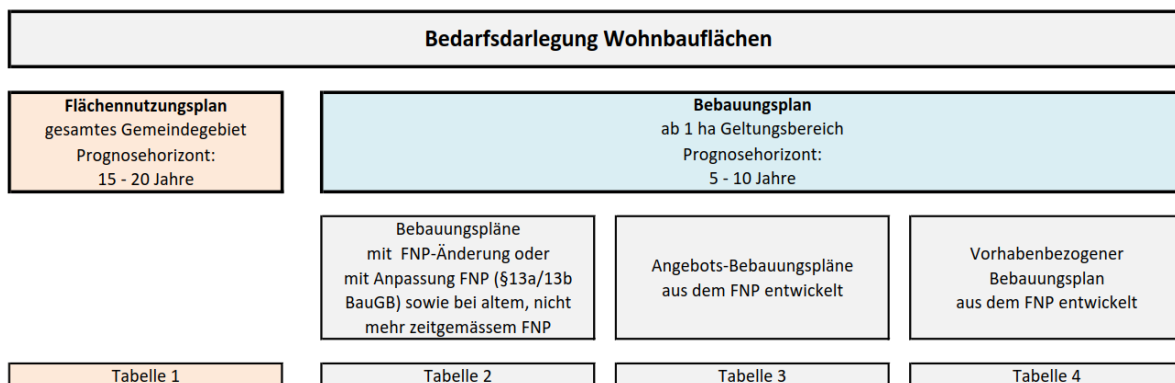


Abb.: BARTSCH (2021) Übersicht zur Methodik zur differenzierten Bedarfsdarlegung unterschiedlicher Bauleitpläne



Nachdem für das Gemeindegebiet kein ausreichend aktueller Flächennutzungsplan vorliegt, ist im Rahmen einer Bedarfsprognose die Betrachtung des gesamten Gemeindegebiets für einen längeren Planungszeitraum erforderlich, um dann (ggf. ortsteilbezogen) den Bedarf abzuleiten und mit dem bei der Gemeindeverwaltung dokumentierten Nachfragen abzugleichen.

Bebauungspläne mit FNP-Änderung oder mit Anpassung FNP (§13a/13b BauGB) sowie bei alten, nicht mehr zeitgemäßem FNP, ab 1 ha Flächengröße, Prognosezeitraum: 5 - 10 Jahre			
<b>Schritt 1</b>	Neubedarf Bevölkerungsentwicklung	bisherige Bevölkerungsentwicklung in der Kommune	
		amtl. Statistische Prognosen (statistisches Landesamt) Demographiespiegel und Bevölkerungsvorausberechnung Gemeinde und ggf. Landkreis	
		ergänzende Prognosen, sofern vorliegend	
		Bewertung mit Festlegung einer Prognosespanne in Einwohner (EW) "best-Case" und "worst-Case"	
		Ergebnis: EW / Zieldichte Schritt 5	ha
<b>Schritt 2</b>	Auflockerungsbedarf aus Haushaltsstrukturveränderung	Analyse bisherige Entwicklung der Belegungsdichte Einwohner pro Wohneinheit anhand Statistik Kommunal	
		Lineare und ggf. angepasste Prognose der Belegungsdichte ggf. Abgleich im Verflechtungsbereich	
		Bewertung mit Prognosespanne "best-Case" und "worst-Case" Umrechnung in Einwohnergleichwerte	
		Ergebnis: Einwohnergleichwerte / Zieldichte Schritt 5	ha
		<b>Schritt 3</b>	Nachholbedarf nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt
Ergebnis ggf. Zusatzbedarf in ha	ha		
<b>Schritt 4</b>	Ersatzbedarf für Abriss und Umnutzung		
		Bewertung von Leerständen auf Reaktivierbarkeit	
		Ergebnis ggf. Zusatzbedarf in ha	ha
<b>Schritt 5</b>	Analyse der Baudichte städtebauliche Zieldichte	Ermittlung bestehende Baudichte ggf. getrennt nach verdichteten und ländlichen Ortsteilen	
		Analyse der Baudichte zuletzt entwickelter Bauflächen	
		Formulierung städtebaulicher Zieldichte ggf. getrennt nach verdichteten/ländlichen Ortsteilen	
		Ergebnis: Städtebauliche Zieldichte einer nachhaltigen, bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ggf. getrennt nach verdichteten/ländlichen Ortsteilen	EW/ha
		Zwischenergebnis Bedarf Schritt 1-4	
<b>Schritt 6</b>	Gegenüberstellung Innenentwicklungspotentiale	Analyse der Baulücken mit Baurecht nach §34 und §30 BauGB	
		ggf. Auswerten vorhandener, nutzbarer Leerstände	
		Ermittlung einer realistischen Aktivierungsquote	
		realisierbares bzw. verfügbares Ergebnis	ha
		<b>Schritt 7</b>	Bilanz
abzüglich Ergebnis Schritt 6	ha		
<b>Wohnbauflächenbedarf (Spanne) für das gesamte Gemeindegebiet</b>		<b>ha</b>	
<b>Schritt 8</b>	Bedarfsdarlegung Bebauungsplan	Darlegung der anteiligen Prognose für den Ortsteil mit städtebaulicher Zieldichte und Begründung der Bebauungsplanfläche	

## 2.2.4 Strukturelle Voraussetzungen

Die Gemeinde Reuth, gelegen im Landkreis Tirschenreuth, ist nicht durch einen starken Entwicklungsdruck im direkten Umfeld eines Ballungsraumes oder Oberzentrums gekennzeichnet.

Die Gemeinde Reuth b. Erbdorf erfreut sich an seiner geschützten Lage zwischen dem Naturpark Steinwald und dem urwüchsigen Waldnaabtal. Die wunderbare Vielfalt des Naturparks in Verbindung mit der ausgezeichneten Anbindung an die Autobahn und den eigenen Bahnhof bieten optimale Voraussetzungen für Wohnen, Freizeit und Beruf.

Durch die Nähe zu Weiden, Bayreuth, Regensburg und zu den Heilbädern Sybillebad und Karlsbad wird die Gemeinde bei Urlaubern und Einheimischen gleichermaßen geschätzt.

Die vielen aktiven Vereine, der Kindergarten und die Grundschule sind weitere wichtige Bausteine der Attraktivität Reuths. Die ortsansässigen mittelständischen Betriebe tragen zusätzlich zu einer gesunden Infrastruktur in der burgenreichsten Region Deutschlands bei.

Die gute infrastrukturelle Ausstattung, die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sowie die landschaftlich reizvolle Lage steigern die Nachfrage nach Wohnraum.

Gemäß dem Ziel einer nachhaltigen Stadt- und Innenentwicklung hat die Gemeinde in den vergangenen Jahren vor allem die Wohnbauentwicklung am Hauptort vorangetrieben. Bedingt durch die weiter bestehende Nachfrage ist es erforderlich, auch weiterhin ein nachfrageorientiertes Angebot an Wohnbauflächen zu entwickeln.

Ziel ist es u.a., die vorhandenen technischen und gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen weiterhin ökonomisch auszulasten und zu erhalten sowie Bauland zu erschwinglichen Preisen für weitgehend alle Bevölkerungsgruppen anzubieten.

Entsprechend der Intention des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden“ vom 11.06.2013 sollen neue Wohnbauflächen im Anschluss an vorhandene Siedlungseinheiten und mit „einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel“ entwickelt werden.

Die vorliegende Bauleitplanung entwickelt Wohnbauflächen im direkten Anschluss an die bestehende Siedlung und in Anbindung an den motorisierten Individual- und öffentlichen Personennahverkehr.

Innerhalb des Ortes Reuth sind freie Bauflächen und damit Baulücken vorhanden. Diese befinden sich ausschließlich in Privateigentum. Deren Eigentümer sind entweder nicht abgabebereit oder wollen selbst demnächst mit einer Bebauung beginnen. Damit stehen den ortsansässigen Bauinteressenten aktuell kaum freie Bauparzellen zur Verfügung. Um dennoch der wachsenden Nachfrage zu begegnen und die Infrastruktureinrichtungen auch langfristig sicherstellen und auszulasten, ist die Gemeinde gefordert, neue Wohnbauflächen auszuweisen.

Mit der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung ist eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Anschluss an bestehende Infrastruktureinrichtungen gesichert. Damit sind die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und bodenschonende Erschließung sowie eine kompakte Siedlungsentwicklung gegeben.

Ziel ist es, den bestehenden Ortsrand durch eine Bebauung im erforderlichen Umfang entsprechend den vorliegenden Anfragen zu ergänzen.

## 2.2.5 Bevölkerungsentwicklung

Zum 31.12.2020 betrug die Einwohnerzahl 1.137 Einwohner (EW).

Die Bevölkerungsentwicklung ist stagnierend, zum 31.12.2017 betrug die Einwohnerzahl 1.152 EW.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Demographie-Spiegels für Bayern vom August 2021 prognostiziert einen weiteren Bevölkerungsrückgang für die Gemeinde:

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	1 118	183	695	240
2020	1 120	190	700	240
2021	1 110	190	680	240
2022	1 100	180	680	240
2023	1 090	180	670	250
2024	1 090	180	650	250
2025	1 080	180	640	250
2026	1 070	180	640	250
2027	1 060	180	620	260
2028	1 050	180	610	260
2029	1 050	180	610	260
2030	1 040	180	600	260
2031	1 030	170	580	280
2032	1 030	170	580	280
2033	1 020	170	570	280

Festzustellen ist, dass der tatsächliche Bevölkerungsstand zu einem 31.12.2020 über der prognostizierten Zahl liegt. Insofern ist die Prognose mit Unsicherheiten versehen, da die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung etwas gedämpfter verlaufen dürfte als prognostiziert.

Dennoch kann aus den rückläufigen Bevölkerungszahlen kein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf abgeleitet werden.

Auch bei der Berücksichtigung der Landkreisdaten und der Prognosen für den gesamten Landkreis ergibt sich kein anderes Ergebnis.

## 2.2.6 Haushaltsstrukturveränderung, demografische Situation

Ein steigender Wohnraumbedarf pro Einwohner und die zunehmende Zahl von Singlehaushalten bedingen eine Änderung der Haushaltsstrukturen, die unmittelbare Auswirkungen auf den Bedarf von Wohnbauflächen haben. Nachdem Gemeinden Bauleitpläne nach den voraussehbaren Wohnbedürfnissen der Bevölkerung aufzustellen haben, kann dieser Trend zu vermehrten Single- Haushalten, zu größeren Wohnraumflächen pro Person insbesondere aufgrund zunehmender Home-Office Tätigkeit sowie der gestiegenen Wohnraumsprüche hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse in Pandemiezeiten in der Abwägung nicht unberücksichtigt bleiben.

Eine individuelle Bewertung der Belegungsdichte innerhalb des Gemeindegebiets ist somit erforderlich.

Die Analyse anhand der statistischen Daten ergibt:

Entwicklung der Belegungsdichte:

Jahr	Einwohner	Wohn-einheiten	Belegungsdichte	Verringerung
31.12.2015	1.194	572	2,087 EW/WE	
31.12.2017	1.152	573	2,010 EW/WE	
31.12.2019	1.118	575	1,944 EW/WE	0,143/4Jahre
2029	Prognose 1*		ca. 1,587 EW/WE	0,0358/Jahr
	Prognose 2**		ca. 1,765 EW/WE	0,0179/Jahr

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Genesis-Onlinedatenbank; eigene Berechnungen

\*bei linearer Weiterentwicklung des Durchschnitts von 2015 bis 2019

\*\*bei halbierter Weiterentwicklung der Belegungsdichte

Die Analyse eines längeren Betrachtungszeitraumes ergab eine wesentlich geänderte Situation.

Bei einer angenommenen langjährig weiteren Abnahme bis 2029 ergibt sich **im 10-Jahres-Planungszeitraum** auf der Basis von ca. 575 Wohneinheiten ein Einwohnergleichwert von  $0,0358 \times 10 \times 575 = 206$  EW. Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von zukünftig ca. 35 EW/ha ergeben sich rechnerisch knapp **6 ha Bauflächen (Prognose 1)**

Dieser Flächenbedarf entsteht rechnerisch durch die weiterhin linear prognostizierte Reduzierung der Belegungsdichte im eigenen Gemeindegebiet. Insbesondere ist dabei zu berücksichtigen, dass bereits derzeit und in den vergangenen Jahren eine im Vergleich mit anderen Gemeinden sehr geringe Belegungsdichte vorliegt.

Es wäre zu hinterfragen, ob eine weiter lineare Abnahme der Belegungsdichte sachgerecht ist. Ein merkbar geänderter Trend zu weniger Singlehaushalten ist derzeit nicht erkennbar. Bei der Wohnraumfläche pro Einwohner ist insbesondere durch die Pandemie und den Bedarf an zusätzlichen Wohnraum für Home-Office-Arbeitsplätze keine zurückgehende Entwicklung zu erwarten.

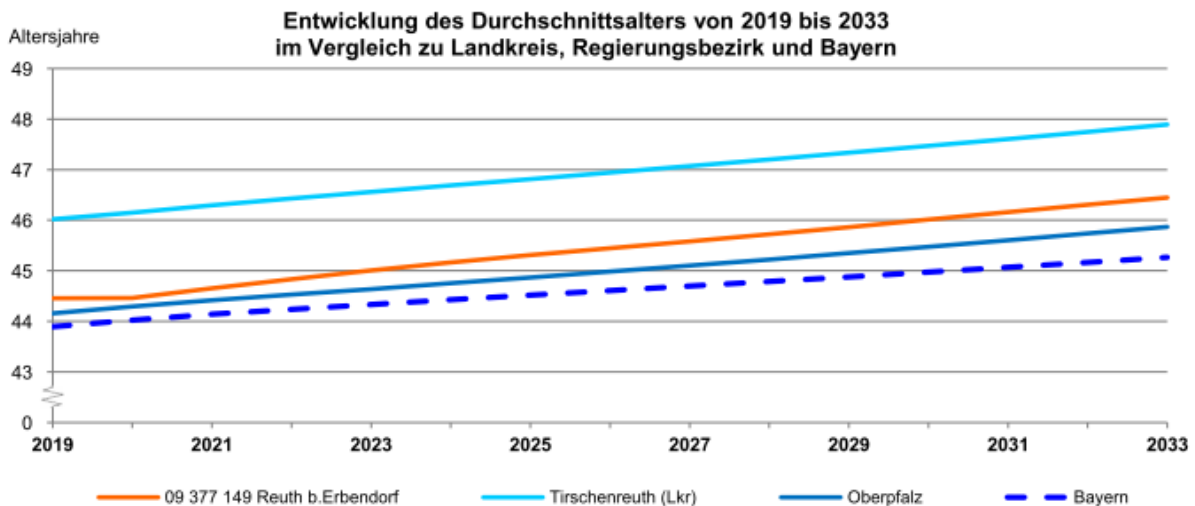
Nachdem die Belegungsdichte in den statistischen Daten ohne Berücksichtigung des Lebensalters im gesamten Gemeindegebiet ermittelt wird, dürften demographisch bedingt geänderte Altersstrukturen eine nicht zu vernachlässigende Rolle spielen. Die zunehmend älter werdende Gesellschaft alleine ist für eine fachliche Bewertung dieses Aspekts nicht ausreichend.

Dieser Trend besteht schon seit vielen Jahren, sodass auch in den vergangenen 10 Jahren dieser Effekt bei der Entwicklung der Belegungsdichte wie auch bei der Bevölkerungsentwicklung eine Rolle spielte.

Zu bewerten wäre allenfalls eine deutlich zunehmende Dynamik durch den Vergleich der prognostizierten Entwicklung verschiedener Altersstufen. Insbesondere das Verhältnis der prognostizierten Entwicklung zwischen den über 65-jährigen sowie den 18 bis 40-jährigen dürfte hierüber Aufschluss geben.

Bei der Entwicklung des Durchschnittsalters verlaufen die Entwicklungen des Gemeindegebiets Reuth mit den Entwicklungskurven des Landkreises und der Oberpfalz annähernd parallel:<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Demographiespiegel für bayerische Kommunen (2021) und die Landkreise (Januar 2022)



Der Anteil der unter 18 bis unter 40-jährigen wird in Reuth nach den Prognosen abnehmen, der Anteil der über 65-jährigen wird zunehmen, jedoch in geringerem Umfang als in Vergleichskommunen:

**Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent**

Insgesamt	-8,7
unter 18-Jährige	-6,8
18- bis unter 40-Jährige	-20,2
40- bis unter 65-Jährige	-16,8
65-Jährige oder Ältere	17,4

Ein wichtiges strukturelles Indiz ist der Vergleich mit den Landkreisdaten. Hier ist erkennbar, dass der Rückgang der 18 bis unter 40-jährigen in Reuth nur leicht höher prognostiziert wird als im Landkreisdurchschnitt. Der zunehmende Anteil der über 65-jährigen wird im Landkreis spürbar über den Prognosedaten der Gemeinde Reuth liegen:

**Bevölkerungsveränderung 2040 gegenüber 2020 in Prozent**

Insgesamt	-7,1
unter 18-Jährige	-2,6
18- bis unter 40-Jährige	-17,5
40- bis unter 65-Jährige	-21,7
65-Jährige oder Ältere	24,2

Für die Bedarfsprognose lässt sich ableiten, dass der Rückgang der Belegungsdichte aufgrund der vorhandenen Altersstruktur und der prognostizierten Veränderungen auf Dauer nicht linear erfolgen wird.

Sachgerecht erscheint ein um ca. 50% reduzierter Rückgang. Es wäre dann eine Belegungsdichte von ca. 1,77 Einwohner pro Wohneinheit zu erwarten. Dieser Wert liegt nur noch geringfügig über der heutigen Belegungsdichte von Verdichtungsräumen am Übergang von Regional- oder Oberzentren zum ländlichen Raum<sup>4</sup> und wird von Seiten des Planverfassers als realistisch bewertet.

Bei einer angenommenen langjährig weiteren Abnahme bis 2029 ergibt sich **im 10-Jahres-Planungszeitraum** auf der Basis von ca. 575 Wohneinheiten ein Einwohnergleichwert von  $0,0179 \times 10 \times 575 = 103$  EW. Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von zukünftig ca. 35 EW/ha ergeben sich rechnerisch knapp **3 ha Bauflächen (Prognose 2)**.

<sup>4</sup> Weiden: 1,75 EW/WE, Bayreuth: 1,74 EW/WE Stand 31.12.2019

### **2.2.7 Nachholbedarf**

In der Gemeinde und dem Verflechtungsbereich konnten in den vergangenen Jahren im ausreichenden Umfang Wohnbauflächen bereitgestellt werden. Ein Nachholbedarf aufgrund nicht ausgeglichenen Wohnungsmarkts kann für die Gemeinde im Wesentlichen nicht bestätigt werden.

### **2.2.8 Ersatzbedarf**

Eine nennenswerte Anzahl von Gebäuden für den Abriss und die Umnutzung liegt im Gemeindegebiet nicht vor. Der Gemeinde sind derzeit lediglich zwei Leerstände zur möglichen Aktivierung bekannt.

### **2.2.9 Siedlungsdichte, städtebauliche Ziele**

Die zukünftige, anzusetzende Siedlungsdichte lässt sich aus den zuletzt wohnbaulich entwickelten Quartieren im Landkreis ableiten. Nach den städtebaulichen Zielen der Gemeinde für den Planungsbereich ist entsprechend der vorhandenen Nachfrage von vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern auszugehen. In den ländlich geprägten Ortsteilen wird demnach zukünftig von einer Siedlungsdichte von 35 EW/ha auszugehen sein.

### **2.2.10 Zwischenergebnis Bedarfsanalyse**

Aus den analysierten Komponenten ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von ca. **3-6 ha** in den kommenden zehn Jahren im gesamten Gemeindegebiet.

### **2.2.11 Vorrang der Innenentwicklung**

Die städtebauliche Entwicklung soll nach den Grundsätzen der Bauleitplanung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Diesen Grundsatz hat auch das Landesentwicklungsprogramm Bayern übernommen.

Die Gemeinde Reuth ist bemüht, bestehende Baulücken zu schließen und leerstehende Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen.

Gemäß den Zielen der Innenentwicklung und nachhaltigen Stadtentwicklung sollen im Wesentlichen Innenentwicklungspotenziale genutzt sowie einzelne Ortsrandarrondierungen in Anbindung an vorhandene Siedlungseinheiten entwickelt werden.

Folgende weitreichende Maßnahmen werden derzeit (Stand 31.03.2022) von der Gemeinde Reuth b. Erb. gemäß dem Motto „Innen statt Außen“ betrieben:

- Verkauf der noch freien gemeindlichen bebaubaren Wohngrundstücke im Baugebiet Beckenacker II – Ost mit notarieller Bauverpflichtung an Bauwillige (Verkauf der freien letzten Grundstücke im Jahr 07/2021)
- Ankauf von drei Baugrundstücken in Baugebiet „An der Reuther Straße“ von privaten Eigentümer und Verkauf an Bauwillige mit notarieller Bauverpflichtung (letztes Grundstück Anfang 2022 verkauft)
- Ankauf eines nur noch abrissfähigen unbewohnten Wohnhauses im Zentrum der Ortschaft Reuth b. Erb. und Schaffung einer Grün-/Parkfläche neben einen Bäckereibetrieb zur Steigerung der Lebensqualität der Bevölkerung
- Ankauf von einen freien bebaubaren Baugrundstück im Ortsteil Letten – Schustergasse mit sofortigen Verkauf inkl. Bauverpflichtung an Bauwillige (aktuell im Bau)
- Aktueller Bebauungsplan „Wohngebiet Gartenäcker“:  
Ankauf von Flächen am Ortseingang der Ortschaft Reuth, welche bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Reuth b. Erb. als WA-Gebiet ausgewiesen worden sind. Im Zuge der Innenbereichsentwicklung im beschleunigten Verfahren zur Deckung des kurz-



fristigen u. mittelfristigen Bedarfs durch interne u. externe Bauwillige soll aktuell diese Fläche erschlossen werden (aktuell Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Gartenäcker“ und Erarbeitung des vorliegenden Entwurfs)

- Ankauf der aufgegebenen Metzgerei u. Gaststätte in Premenreuth (Leerstandsbrache) mit Revitalisierung der Metzgerei u. Gaststätte sowie neu Beherrbergung und kleinen Dorfladen mit bereits vorhandenen (Nachfolge-) Betreiber. Aufwertung bzw. Aufrechterhaltungsmaßnahme des sozialen und bürgerlichen Zusammenlebens im Kern/Zentrum der Ortschaft Premenreuth
- Ankauf von einen sehr großen freien bebaubaren Baugrundstück (Größe: 2.290 m<sup>2</sup>) im Ortsteil Letten – Friedenfelser Straße sowie Auflösung des nicht mehr genutzten Spielplatz Letten (Größe: 2.042 m<sup>2</sup>) mit sofortiger Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Letten“ (zur Schaffung von vier kleineren Bauparzellen). Bis Ende 2021 waren bereits vor Abschluss der dazugehörigen Erschließungsmaßnahme alle vier neuen Bauparzellen mit Bauverpflichtung an Bauwillige/Bauinteressenten bereits verkauft
- Grundsatzbeschluss 2021 zum Baulückenschluss über Vorkaufsrechte sowie Einführung einer notariellen Abwendungserklärung von privaten Käufer gegenüber der Gemeinde Reuth b. Erb. (indirekte Bauverpflichtung), statt die Inanspruchnahme des gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- Verhinderung eines Spekulationsankauf mit Zweckentfremdung eines freien bebaubaren Wohnbaugrundstücks mittels notarieller Abwendungserklärung des Käufers gegenüber der Gemeinde Reuth b. Erb. im Baugebiet „An der Reuther Straße“
- Einführung eines Baulückenkatasters 2021 mit 1. Abfrage von abgabebereiten freien und bebaubaren Wohngrundstück von privaten Eigentümern
- Verkürzung der Bauverpflichtungszeit von bisher 10 Jahre auf 5 Jahre
- Ankauf von eines weiteren Baugrundstücks (Größe: 1.892 m<sup>2</sup>) im Baugebiet „An der Reuther Straße – Erweiterung“ (einzige positive Rückmeldung aus der Abfrage über Abgabebereitschaft von privaten Baugrundstücken; Herauslösen von zwei Bauparzellen, einer Ausgleichsfläche sowie Lückenschluss des Holunderwegs samt Erschließung gemäß den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans (aktuell ist ein Grundstück bereits mit Bauverpflichtung verkauft, für das andere Grundstück liegt auch eine verbindliche Kaufanfrage vor und wird demnächst mit Bauverpflichtung verkauft).
- Weiterer Lückenschluss in Letten durch privates Bauvorhaben

Mit den genannten Innenentwicklungspotentialen lassen sich maximal ca. zehn Wohnbaugrundstücke längerfristig entwickeln. Dies entspräche einem Potenzial von **ca. 0,7 ha**.

### 2.2.12 Ergebnis, Umwidmungssperre

Stellt man den berechneten Wohnbauflächenbedarf den aktivierbaren und bebaubaren Bauflächenpotentialen gegenüber, so ergibt sich bei 2 Varianten zur Haushaltsstrukturveränderung folgende Übersicht:

Bevölkerungsentwicklung	0 ha
Haushaltsstrukturveränderung	3,0 – 6,0 ha
Nachhol- und Ersatzbedarf	0 ha
Bauflächenpotentiale Innen	-0,7 ha
<b>Gesamtbedarf im Planungszeitraum</b>	<b>ca. 2,3 bis 5,3 ha</b>

Die Beanspruchung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ist somit unumgänglich.

### **2.2.13 Bedarfsanmeldung, städtebauliche Ziele**

Aktuell liegen weitere Anfragen von kaufwilligen Bauwilligen vor (aktuell nachweislich 12 Anfragen per Email von den letzten 6 - 8 Monaten, welche aktuell nicht mehr bedient werden können, da im gesamten VG-Bereich [Gemeinde Krummennaab und Reuth b. Erb.] keine Bauplätze mehr zur Verfügung stehen). Es wurde seitens der Bauwilligen gebeten, dass sie informiert werden, wenn wieder Bauland zur Verfügung stehen sollte.

Des Weiteren gingen bei Bürgermeister und Verwaltung weitere telefonische (nicht nachweisbare) Anfragen ein.

Durch die o. g. Maßnahmen konnten seit dem Grundsatzbeschluss insgesamt 19 Baulücken mittels Bauverpflichtung verkauft (teilweise mittlerweile schon bebaut) und somit geschlossen werden. Des Weiteren wurden Leerstandsbrachen aufgekauft und einem neuen Verwendungszweck bzw. werden einer Wiederverwendung zugeführt. Auch wurde durch Nachverdichtungsmaßnahmen (3. Änderung Bebauungsplan Letten) mehr als großzügige Baugrundstück geteilt und somit nachverdichtet.

**Die Gemeinde Reuth verfolgt deshalb das städtebauliche Ziel, für den sich abzeichnenden, kurzfristigen Bedarf entsprechend der im Flächennutzungsplan vorbereiteten städtebaulichen Entwicklung ein bedarfsangepasstes Wohngebiet am Hauptort Reuth zu entwickeln.**

Mit einer Flächengröße von gut 1 ha entspricht die vorliegende Bauleitplanung dem Ziel des Flächensparens, da eine gegenüber dem ermittelten Bedarf deutlich kleinere Fläche für Wohnbauland entwickelt wird.

Eine Festsetzung der Zulässigkeit von Einzelhäusern und Doppelhäusern ist nicht zu empfehlen. Für die Umsetzung des Bebauungsplanes wäre es besser, auf geeigneten Grundstücken eine ausschließliche Doppelhausbebauung vorzugeben. Andererseits ermöglicht der vorliegende Bebauungsplan auch abseits von Doppelhäusern die Möglichkeit, Einzelhäusern mit bis zu 4 Wohneinheiten zu erstellen. Somit ist auch das Entstehen von Häusern mit mehreren Wohneinheiten (auch zur Vermietung) möglich. Der Bebauungsplan beinhaltet auch die Möglichkeit, seniorengerechte Wohnnutzungsformen zu errichten. Auch unter Berücksichtigung dieser offenen Festsetzungsmöglichkeiten wird erkennbar, dass der Bebauungsplan geänderten Wohnbedürfnissen aufgrund der demographischen Entwicklung nicht grundsätzlich entgegensteht.

### 2.3 Planungsalternativen

Entsprechend des städtebaulichen Ziels, dem konkret bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen gerecht zu werden, ergeben sich keine Alternativen innerhalb der Gemeinde Reuths b. Erb. Im Ort wurden alternative Entwicklungsflächen geprüft und aufgrund der fehlenden Abgabebereitschaft und damit der fehlenden Erforderlichkeit einer Bauleitplanung nicht weiterverfolgt.

Für die Erschließung des Plangebiets wurden bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans verschiedene Varianten diskutiert. Ein Entwurf sah hierbei vor, das Plangebiet über eine durchgehende Erschließung zu entwickeln. Der damit einhergehende höhere Versiegelungsgrad gegenüber der zurzeit in Aufstellung befindlichen Planung ließ die Beteiligten von dieser Variante jedoch Abstand nehmen. Eine weitere Variante welche im Zuge der Vorüberlegungen aufgestellt wurde, sah die Erschließung des nördlicheren Gebiets über zwei Erschließungsstiche mit je 12 m breiten Wendehämmern vor. Diese Erschließungsform unterscheidet sich nur geringfügig von der derzeitigen Planung des Vorentwurfs. Insgesamt wurde die Erschließungsform mittels eines Ringschlusses als etwas besser beurteilt als die Erschließung über die Wendehämmern. Die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge wäre hierbei nicht gegeben, weshalb die Bewohner der hinterliegenden Grundstücke ihre Mülltonnen nach vorne an die Straße bringen müssten. An und für sich unterscheidet sich der Flächenverbrauch für die Verkehrserschließung gegenüber der des Bebauungsplans lediglich geringfügig.

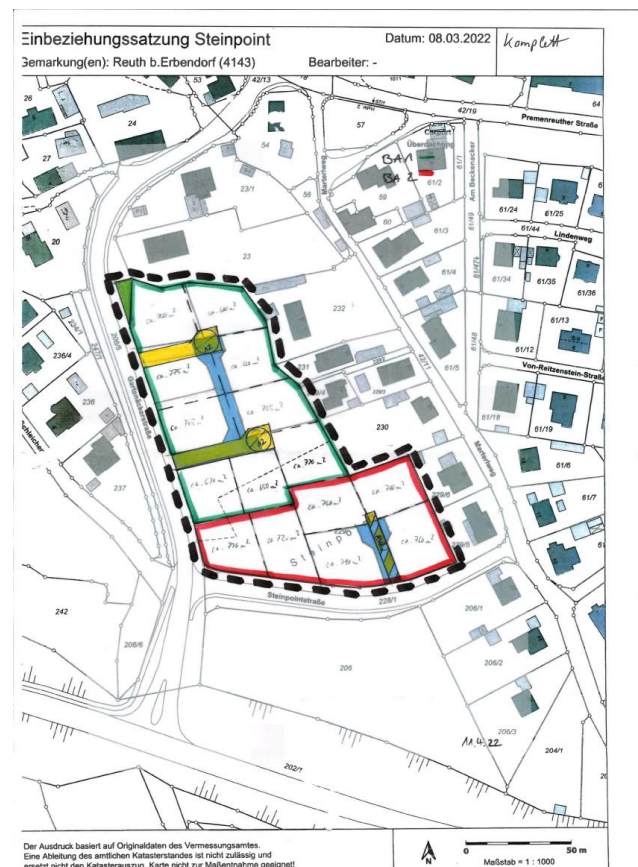
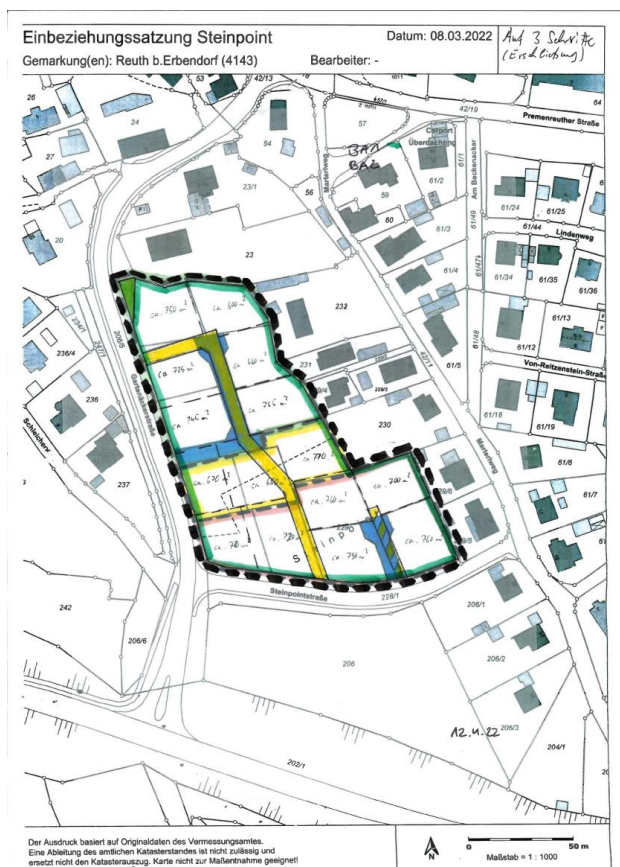


Abb.: Erschließungsvarianten mit durchgehender Erschließung und zwei Erschließungsstichen mit je 12 m breiten Wendehämmern, eigene Darstellung

## 2.4 Konzeption und bauliche Gestaltung

Um für den Grundstückseigentümer genügend Flexibilität zur Entwicklung der Baukörper zu gewährleisten, wird auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet.

Die verkehrstechnische Erschließung der Bauparzellen/Teilflächen 1 bis 9 ist über den an die Gartenäckerstraße angebotenen U-förmigen Verkehrsanschluss möglich. Die im südlichen Bereich liegenden Bauparzellen/Teilflächen 10 bis 14 sind über die Steinpointstraße auszu erreichen, lediglich die in zweiter Reihe liegenden Parzellen/Teilflächen 11 und 13 sind über einen Eigentümerweg zu erschließen.

Angepasst an den bestehenden Bedarf und das bestehende, umliegende Umfeld, werden die Flächen als allgemeines Wohngebiet (unter Ausschluss nicht bedarfsgerechter Nutzungen), mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,4 und einer offenen Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich dabei an der bisher in der BauNVO geltenden Obergrenze für allgemeine Wohngebiete. Auch wenn die überarbeitete, derzeit geltende BauNVO für die Baugebiete nur noch Orientierungswerte festsetzt, war unter Berücksichtigung aller öffentlicher Belange eine Erhöhung der GRZ nicht veranlasst.

Um die geplanten Baukörper an die bestehenden Gebäude im Umfeld bedarfsgerecht anzupassen, wird eine offene Bauweise mit einer maximalen First- bzw. Gebäudehöhe von 9,5 m aus ortsgestalterischen Gründen festgesetzt. Die maximal zulässige Wandhöhe beläuft sich auf 6,5 m. Um bei möglichen Pultdächern städtebaulich ungünstig hohe Wandentwicklungen zu vermeiden, erfolgt für die für firstseitige Wandhöhe bei dieser Dachform eine reduzierte Wandhöhenfestsetzung.

Im Planungsgebiet sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Eine Festsetzung zu möglichen Dachformen wird von der Gemeinde als nicht erforderlich angesehen.

Das gesamte städtebauliche Umfeld ist weit überwiegend durch maximal zweigeschossige Einzelgebäude geprägt.

Die Flächen des Allgemeinen Wohngebiets umfassen insgesamt 11.271 m<sup>2</sup>, somit ergibt sich eine am konkret bestehenden Bedarf orientierte Grundstücksgröße von durchschnittlich 751 m<sup>2</sup> je Bauparzelle.

Ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro hat für das Plangebiet Berechnungen durchgeführt, um eine funktionierende Entwässerung gewährleisten zu können. Deshalb ist die Festsetzung einer max. Einleitmenge des Niederschlagswassers in den öffentlichen Mischwasserkanal von max. 0,5 Liter/Sekunde je 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche notwendig.

Zur Berücksichtigung der Belange der Ortsbildgestaltung ist es zudem erforderlich, Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen und zur zulässigen Wand- sowie Gebäudehöhe zu treffen.

In den bisher nicht bebauten Bereichen wird eine offene Bauweise mit Anwendung des Abstandsflächenrecht nach Art. 6 BayBO festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass eine dem entsprechend geprägten städtebaulichen Umfeld angemessene Baudichte entsteht.

Die Möglichkeit zur energetischen Nutzung von Sonnenenergie ist durch die entsprechenden Abstände ausreichend gesichert.

Die Festsetzung der Höhenlage zukünftiger Gebäude dient dazu, Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden und das Baugebiet entsprechend der vorhandenen, topographischen Situation ohne städtebaulich unangemessene Überhöhungen zu entwickeln.

### 3. Ziele der Raumordnung

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Reuth bei Erbendorf liegt laut **Landesentwicklungsprogramm Bayern** im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

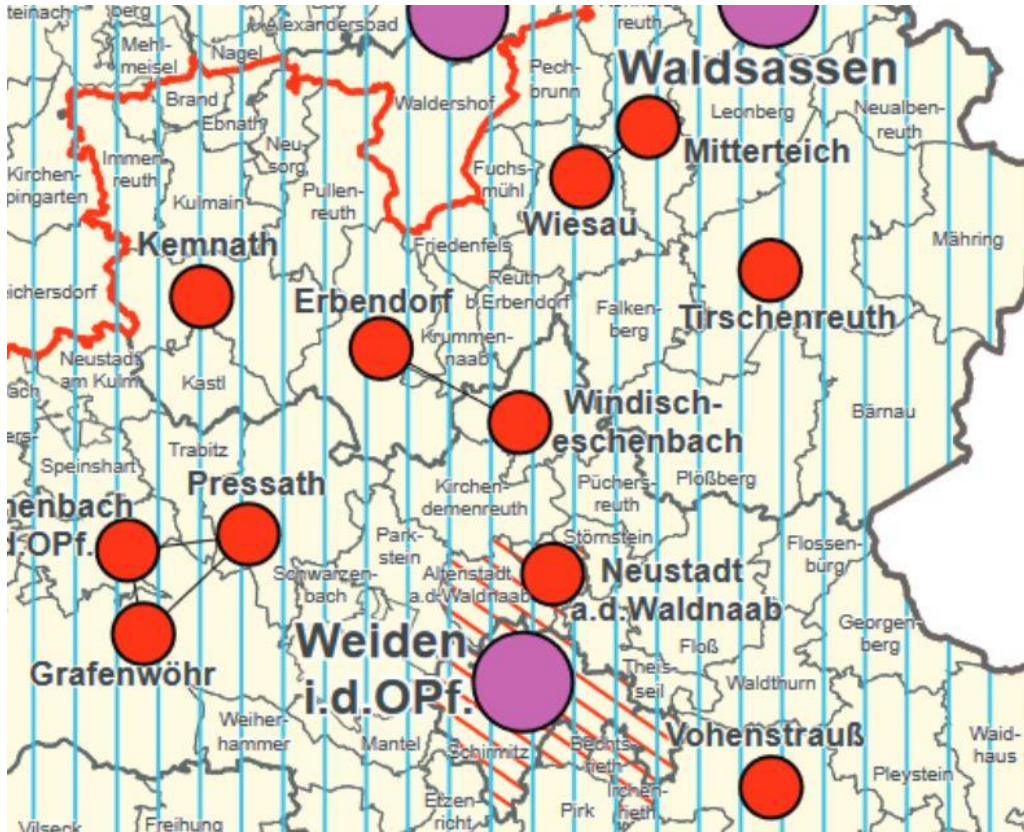


Abb.: aus Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020, Strukturkarte

Im LEP werden folgende Ziele (Z) bezogen auf die Gemeinde Reuth bei Erbendorf, formuliert:

#### *Ziel 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Ziel ist es, eine kompakte Siedlungsentwicklung sowie die Funktionsfähigkeit der technischen und gemeindlichen Versorgungsinfrastruktur auch zukünftig zu gewährleisten. Hierzu sollen Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz aktiviert werden.*

Die Zielkonformität ist in der Bedarfsdarlegung dargestellt.

#### *Ziel 3.3 Vermeidung von Zersiedlung – Anbindegebot*

*(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)*

Die vorliegende Bauleitplanung ist angebinden und entspricht somit diesem Grundsatz.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine in der Gemeinde Reuth b. Erb. gelegene, innerörtliche Entwicklungsfläche einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Die Gemeinde berücksichtigt das landesplanerische Ziel, Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.



## 3.2 Regionalplan

**Regionalplanerisch** liegt die Gemeinde Reuth b. Erb. im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Im Regionalplan werden bezüglich der Gemeinde Reuth b. Erb. folgende Ziele formuliert:

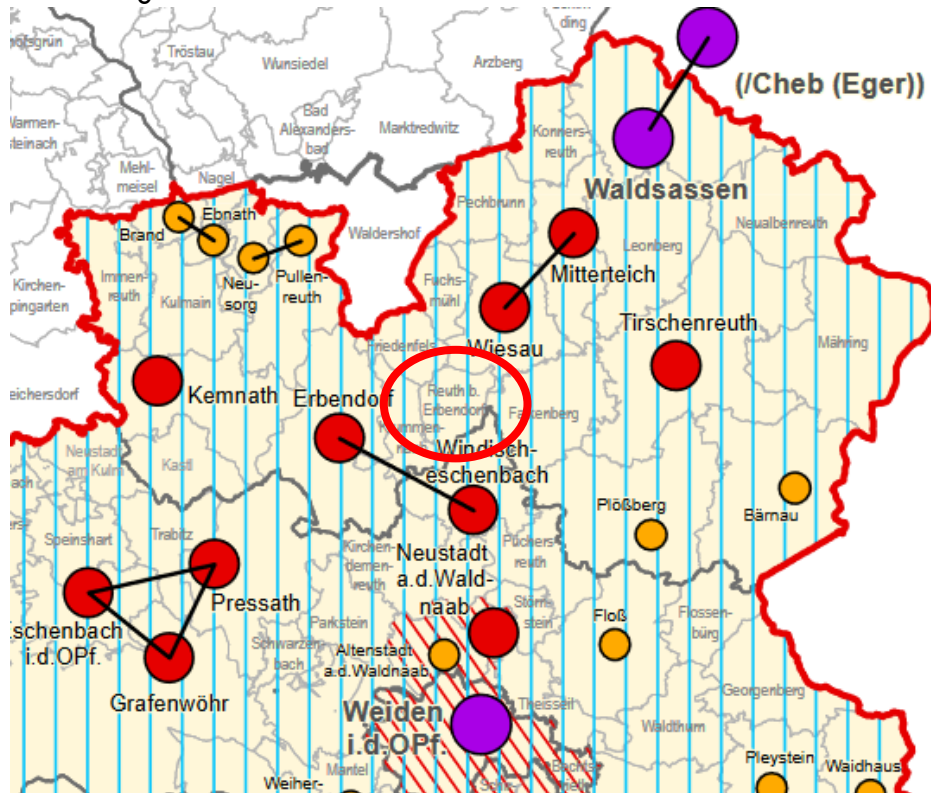


Abb.: Aus Regionalplan Region Oberpfalz-Nord, Strukturkarte

### II Siedlungswesen

#### 1 Siedlungsstruktur

1.1 Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden.

*„Eine verstärkte Siedlungstätigkeit kommt dem Wunsch der Bevölkerung in allen Teilen der Region nach Wohneigentum oder Eigenheim entgegen. Günstige Voraussetzungen für verstärkte Siedlungstätigkeit bestehen insbesondere dort, wo die erforderlichen Erschließungs-, Versorgungs- und Folgeeinrichtungen ohne unverhältnismäßig hohen Aufwand bereitgestellt werden können. Dies sind in der Regel die Hauptsiedlungseinheiten der Gemeinden. [...]“*



## 4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

### 4.1 Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur

#### 4.1.1 Verkehr

Die Gemeinde Reuth b. Erb. verfügt über einen Haltepunkt der Deutschen Bahn AG an der Bahnstrecke Weiden-Oberkotzau.

Reuth bei Erbdorf liegt an der B 299, über die Anschlussstelle Falkenberg (Entfernung acht Kilometer) verfügt der Ort über eine Anbindung an die A 93 Regensburg-Hof. Auch eine gute Busanbindung mit 4 Buslinien verbinden Reuth mit den Orten Tirschenreuth, Kemnath und Weiden.

Die Parzellen 1 bis 9 der Planfläche werden über einen U-förmigen Verkehrsanschluss der bestehenden Gartenäckerstraße angebunden.

Die Parzellen 10 bis 14 werden direkt über die Steinpointstraße aus erschlossen, lediglich die in zweiter Reihe liegenden Parzellen 11 und 13 sind separat über einen Anwohnerweg angeschossen.

Da die Müllfahrzeuge dort nicht wenden können, müssen die Mülltonnen von den Anwohnern der hinterliegenden, im südlichen Teilbereich liegenden Grundstücke (Parzelle 11 und 13) nach vorne an die im Bebauungsplan vorgesehene Fläche („Müllsammelplatz zur Hausmüll- und Wertstoffabholung“, auf der Parzelle 12 gebracht werden.

Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und die Müllentsorgung für den nördlichen Teilbereich ist über die geplante Straße gesichert. Diese verfügt über eine ausreichende Breite.

#### 4.1.2 Entwässerung

Die Entwässerung in diesem Bereich findet im Mischsystem statt und kann an das bestehende Kanalsystem (entlang Gartenäckerstraße) angeschlossen werden.

Ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro hat für das Plangebiet Berechnungen durchgeführt, um eine funktionierende Entwässerung gewährleisten zu können.

Deshalb ist eine max. Einleitmenge des Niederschlagswassers in den öffentlichen Mischwasserkanal von max. 0,5 Liter/Sekunde je 1000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Zudem benötigt jeder Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück einen Rückhalt (Pufferung) des Niederschlagswassers in Höhe von mindestens 8 m<sup>3</sup> je 1000 m<sup>2</sup>. Dies wird in zwischen der Gemeinde und den künftigen Grundstückseigentümern in einem Kaufvertrag vertraglich geregelt.

Die neu zu erstellenden Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden mit einem Trennsystem ausgeführt. Das Niederschlagswasser wird dann zum tiefsten Punkt des Baugebiets geleitet und dort in einem Regenrückhaltebeckens vorgereinigt und gedrosselt. Die Abgabe ist von dieser Stelle aus an das bestehende Mischwassersystem ist unvermeidbar. Sollte im weiteren Ortsbereich zu einem späteren Zeitpunkt ein Trennsystem aufgebaut werden, ist der Anschluss des neuen Baugebiets an dieses Trennsystem dann ohne Probleme möglich.

#### 4.1.3 Weitere Sparten

Die Trinkwasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung ist über das örtliche Leitungssystem gesichert.

Die Energieversorgung mit Strom erfolgt über die örtlichen Anbieter, gleiches gilt für die Telekommunikationsanlagen.

#### 4.1.4 Brand- und Katastrophenschutz

Die Hinzuziehung des Kreisbrandrates erfolgte im Rahmen der Beteiligungen des Bauleitplanverfahrens

#### 4.2 Bodenordnung

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter werden im Zuge der Betrachtung der Umweltbelange berücksichtigt. Die Flächen des allgemeinen Wohngebiets (Flur Nr. 233, 234 Gemarkung Reuth bei Erbandorf) befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Die Zufahrt zum Baugebiet ist über die bestehende Gartenäckerstraße aus möglich.

Öffentliche Wegebeziehungen werden nicht beeinträchtigt, da nicht vorhanden.

Weitere bodenordnerische Maßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob gegebenenfalls die Festsetzung von Geh- Fahrt- und Leitungsrechten aufgrund vorhandener Entwässerungsgräben/-rohre erforderlich werden.

#### 4.3 Denkmalschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen gem. dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Informationen über Boden- oder Baudenkmäler vor.

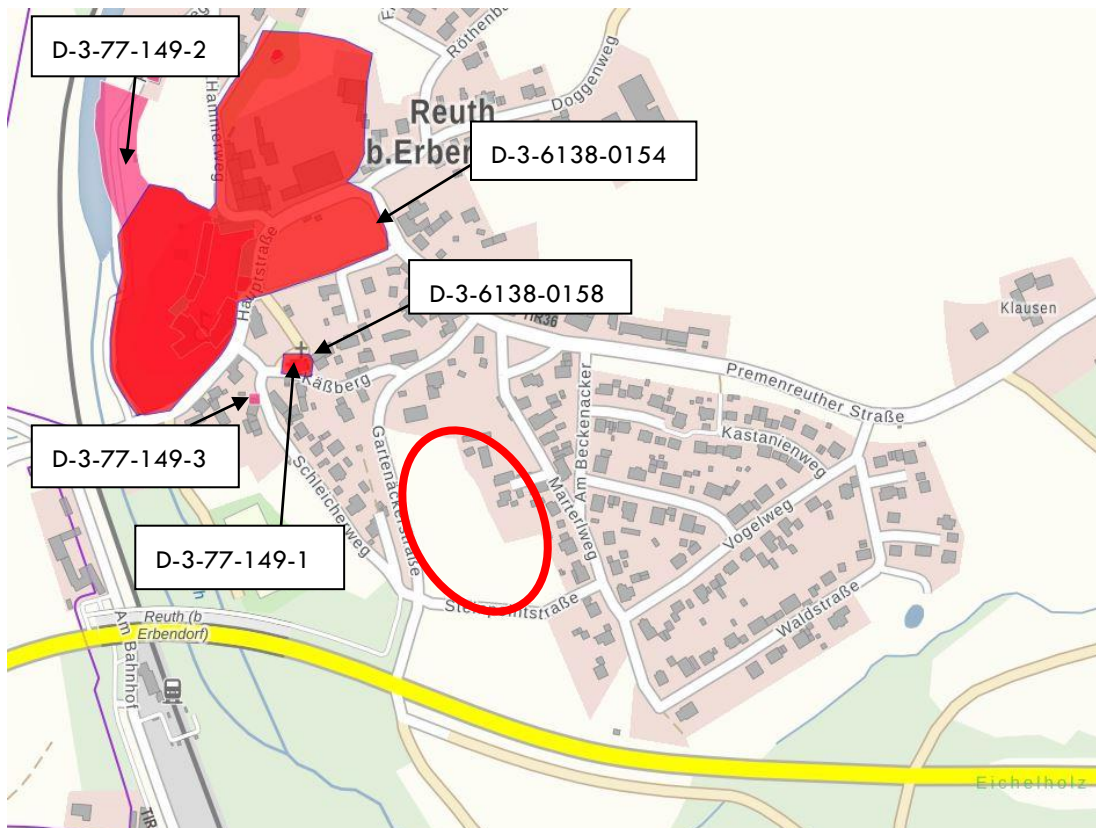


Abb.: Bau- und Bodendenkmäler, Quelle BayernAtlasPlus

Im näheren Umkreis befinden sich die beiden Bodendenkmäler (D-3-6138-0154 und D-3-6138-0158) bei welchen es sich um Archäologische Befunde im Bereich des Schlosses von Reuth b. Erb. sowie um Befunde der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Kirche St. Katharina handelt.

Im Umfeld des Bebauungsplans liegen folgende Baudenkmäler vor:

- D-3-77-149-3: Hausfigur des hl. Florian, Holz, spätes 18. Jh.
- D-3-77-149-1: Katholische Kirche, Salkirche, Nebenkirche
- D-3-77-149-2: Schlosspark, syn. Schlossgarten, syn. Hofgarten

Die baugestalterischen Festsetzungen dienen auch dazu, eine angemessene städtebauliche Entwicklung im weiteren Umfeld der Baudenkmäler sicherzustellen. Mit der Orientierung der Baumassen sowie der zulässigen Baukörperausbildung am Bestand dürften die Belange der Baudenkmalpflege ausreichend berücksichtigt sein.

#### **4.4 Immissionsschutz**

##### Verkehr

##### **Bundesstraßen**

Die Bundesstraße B 299 befindet sich ca. 100 m entfernt in südlicher Richtung.

Von Seiten der Landwirtschaft sind zum Planungsgebiet hin keine übermäßigen Immissionen zu erwarten.

##### **Bahnlinie**

Die Bahnlinie liegt ca. 250 m westlich der Planfläche. Die Bahnstrecke Weiden – Oberkotzau soll mittelfristig elektrifiziert werden.

Im unten genannten Schallgutachten unter Punkt 3.6.1 (in Anlage Teil E) wurde eine Beurteilung des Lärms mit den Zugzahlen von 2022 ermittelt.

Mit den Zahlen von 2022 ergibt sich, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 bei den westlichen Parzellen überschritten wird, nach den Vorgaben der 16. BImSchV ergeben sich nur leichte Überschreitungen nachts an der Westfassade.

Bei Zugrundelegung der von der Bahn prognostizierten Zugzahlen für das Jahr 2030 ergeben sich insbesondere nachts massive Überschreitungen im gesamten Plangebiet aufgrund einer von der DB AG angegebenen Vervielfachung des nächtlichen Güterverkehrsaufkommen. Nach Einschätzung des Schallgutachters wird das dann aktive Schallschutzmaßnahmen an der Bahnstrecke auslösen.

##### Weitere potenzielle Lärmquellen

##### **Gewerbliche Nutzung**

Nächstgelegene gewerbliche Nutzung innerhalb des im FNP dargestellten Dorfgebiets liegt ca. 270 m nördlich des Geltungsbereiches.

##### **Tennisplatz**

Der Tennisplatz liegt ca. 120 m westlich des Planungsgebiets.

Nach einer ersten Vorabschätzung eines Ingenieurbüros sollten im Plangebiet keine Probleme aufgrund möglicher schalltechnischer Auswirkungen zu erwarten sein. Lediglich weiter südlich, unmittelbar unterhalb der Bundesstraße könnten Auswirkungen zu erwarten sein.

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Büro GEO.VER.S.UM, Cham mit Stand vom 01.11.2022 erstellt.

In **Zusammenfassung** besagt das Gutachten:

„Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird Verkehrslärm von der im Westen befindlichen Bahnlinie 5050 Regensburg- Hof, der im Süden vorbeiführenden Bundesstraße 299 sowie der angrenzenden Gemeindestraßen Gartenäckerstraße und Steinpointstraße ausgesetzt sein.

Die Lärmimmissionen werden im westlichen Plangebiet am Tag den Orientierungswert nach DIN 18005 und nachts flächendeckend den Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV übersteigen. Die Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes im Zeitbereich Nacht sind der geplanten Zunahme des Güterverkehrs auf der Bahnstrecke 5050 geschuldet. Die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und bauplanungsrechtlich abzuwägen.

Die Erfordernisse an gesunde Wohn- und Schlafverhältnisse können durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Das Maß des baulichen Schallschutzes ist abhängig von Lage und Exposition der geplanten Gebäudeteile und wurde auf der Grundlage der Berechnungsergebnisse dieser schalltechnischen Untersuchung nach DIN 4109 als Mindestanforderung ermittelt.“

Die **Ergebnisse** des Gutachtens werden im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt. Die Fassadenseiten, an denen Überschreitungen des Orientierungswertes nach DIN 18005 auftreten werden durch planliche Festsetzungen gekennzeichnet und durch textliche Festsetzungen wird das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß festgesetzt. Schlaf- und Ruheräume sind auf die lärmabgewandte Seite hin zu orientieren, sollte das nicht möglich sein, müssen schalldämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden.

## **5. Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Derzeit ist die Planungsfläche, auf den Flurnummern 233, 234 und 229, Gemarkung Reuth b. Erb. unversiegelt.

### **Schutzgut Mensch und Gesundheit**

Das Planungsgebiet wird derzeit als Ackerbrache genutzt. Das Planungsgebiet schließt an den bestehenden Ort an.

Messwerte über die Belastung der Luft liegen dem Verfasser derzeit nicht vor.

Auf das Gebiet wirken Straßen (Gartenäckerstraße, Steinpointstraße, Bundesstraße B 299), die Bahnlinie sowie der bestehende Tennisplatz im Umfeld als vorhandene Emissionsquellen zeitweise ein. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Bebauungsplan wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen, Luftschadstoffe oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor. Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte sind dem Verfasser innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.

In unmittelbarer Nähe sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen bekannt.

Das Erholungspotential wird nicht beeinträchtigt, da die dafür relevante Infrastruktur nicht betroffen ist. Erholungsrelevante Defizite an anderer Stelle sind nicht zu erwarten.

Es sind geringfügige Auswirkungen auf die direkt angrenzenden Parzellen durch die zukünftige Bebauung zu erwarten. Die zu entstehenden Gebäude orientieren sich weitestgehend am vorhandenen Bestand.

Während der Bauzeit können weitere Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen, entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar.

Angaben zu elektromagnetischen Feldern und Messungen der zulässigen Grenzwerte für ein Wohngebiet gem. 26. BImSchV liegen dem Planverfasser nicht vor.

Die Ausweisung von lediglich neun neuen Bauparzellen führt zu keiner starken Erhöhung des Verkehrsaufkommens der örtlichen Straßen. Erhebliche oder hörbare Lärmerhöhungen sind nicht zu erwarten. Erhebliche zusätzliche Abgaswerte sind ebenso wenig zu erwarten.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Durch die derzeitige Nutzung als Ackerbrache ist von einer geringen biologischen Vielfalt auszugehen. Auf dem Flurstück 234 befindet sich auf einem kleinen Teilbereich eine Phacelia-ansaat.

Die Flächen sind unversiegelt.

Vorbelastungen liegen durch die angrenzenden Siedlungs- und Straßenflächen vor.

Es ist von einem durchschnittlichen Artenspektrum auszugehen. Es sind typische Vogelarten des Siedlungsbereiches zu erwarten.

Das Planungsgebiet liegt in keinem Schutzgebiet gem. BNatSchG.

Angaben über streng oder besonders geschützte Arten liegen nicht vor. Aufgrund der Steinvorkommen am östlichen Planungsrand wurde ein Biologe beauftragt um zu prüfen, ob es sich hier um ein Habitat der Zauneidechse handelt. Diese konnten durch den Biologen aber nicht festgestellt werden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung unter Kapitel 6.3, kommt derzeit zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und Schaffung von CEF-Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind.

### **Schutzgut Fläche und Boden**

Die Fläche ist derzeit unversiegelt und wird als Ackerbrache genutzt.

Angaben über Vorbelastungen und Altlasten im Plangebiet sind dem Verfasser derzeit nicht bekannt. Es wurde keine Bohrung/ kein Aufschluss des Bodens vorgenommen.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 14.211 m<sup>2</sup>.

Die bisherige Gesamtfläche wird einer neuen Nutzung unterzogen. Die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen ist durch den konkret bestehenden Bedarf unabdinglich.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann eine geringe Teilversiegelung des Bodens gewährleistet werden. Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten.

Durch Anwendung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 können insgesamt ca. 4.532 m<sup>2</sup> der gesamten Fläche versiegelt, bzw. als allgemeines Wohngebiet umgenutzt werden.

Nach der amtlichen Bodenübersichtskarte 1:25.000 liegen folgende Bodenarten vor:

739 = fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus skelettführendem Kryoschluff bis -lehm über Kryolehm bis -ton (Amphibolit oder Diorit oder Gabbro)

743 = fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)

Die Bodenart 739 weist allgemein auf Grund- bzw. Stauwasser innerhalb 1 m unter GOK hin.

### **Schutzgut Wasser**

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Nächstgelegenes Gewässer ist der Heinbach, ca. 190 m westlich der Planungsfläche.

Die Planungsfläche ist derzeit unversiegelt.

Die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen ist durch den Bebauungsplan und den konkret bestehenden Bedarf notwendig. Eine Erhöhung der Versiegelung im Rahmen des Orientierungswertes der Grundflächenzahl ist zu erwarten. Dadurch kommt es zu einer Erhöhung des Wasserabflusses und der Wasserabflussspitzen. Weitreichende Auswirkungen sind dadurch nicht zu erwarten.

Ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro hat für das Plangebiet Berechnungen durchgeführt, um eine funktionierende Entwässerung gewährleisten zu können. Es wurde eine max. Einleitmenge des Niederschlagswassers je 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Zudem benötigt jeder Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück einen Rückhalt (Pufferung) des Niederschlagswassers in Höhe von mindestens 8 m<sup>3</sup> je 1000 m<sup>2</sup>. Dies wird in zwischen der Gemeinde und den künftigen Grundstückseigentümern in einem Kaufvertrag vertraglich geregelt.

Eine Baugrunduntersuchung mit der Erkundung von Grund- oder Schichtenwasser liegt derzeit nicht vor.



Es wurde eine Baugrunduntersuchung mit Versickerungsversuchen durchgeführt. Das Gutachten des Büros Piewak & Partner GmbH mit Stand vom 30.09.2022 liegt dem Bebauungsplan in Anlage E bei. Die Versickerungsversuche an drei exemplarischen Stellen im Plangebiet ergaben eine ausreichende Versickerungsleistung.

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen (z.B. Rammen, Bohren) ergeben. Die Gefahr von erheblichen oder irreversiblen Auswirkungen ist bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik gering.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Der Geltungsbereich ist derzeit unversiegelt. Aufgrund der angrenzenden Bebauung und Versiegelung ist dieser vorbelastet. Wesentliche, für das örtliche Klima wichtige Luftaustauschbahnen sind nicht erkennbar.

Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Sammelgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Der Planungsbereich besitzt somit keine lokalklimatische Bedeutung.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen nicht vor. Im Wirkungsbereich sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt.

Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung und Abluftanlagen/Kamine) in Frage. Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO<sub>2</sub>, werden sich durch das neue Baugebiet nicht wesentlich erhöhen.

Während der Bauphase ist mit Staubentwicklungen und erhöhter Luftschadstoffbelastung durch den Einsatz von Baumaschinen, LKW etc. zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen wirken jedoch nur temporär und werden somit als nicht erhebliche Beeinträchtigungen eingestuft.

Erhebliche Auswirkungen sind zum derzeitigen Planungszeitpunkt nicht erkennbar.

### **Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Das Umfeld wird durch bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen geprägt.

Die Lage der Planungsfläche ist von keiner erhöhten Bedeutung für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.

Vom Geltungsbereich aus besteht ein Blickbezug zu den beiden Baudenkmalern St. Katharina (katholische Kirche) und dem Turm als Rundbau mit Zwiebelhaube des Schlosses Reuth.



Blick von der Steinpointstraße aus nach Nordosten, Blickbezug zu den beiden Baudenkmalern

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Dennoch ist von einer visuellen Veränderung des Plangebiets durch die zu erwartende neue Bebauung auszugehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sorgen dafür, dass sich die neue Bebauung entsprechend in das umliegende Ortsbild einfügt.

Erhebliche Auswirkungen auf das gesamte Ortsbild sind nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen gem. dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Informationen über Boden- oder Baudenkmäler vor.

Vom Geltungsbereich aus besteht ein Blickbezug zu den beiden Baudenkmalern St. Katharina (katholische Kirche) und dem Turm als Rundbau mit Zwiebelhaube des Schlosses Reuth.

Durch den Bebauungsplan liegen keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut vor.

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist beispielsweise durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen möglich.

Genauere Angaben über mögliche Abfälle können nicht gemacht werden. Es ist mit haushaltsüblichen Abfallmengen zu rechnen, da es sich um ein Wohngebiet handelt.

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

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

Weitere Fachplanungen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutz-) sind nicht bekannt bzw. dem Planverfasser nicht bekannt.

## 5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind festgesetzt.

- Beschränkung der zulässigen Versiegelung
- Vorgaben zur Gestaltung von nicht befestigten bzw. nicht überbauten Freiflächen
- Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen, die eine übermäßige Höhenentwicklung vermeiden
- Festsetzungen einer Mindestbegrünung, keine dauerhaft vegetationslosen Schotter- oder Kiesflächen
- Festsetzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Hinweise zu Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder alternativ Dachbegrünung
- Hinweise zum Themenschwerpunkt Artenvielfalt

## 6. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

### 6.1 Leitziele der grünordnerischen Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, die Planungsflächen um weitere Pflanzmaßnahmen zu ergänzen und eine Mindestdurchgrünung der Parzellen sicherzustellen.

Diese Festsetzungen gewährleisten zusammen mit den Festsetzungen zur Versiegelung eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7a BauGB. Eine nachhaltige Baugebietsentwicklung wäre ohne die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen weniger gesichert erreichbar.

### 6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren i.S. des § 13a BauGB nicht anzuwenden.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird für die Planung kein Ausgleich erforderlich. Vermeidungsmaßnahmen sind unter Ziffer 5.1 genannt.

### 6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- Eine Rechtsverordnung, die nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG weitere Arten unter Schutz stellt, die entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG in vergleichbarer Weise zu prüfen wären, wurde bisher nicht erlassen. Weitere Arten werden deshalb nicht behandelt.

Eine Auswertung der **ASK-Daten** ergab direkt im Planungsgebiet keine Vorkommen von Arten. Aber im näheren Umkreis wurden mehrere Arten z.B. Fledermäuse kartiert. Da die Aufnahmen aber über 20 Jahre alt sind, ist hier von keinen gesicherten Vorkommen der Arten auszugehen.

Es wurde durch einen Biologen **eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung** (in Anlage Teil E) im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes durchgeführt. Im Ergebnis stellte sich heraus,

dass sich keine Verbotstatbestände hinsichtlich von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. von europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 Vogelschutzrichtlinie.

Unter den Vogelarten befand sich keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Mit dem Neuntöter ist aber das Auftreten einer Art des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie im Untersuchungsgebiet anzunehmen.

Für den Neuntöter wird gemäß Empfehlung des Gutachters eine niedrigwüchsige Dornenhecke geschaffen. Die Maßnahme wird im direkten Umgriff zum Baugebiet auf der Flurnummer 239 durchgeführt.

Zudem sind als konfliktvermeidende Maßnahmen bei Rodungen die Vogelbrut- und Fledermausbesatzzeiten (siehe Punkt 4.1 und 4.9 der saP in Anlage Teil E) einzuhalten.

## 6.4 Quellenangaben

- **BayernAtlas Plus**, Geodaten online, Bayerische Vermessungsverwaltung
- **Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**, Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Jan. 2003
- **FIN-WEB Online-Viewer**, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020**  
**Regionalplan Region Oberpfalz-Nord**