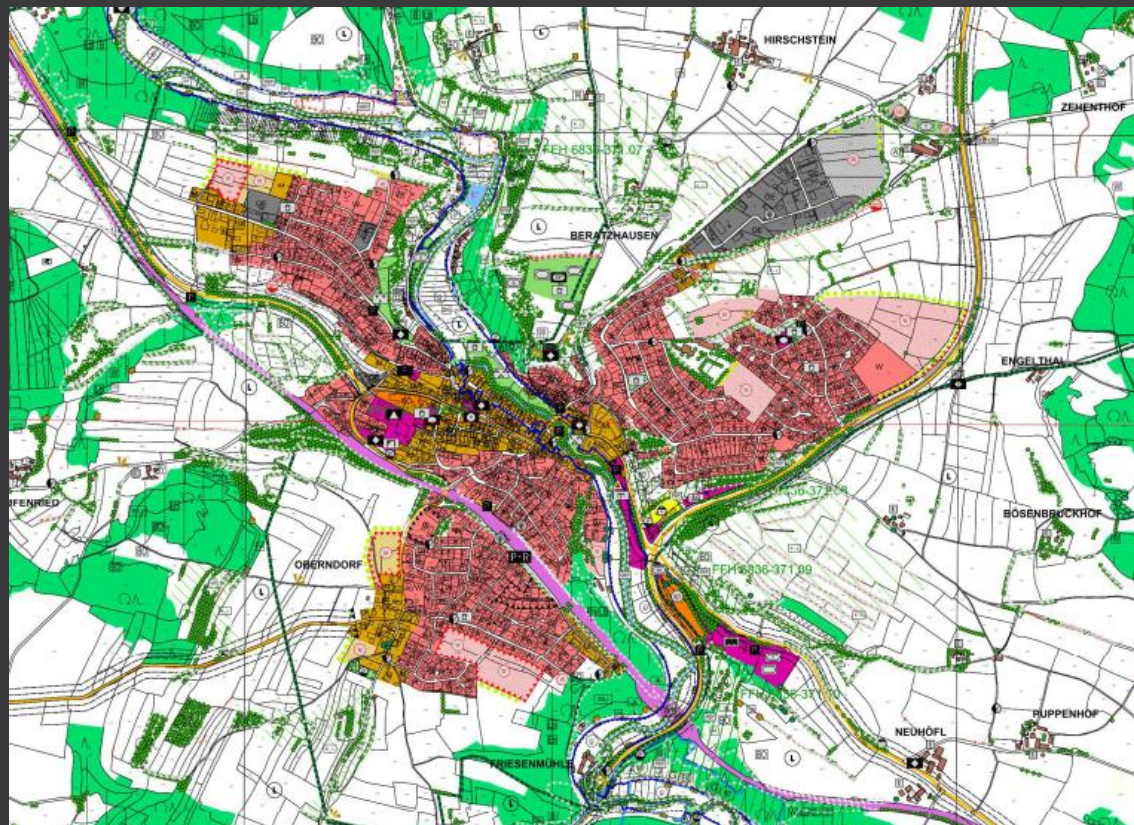
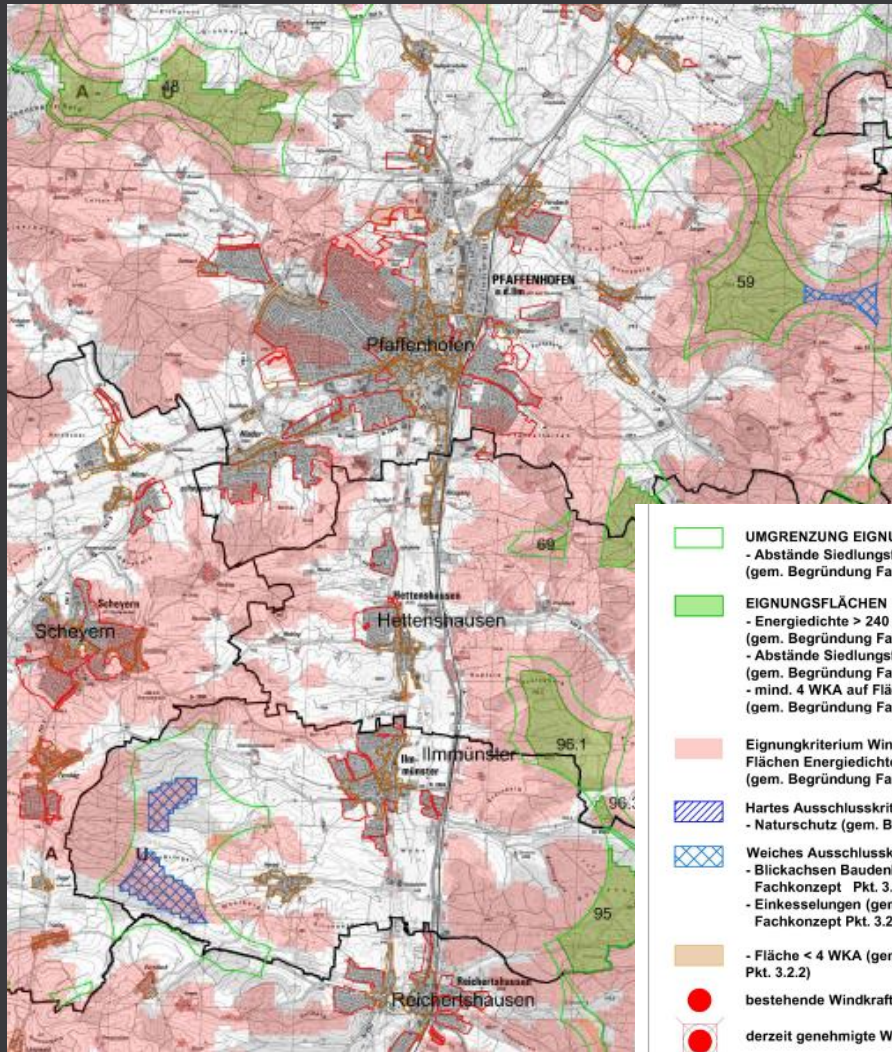


# Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan



- Markt Beratzhausen
- Stadt Velburg
- Stadt Mitterteich
- Stadt Waldsassen
- Markt Wiesau
- Markt Schierling
- Stadt Freystadt
- Gemeinde Barbing
- Gemeinde Zeitlarn
- Gemeinde Seubersdorf
- Gemeinde Mühlhausen/Sulz
- Gemeinde Pienhofen
- Markt Nittendorf
- Gemeinde Mintraching

# Interkommunale Teilflächennutzungspläne Windenergie



-  **UMGRENZUNG EIGNUNGSFLÄCHEN - HARTE KRITERIEN**  
- Abstände Siedlungsflächen 500/800  
(gem. Begründung Fachkonzept Pkt. 3.1.2)
-  **EIGNUNGSFLÄCHEN**  
- Energiedichte > 240 W/m<sup>2</sup> in 150 m Höhe  
(gem. Begründung Fachkonzept Pkt. 3.2.1)  
- Abstände Siedlungsflächen 650/950  
(gem. Begründung Fachkonzept Pkt. 3.2.3)  
- mind. 4 WKA auf Fläche möglich  
(gem. Begründung Fachkonzept Pkt. 3.2.2)
-  **Eignungskriterium Windpotential:**  
Flächen Energiedichte > 240 W/m<sup>2</sup> in 150 m Höhe  
(gem. Begründung Fachkonzept Pkt. 3.2.1)
-  **Hartes Ausschlusskriterium:**  
- Naturschutz (gem. Begründung Fachkonzept Pkt. 3.1.5)
-  **Weiches Ausschlusskriterium:**  
- Blickachsen Baudenkmäler (gem. Begründung  
Fachkonzept Pkt. 3.2.6)  
- Einkesselungen (gem. Begründung  
Fachkonzept Pkt. 3.2.3)
-  - Fläche < 4 WKA (gem. Begründung Fachkonzept  
Pkt. 3.2.2)
-  bestehende Windkraftanlagen
-  derzeit genehmigte Windkraftanlagen
-  Kartengrundlage: topographische Karte (TK25)
-  **Nachrichtliche Darstellungen**  
- Vorranggebiete Windkraft Region Landshut
-  - Konzentrationsflächen Nachbargemeinden

Landkreis Pfaffenhofen/Ilm  
Landkreis Straubing-Bogen  
Stadt Velburg  
Gemeinde Seubersdorf  
Gemeinde Mühlhausen/Sulz  
Gemeinde Deining

Fachkonzept für:  
Stadt Freystadt  
Östlicher Landkreis Tirschenreuth  
Stadt Roding  
Stadt Hemau  
Gemeinde Sinzing  
Markt Nittendorf  
Gemeinde Roden



# Baugebiet auf Konversionsfläche

## Markt Donaustauf Bayerwaldstr.

Kompaktheit

Besonnung und Belichtung trotz verdichteter Bebauung mit hofartigen Mehrfamilienhäusern und Gartenhofhäusern

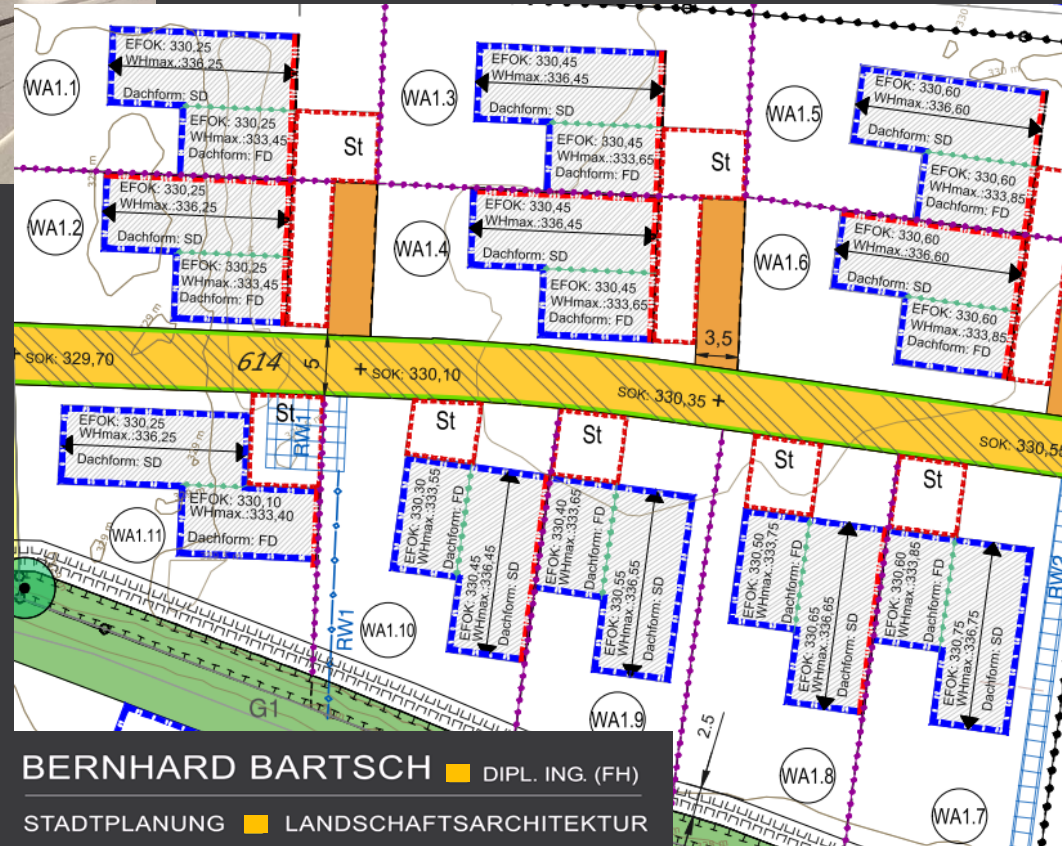
Optimierung der Belichtung durch Modell mit Besonnungsstudie

### Flächensparende Bauweise

Festsetzung einseitiger Grenzanbau mit gartenhofartiger Bebauung

reduzierte Abstandsflächen zur Verkehrsfläche

keine Bauweise, Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO durch die festgesetzten überbaubaren Flächen und Wandhöhen mit Außenwänden, vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe als nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BauNVO zulässig sind



# Nachhaltiges Baugebiete Schierling Am Regensburger Weg 2



**Multifunktionale  
Grünflächen mit  
kaltem Nahwärmenetz**

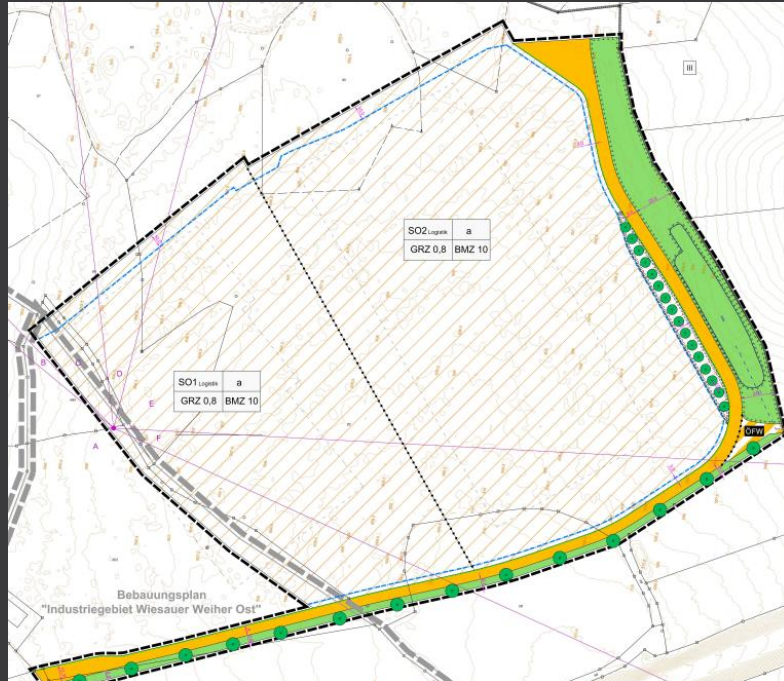


**Wassernotwege - Wasserrückhalt  
in Straßenräume und Grünachsen**



**Klimaausgleichsfunktion durch Grünachsen  
in Hauptwindrichtung**

# Wiesau im LKR. Tirschenreuth Interkommunales Sondergebiet „Gewerbliche Logistik“



**Bebauungsplan und  
Grünordnungsplan mit innovativer Zuordnung  
externer Ökowertpunkte  
Koordination aller Gutachten  
Ausarbeitung umfangreicher Abwägungen**

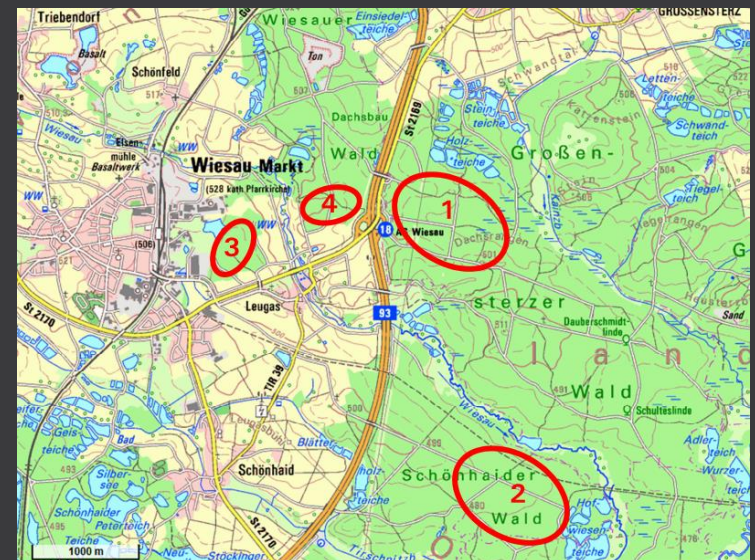
## Grundlage:

## Standorterkundung im Rahmen einer städtebaulichen Voruntersuchung

**für ein großflächiges interkommunales  
Gewerbe- und Industriegebiet**

im Bereich der Hauptverkehrsachsen in den Kommunen  
Tirschenreuth, Falkenberg, Wiesau, Mitterteich und Waldsassen

Grundlagenermittlung für ein interkommunales Modellprojekt  
„Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in Stadt und Land“



BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

# Gewerbegebiet und Sondergebiet Nachsorgezentrum Brennthal

Markt Regenstauf + Gemeinde Zeitlarn  
mit interkommunaler und regionalplanerischer Abstimmung



Konzept Gewerbe  
Regenstauf-Zeitlarn  
TRENKGRÜN  
M 1:5.000 26.11.2021  
BERNHARD BARTSCH | B. ING. (FH) |  
STADTPLANUNG | LANDSCHAFTSARCHITEKTUR



GE	
GRZ = 0,8	a > 50m
FH max. = 12m	DNG max. 20'

**LEGENDE**

1. Festsetzungen (Teil B)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (siehe Teil A) (1:100000)

1.2 Bauweise, Bauform, Baukörper (siehe Teil A) (1:100000)

1.3 Verkehrsflächen (siehe Teil A) (1:100000)

1.4 Flächen für Versorgungsanlagen, Anfallenerzeugung und Abwasserbehandlung (siehe Teil A) (1:100000)

1.5 Grünflächen (siehe Teil A) (1:100000)

1.6 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Teil A) (1:100000)

1.7 Sonderausweisung (siehe Teil A) (1:100000)

**Festsetzungen des Nachsorgezentrums**

SO1.1, SO1.2, SO2

**Technische Angaben**

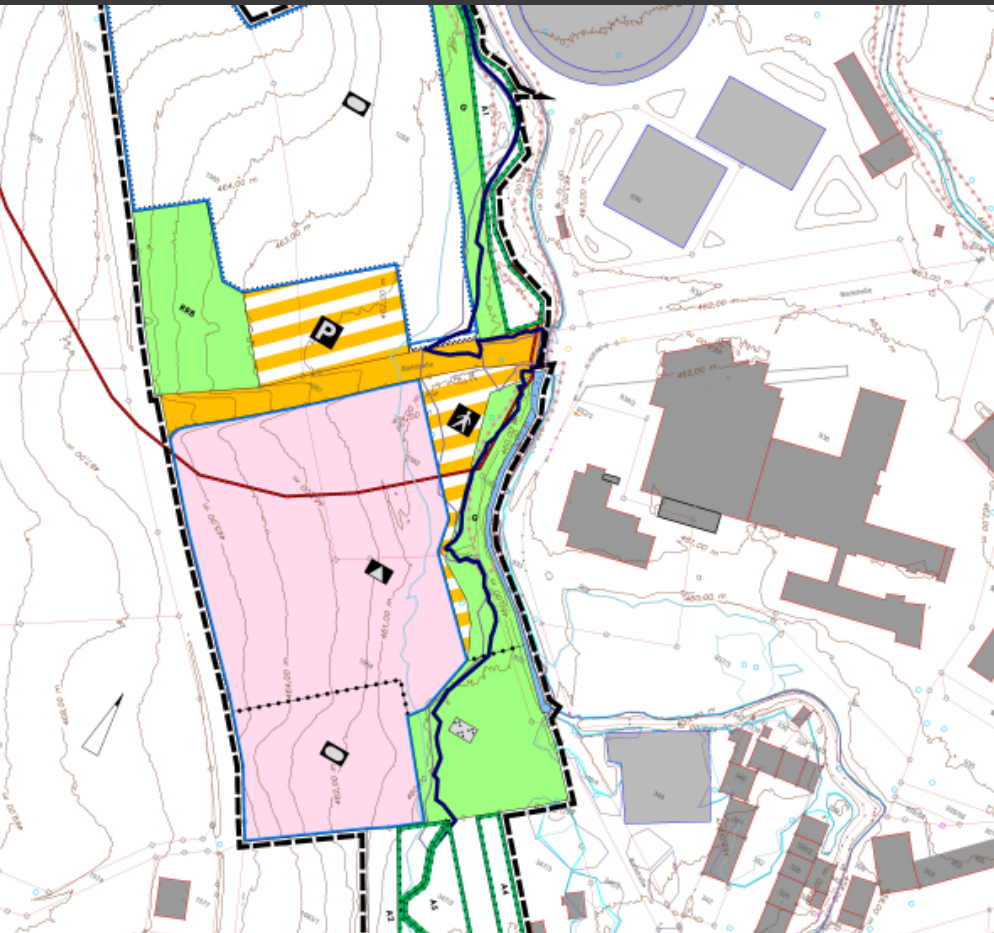
Planzeichnung Teil A  
ENTWURF in der Fassung vom 08.08.2023

Verfahren nach §§ 53 und 62-BauGB  
eingetragene am

Lärmtechnische Kontingentierung mit planexterner Gliederung  
Management der interkommunalen Abstimmung

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

# Bauleitplanung Realschule mit Sporthalle Stadt Kemnath LKR Tirschenreuth



## LEGENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Bewirtschaftungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs.2 Nr.3a und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

  - Flächen für den Gemeinbedarf
  - nur der Zweckbestimmung: Bildung, Aus- und Fortbildung, Spiel, Sport und soziale Zwecke
  - nur der Zweckbestimmung: Sporthalle
  - Flächen für Sport- und Spielanlagen
  - nur der Zweckbestimmung: Sportplatz
- Bauweise, Bauformen, Bauprogramme (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

  - Baugrenze
- Verkehrflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

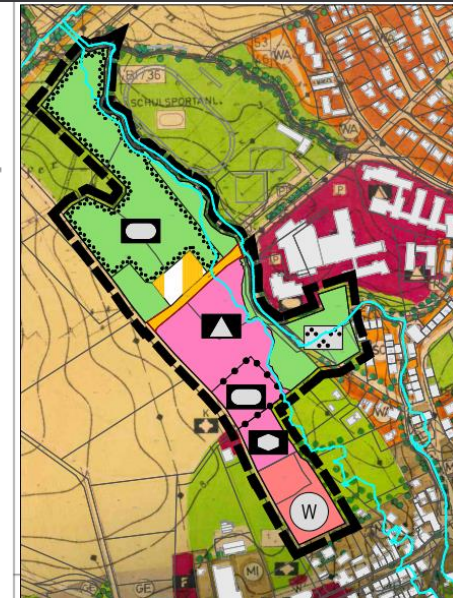
  - Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, kein öffentlicher Parkplatzfläche
  - Parkplatz
  - Vorplatz
- Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.3 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

  - Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung:
  - gleitende Grünfläche
  - parkartige Grünfläche mit Schwerpunkt Schulgarten
  - Regenrückhaltebecken
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, des Hochwasserschutzes und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

  - Wasserflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahms- und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sonstige Planvorschriften

  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)



## BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

### "Realschule Kemnath"

Stadt Kemnath  
Landkreis Tirschenreuth

PL-NR.: 933 (TF), 942 (TF), 1056 (TF), 1060, 1061, 1062, 1064 UND 1065 (TF)  
DER GEMARKUNG KEMNATH



TEIL A PLANZEICHNUNG

MAßSTAB 1 : 1.000

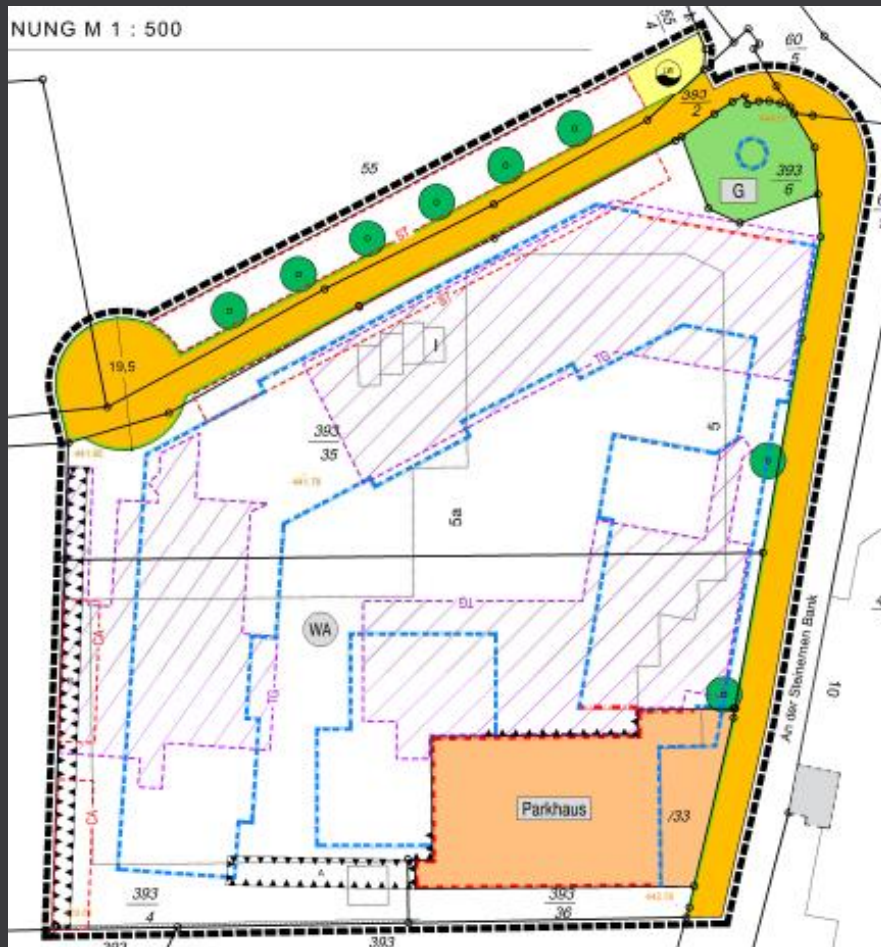
FASSUNG VOM 02.08.2021

**Bebauungsplan + Grünordnungsplan und Flächennutzungsplanänderung**  
**Planinterner Ausgleich mit ökologischer Dachbegrünung und naturnaher Freilächengestaltung**  
**Umfangreiche Bürgerbeteiligung**  
**Termingerechte Koordination aller Planbeteiligten**  
**Berücksichtigung des Wettbewerbsergebnisses**

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

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Steinerne Bank“ Pentling



Bebauungsplan  
mit planungsrechtlicher Beratung der Gemeinde und  
des Vorhabenträgers  
Mediation zwischen Gemeinderat und Vorhabenträger



Vorhaben- und Erschließungsplan  
mit Umsetzung gestalterischer Vorgaben

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR





## Grundlage:

städtebauliches entwicklungs-konzept  
für die gewerbliche entwicklung  
im gemeindegebiet mühlhausen

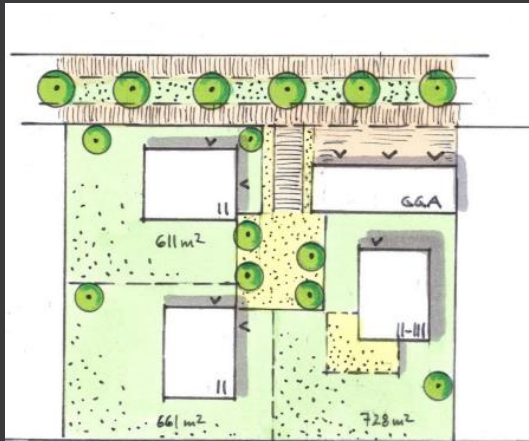


BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

# Städtebaulicher Entwurf Wohngebiet Stadt Mitterteich

Flächensparenden Hofbebauung - die Baufenster sichern eine ausreichende Besonnung und attraktive Freiräume



0 10 20 30 40 50

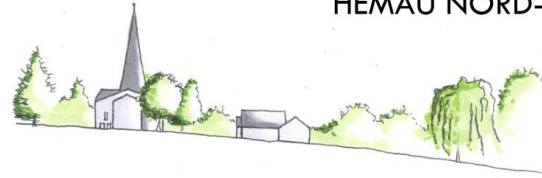
## 3er-Hofgruppe

auf 3 eigenen Grundstücken mit  
Gemeinschaftseigentum an Garagen  
sowie am Gemeinschaftshof

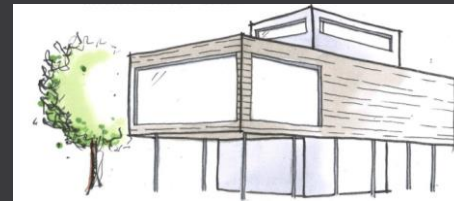


# Wohngebiet Nordwest IV - Stadt Hemau

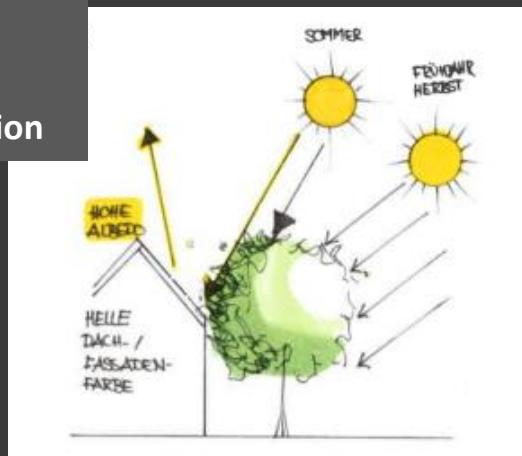
## GESTALTUNGSHINWEISE HEMAU NORD-WEST IV



## Handreichung für die Bauwilligen zum Bebauungsplan



Städtebaulicher Entwurf  
mit Grünachse  
zur Klimaausgleichsfunktion

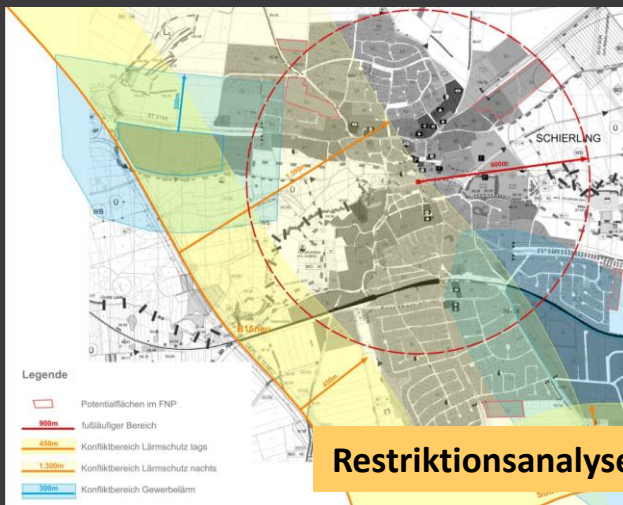
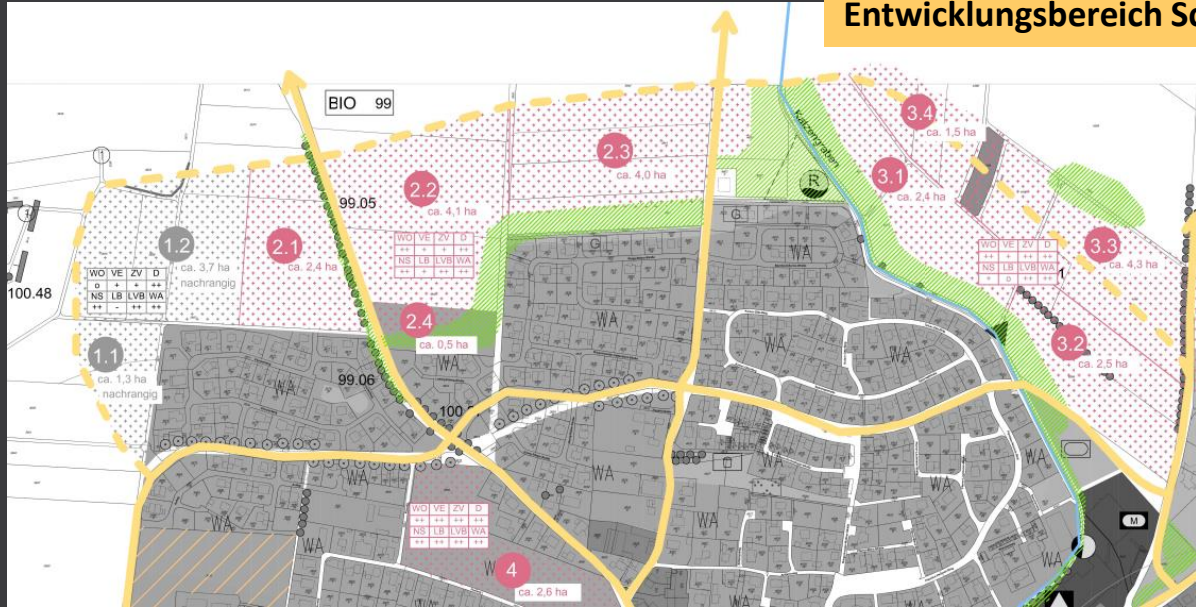


BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

# Wohnbauflächen-Entwicklungskonzept Markt Schierling

## Entwicklungsbereich Schierling Nord



## Restriktionsanalyse

Flächennutzungsplanung gesamtes Gemeindegebiet		Prognosezeitraum: 15 - 20 Jahre	
Schritt 1	Neubedarf Bevölkerungsentwicklung	bisherige Bevölkerungsentwicklung in der Kommune amt. Statistische Prognosen (statistisches Landesamt) Demographisches Profil und Bevölkerungsvorausberechnung Gemeinde und ggf. Landkreis ergänzende Prognosen, sofern vorliegend Bewertung mit Festlegung einer Prognosespanne in Einwohner (EW) "best-Case" und "worst-Case"	ha
Schritt 2	Aufflockerungsbedarf 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	ha
Schritt 3	Nachholbedarf nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt	Angebots- und Nachfragevergleich in der Gemeinde, ggf. im Verflechtungsbereich	ha
Schritt 4	Ersatzbedarf für Abriss und Umnutzung	Auswertung vorhandener Analysen zum Gebäudebestand/Alter, Abrissprognose Bewertung von Leerständen auf Reaktivierbarkeit	ha
Schritt 5	Analyse der Baudichte städtebauliche Zieldichte	Ermittlung bestehende Baudichte ggf. extrapoliert nach verdichteten und ländlichen Ortsteilen der Baudichte zuletzt entwickelter Bauflächen Umrechnung städtebaulicher Zieldichte erst nach verdichteten/ländlichen Ortsteilen Ergebnis: städtebauliche Zieldichte einer nachhaltigen, bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ggf. getrennt nach verdichteten/ländlichen Ortsteilen	EW/ha
Zwischenergebnis Bedarf Schritt 1-4			ha
Schritt 6	Gegenüberstellung Innenentwicklungspotentiale	Analyse der Baulücken mit Baurecht nach §34 und §30 BauGB ggf. Auswerten vorhandener, nutzbarer Leerstände Ermittlung einer realistischen Aktivierungsquote	ha
Schritt 7	Bilanz	Zwischensumme Schritt 1-5 abzüglich Ergebnis Schritt 6	ha
Wohnbauflächenbedarf (Spanne) für das gesamte Gemeindegebiet			ha

Abb.: BARTSCH (2021) Methodik zur Bedarfsprognose im gesamten Gemeindegebiet, Planungshorizont FNP

## Methodik der Bedarfsprognose

# Städtebauliche Entwicklungsstudie zur zukunftsorientierten Entwicklung am Siedlungsschwerpunkt Postbauer-Heng, Lkr. Neumarkt i. d. Opf.

Entwicklungsbereich Westachse



Ausschnitt Gesamtkonzept



Gestaltungsvorschlag

