

Vorlagebericht

Bauverwaltung Wittmann, Thomas	Nummer: BauVW/127/2016 Datum: 25.05.2016 Aktenzeichen:
-----------------------------------	---

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	01.06.2016	öffentlich
Stadtrat	08.06.2016	öffentlich

Betreff:

Änderung der Ausbaubeitragssatzung - Verrentung von Ausbaubeiträgen – Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Die Frage einer evtl. Änderung der Ausbaubeitragssatzung war bereits Gegenstand der Diskussion im Stadtrat.

Auf die Sachdarstellung und Beschlussvorlage zur Stadtratssitzung am 27.04.2016 (TOP 6) darf verwiesen werden.

In dieser Sitzung wurde die Entscheidung über die entsprechende Änderung der Beitragssatzung zurückgestellt, da die SPD-Fraktion ein anderes Modell der Verrentung der auf der Grundlage der Satzung durch Bescheid festzusetzenden Anliegerbeiträge vorgeschlagen hatte.

Danach soll die Verrentung in der Weise möglich sein, dass der betroffene Grundstückseigentümer auf Antrag die Beitragsschuld in höchstens 10 gleichbleibenden jährlichen Raten, welche einen Mindestbetrag von 500,00 € (oder eine andere vom Stadtrat festzulegende Summe) betragen müssen, abzahlen kann.

Falls nach den ersten neun Ratenzahlungen ein höherer Rest als die vorher vereinbarte jährliche Rate verbleibt, wird der Restbetrag im zehnten Zahlungsjahr in einer Summe zur Zahlung fällig.

Nunmehr soll entschieden werden, welche Satzungsänderung umgesetzt wird.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Satzungsänderung:

1. Alternative 1 mit der Verrentung ab einem noch festzulegenden Mindestbetrag der Beitragsschuld
2. Alternative 2 mit einer Mindestrente von€ (die noch der Stadtrat festlegen kann), höchstens jedoch 10 Raten, wobei die letzte Rate den gesamten Restbetrag umfassen muss.

Anlagen:

Satzung – Alternative 1

Satzung – Alternative 2

ALTERNATIVE 1

Satzung

zur 1. Änderung der
Satzung über die Erhebung von Beiträgen zur Deckung des Aufwands für die Herstellung, Anschaffung, Verbesserung oder Erneuerung von Straßen, Wegen, Plätzen und Parkplätzen (Ausbaubeitragssatzung – ABS) vom 22. Januar 2004

Vom

Aufgrund der Bestimmungen in Art. 5 Abs. 10 des Kommunalabgabengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. April 1993 (GVBl. S. 264), zuletzt geändert durch § 1 ÄndG vom 08.03.2016 (GVBl. S. 36) erlässt die Stadt Burglengenfeld folgende Satzung:

§ 1 Änderung

Die Satzung über die Erhebung von Beiträgen zur Deckung des Aufwands für die Herstellung, Anschaffung, Verbesserung oder Erneuerung von Straßen, Wegen, Plätzen und Parkplätzen (Ausbaubeitragssatzung – ABS) vom 22. Januar 2004 wird wie folgt geändert:

§ 10 Fälligkeit erhält folgende Fassung:

(1)Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheids, die Vorauszahlung einen Monat nach Bekanntgabe des Vorauszahlungsbescheides fällig.

(2) Eine festgesetzte Beitragsschuld oder Vorauszahlung von über€ kann auf schriftlichen Antrag verrentet werden.

In diesem Fall wird die Zahlungsverpflichtung in höchstens zehn gleichbleibenden Jahresraten entrichtet. Durch Bescheid der Stadt Burglengenfeld werden Höhe und Zeitpunkt der Fälligkeit der Jahresleistungen bestimmt.

Der jeweilige Restbetrag der Zahlungsverpflichtung ist mit 2% über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB, mindestens jedoch mit 2% jährlich, zu verzinsen.

Der Beitragsschuldner kann am Ende jeden Kalenderjahres den Restbetrag der Zahlungsverpflichtung ohne jede weitere Zinsverpflichtung tilgen.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt zum 01. Juni 2016 in Kraft

Burglengenfeld, den.....
Stadt Burglengenfeld

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

ALTERNATIVE 2

Satzung

zur 1. Änderung der
Satzung über die Erhebung von Beiträgen zur Deckung des Aufwands für die Herstellung, Anschaffung, Verbesserung oder Erneuerung von Straßen, Wegen, Plätzen und Parkplätzen (Ausbaubeitragssatzung – ABS) vom 22. Januar 2004

Vom

Aufgrund der Bestimmungen in Art. 5 Abs. 10 des Kommunalabgabengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. April 1993 (GVBl. S. 264), zuletzt geändert durch § 1 ÄndG vom 08.03.2016 (GVBl. S. 36) erlässt die Stadt Burglengenfeld folgende Satzung:

§ 1 Änderung

Die Satzung über die Erhebung von Beiträgen zur Deckung des Aufwands für die Herstellung, Anschaffung, Verbesserung oder Erneuerung von Straßen, Wegen, Plätzen und Parkplätzen (Ausbaubeitragssatzung – ABS) vom 22. Januar 2004 wird wie folgt geändert:

§ 10 Fälligkeit erhält folgende Fassung:

(1)Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheids, die Vorauszahlung einen Monat nach Bekanntgabe des Vorauszahlungsbescheides fällig.

(2) Eine festgesetzte Beitragsschuld oder Vorauszahlung kann auf schriftlichen Antrag verrentet werden.

In diesem Fall wird die Zahlungsverpflichtung in höchstens zehn Jahresraten entrichtet. Durch Bescheid der Stadt Burglengenfeld werden Höhe und Zeitpunkt der Fälligkeit der Jahresleistungen bestimmt.

Eine Jahresrate beträgt mindestens ,00 €. Der nach der Begleichung von maximal neun Jahresraten sich errechnende Restbetrag der ursprünglichen Beitragsschuld wird im zehnten Jahr des Zahlungsplans in einer Summe insgesamt zur Zahlung fällig.

Der jeweilige Restbetrag der Zahlungsverpflichtung ist mit 2% über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB, mindestens jedoch mit 2% jährlich, zu verzinsen.

Der Beitragsschuldner kann am Ende jeden Kalenderjahres den Restbetrag der Zahlungsverpflichtung ohne jede weitere Zinsverpflichtung tilgen.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt zum 01. Juli 2016 in Kraft

Burglengenfeld, den.....
Stadt Burglengenfeld

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	Nummer: BauVW/128/2016 Datum: 25.05.2016 Aktenzeichen:
--	---

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	01.06.2016	öffentlich
Stadtrat	08.06.2016	öffentlich

Betreff:

**Bebauungsplan "Auf der Hub" - Anträge auf Befreiung und Abweichung für den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser im Innenbereich der Franz-Liszt-Straße
Empfehlung an den Stadtrat zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens**

Sachdarstellung, Begründung:

Das Baugebiet „Auf der Hub“ wurde bereits 1996 erschlossen und bis heute nur entlang der „Franz-Liszt-Straße“ bebaut. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckte sich auch über den Innenbereich des Neubaugebiets. Es waren von Anfang an dort mehrgeschossige Wohnhäuser (II – III) geplant, aber bis heute nicht umgesetzt worden. Nun möchte der Vorhabensträger mit zwei Mehrfamilienhäusern (23 Wohneinheiten) beginnen und die Bebauung des Baugebiets „Auf der Hub“ fortführen.

Die vorgelegte Planung kann jedoch einige Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht einhalten.

Der Vorhabensträger beantragt daher Befreiungen und Abweichungen zu folgenden Festsetzungen bzw. Vorschriften:

➤ **Planliche Festsetzungen**

• **Maß der baulichen Nutzung:**

- Die Geschossflächenzahl wird nicht eingehalten (0,9 statt 0,8)
 - (Die GFZ gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind.)

- **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:**

- Die Balkone des Baukörpers 2 (BK 2) überschreiten die Baulinie auf der Westseite um 1,2 Meter.

Die Kubatur des Baukörpers 3 (BK 3) überschreitet die Baulinie nach Westen um 1,2 Meter und die Baugrenze mit zugehörigen Balkonen nach Osten um 11,80 Meter.

Die geplanten Carports liegen an der östlichen Grundstücksgrenze außerhalb der Baulinie und Baugrenze.

- **Textliche Festsetzungen**

- Die nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung notwendigen **Abstandsflächen** zwischen dem Baukörper 2 und 3 werden nicht eingehalten. Hinweis: Der Brandschutztechnische Abstand von mind. 5 Meter wird beachtet.

- Entspricht einer **Abweichung** von Vorschriften der Bayerischen Bauordnung.

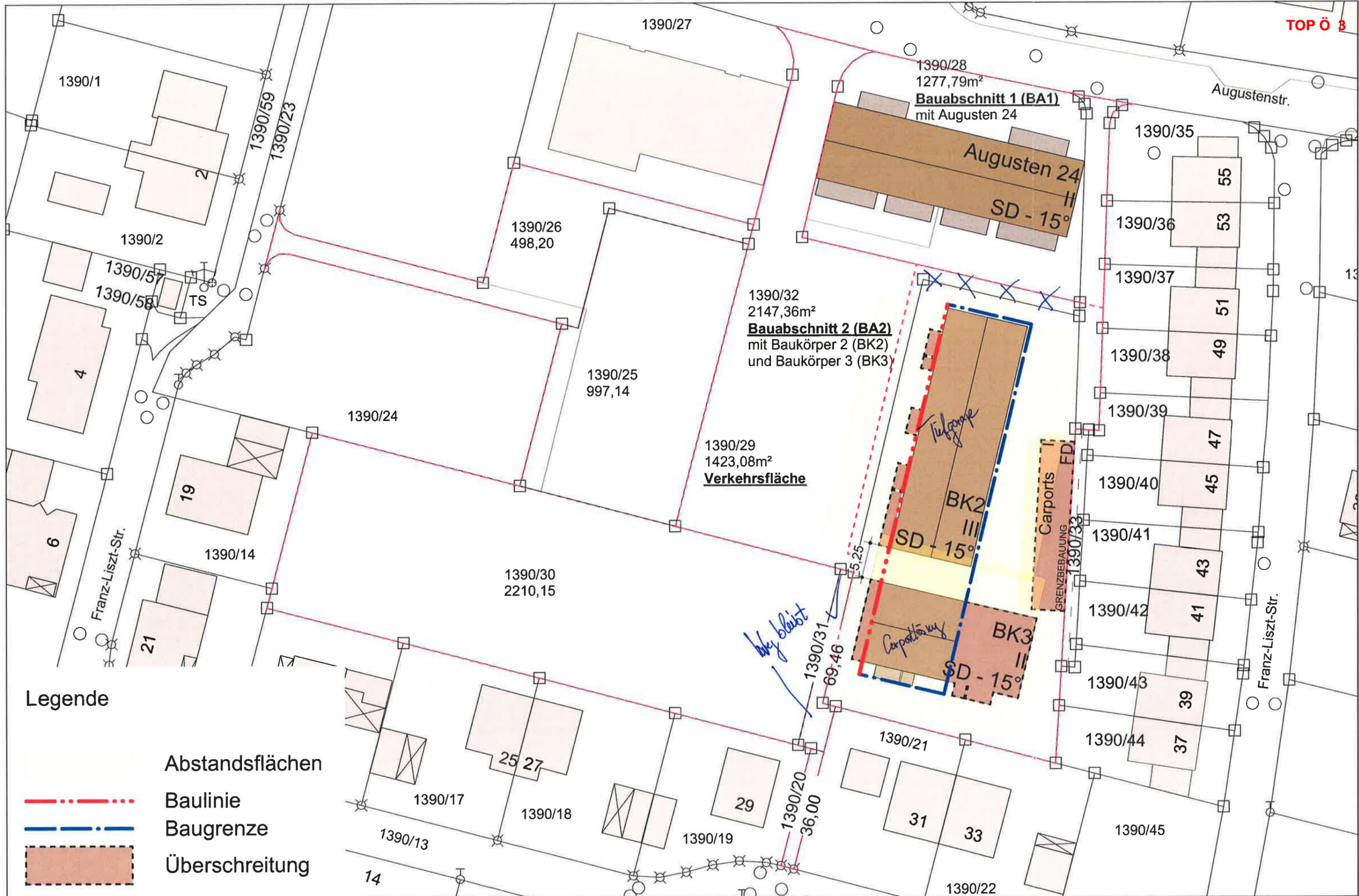
- **Baugestaltung:**

- Die angesetzte Traufhöhe von ca. 8,25 Meter gemäß Regelschnitt wird mit den geplanten 9,02 Metern beim Baukörper 2 um 0,77 Meter überschritten.

Im Vorfeld wurde der Antrag sowie das Verfahren mit dem Vorhabensträger und der Unteren Baubehörde im Landratsamt Schwandorf besprochen. Der Antragsteller wurde darauf hingewiesen, falls kein B-Plan-Änderungsverfahren durchgeführt wird sondern Anträge auf Befreiung und Abweichung gestellt werden, dass ausnahmslos die Unterschriften aller angrenzenden Nachbarn entlang der Franz-Liszt-Straße vorgelegt werden müssen.

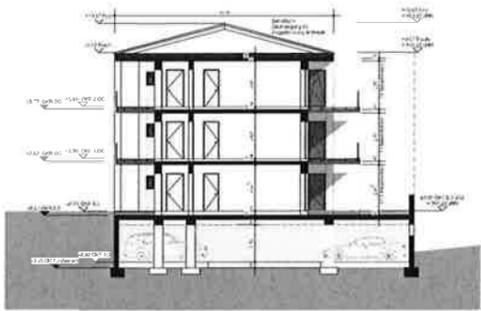
Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf der Hub“ und Abweichung von den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung für den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser im Innenbereich der Franz-Liszt-Straße im Baugebiet „Auf der Hub“ zu erteilen.

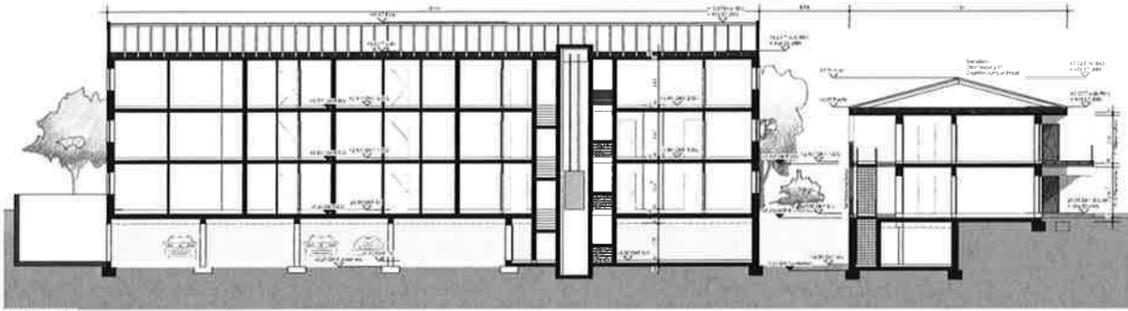


Legende

- · - · - Abstandsflächen
- · - · - Baulinie
- · - · - Baugrenze
- Überschreitung



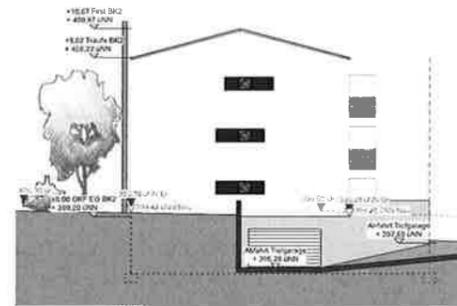
Schnitt S1



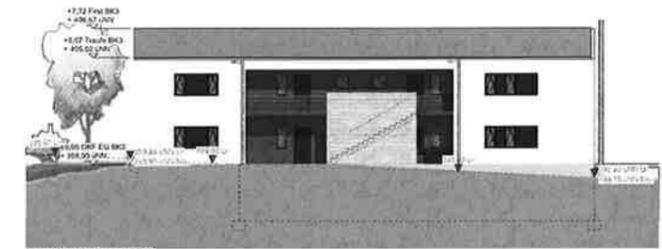
Schnitt S2



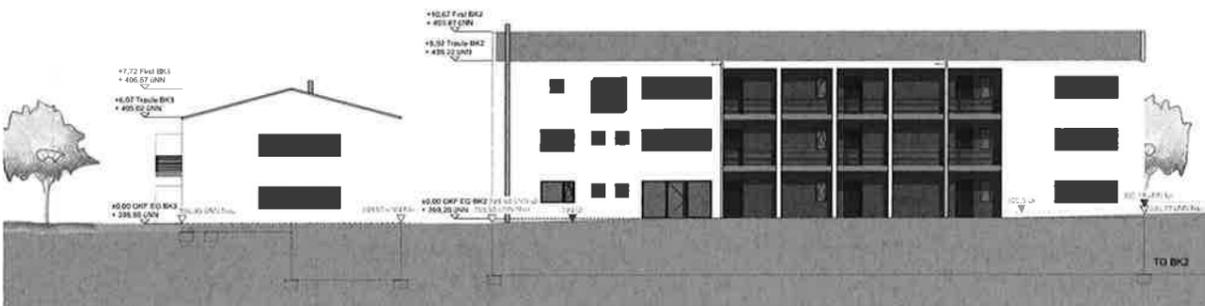
Ansicht West BK2 / BK3



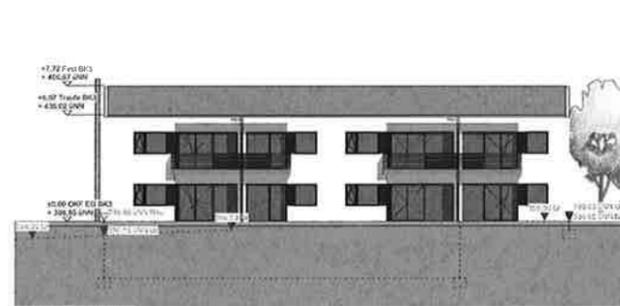
Ansicht Nord BK2



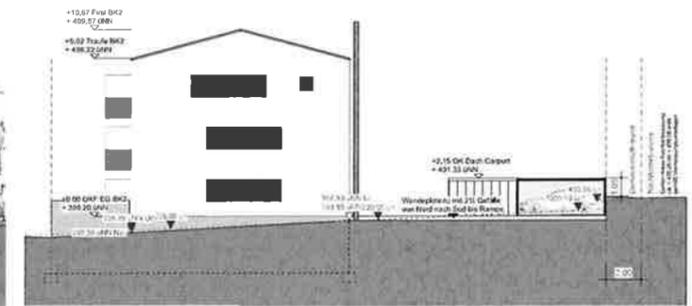
Ansicht Nord BK3



Ansicht Ost BK2 / BK3



Ansicht Süd BK3



Ansicht Süd BK2 mit Carports

Nachbarn:	
ALN 14801	Burglenfeld
ALN 14802	Burglenfeld
ALN 14803	Burglenfeld
ALN 14804	Burglenfeld
ALN 14805	Burglenfeld
ALN 14806	Burglenfeld
ALN 14807	Burglenfeld
ALN 14808	Burglenfeld
ALN 14809	Burglenfeld
ALN 14810	Burglenfeld
ALN 14811	Burglenfeld
ALN 14812	Burglenfeld
ALN 14813	Burglenfeld
ALN 14814	Burglenfeld
ALN 14815	Burglenfeld
ALN 14816	Burglenfeld
ALN 14817	Burglenfeld
ALN 14818	Burglenfeld
ALN 14819	Burglenfeld
ALN 14820	Burglenfeld

Neubau zweier Mehrfamilienhäuser in Burglenfeld

Planinhalt: Bauvorhaben
Neubau zweier Mehrfamilienhäuser auf der Halbinsel in Burglenfeld
FLN: 139902
Gemarkung Burglenfeld
Landkreis Schwyz

Bauherr: WECTUM Wohnbau GmbH
Frankfurt-Straße 21
81333 Burglenfeld
www.wectum.ch

Schritte: Ansuchen

Maßstab: 1:100

Planung: Burglenfeld
17.05.2018

querluft

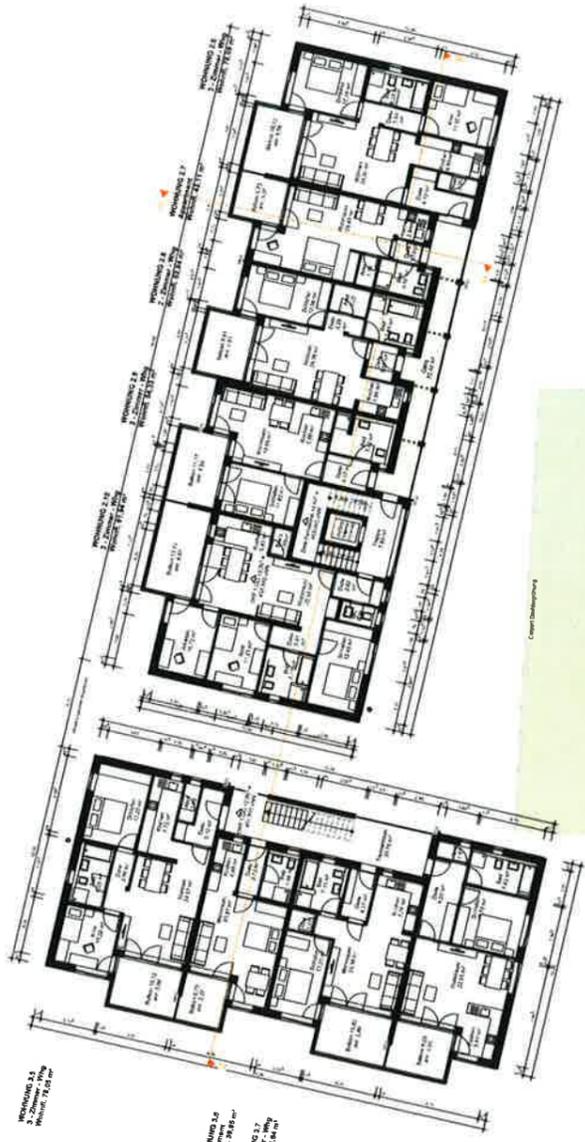
querluft AG, Burglenfeld, Schweiz
www.querluft.ch
Kontakt: +41 78 810 1111
E-Mail: info@querluft.ch



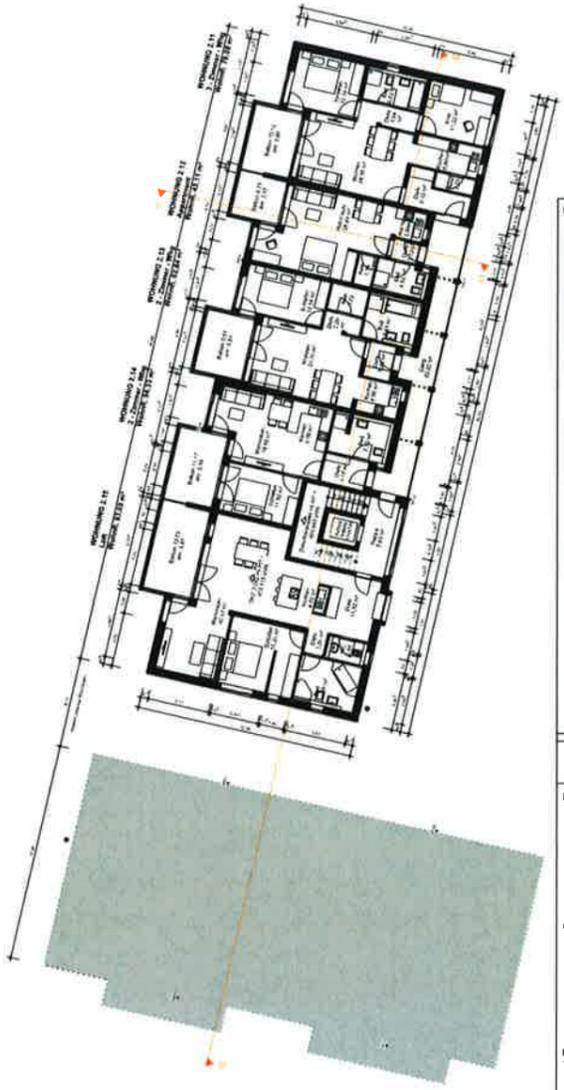
Untergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Nachbar:	
AL Nr. 10001	AL Nr. 10002
AL Nr. 10003	AL Nr. 10004
AL Nr. 10005	AL Nr. 10006
AL Nr. 10007	AL Nr. 10008
AL Nr. 10009	AL Nr. 10010
AL Nr. 10011	AL Nr. 10012
AL Nr. 10013	AL Nr. 10014
AL Nr. 10015	AL Nr. 10016
AL Nr. 10017	AL Nr. 10018
AL Nr. 10019	AL Nr. 10020
AL Nr. 10021	AL Nr. 10022
AL Nr. 10023	AL Nr. 10024
AL Nr. 10025	AL Nr. 10026
AL Nr. 10027	AL Nr. 10028
AL Nr. 10029	AL Nr. 10030
AL Nr. 10031	AL Nr. 10032
AL Nr. 10033	AL Nr. 10034
AL Nr. 10035	AL Nr. 10036
AL Nr. 10037	AL Nr. 10038
AL Nr. 10039	AL Nr. 10040
AL Nr. 10041	AL Nr. 10042
AL Nr. 10043	AL Nr. 10044
AL Nr. 10045	AL Nr. 10046
AL Nr. 10047	AL Nr. 10048
AL Nr. 10049	AL Nr. 10050
AL Nr. 10051	AL Nr. 10052
AL Nr. 10053	AL Nr. 10054
AL Nr. 10055	AL Nr. 10056
AL Nr. 10057	AL Nr. 10058
AL Nr. 10059	AL Nr. 10060
AL Nr. 10061	AL Nr. 10062
AL Nr. 10063	AL Nr. 10064
AL Nr. 10065	AL Nr. 10066
AL Nr. 10067	AL Nr. 10068
AL Nr. 10069	AL Nr. 10070
AL Nr. 10071	AL Nr. 10072
AL Nr. 10073	AL Nr. 10074
AL Nr. 10075	AL Nr. 10076
AL Nr. 10077	AL Nr. 10078
AL Nr. 10079	AL Nr. 10080
AL Nr. 10081	AL Nr. 10082
AL Nr. 10083	AL Nr. 10084
AL Nr. 10085	AL Nr. 10086
AL Nr. 10087	AL Nr. 10088
AL Nr. 10089	AL Nr. 10090
AL Nr. 10091	AL Nr. 10092
AL Nr. 10093	AL Nr. 10094
AL Nr. 10095	AL Nr. 10096
AL Nr. 10097	AL Nr. 10098
AL Nr. 10099	AL Nr. 10100

Neubau zweier Mehrfamilienhäuser in Burglengelfeld

Planer: Bauvorhaben:
Neubau zweier Mehrfamilienhäuser
Auf der Kl. 10 Burglengelfeld
Fl. Nr. 136002
Gemeinschaft Burglengelfeld
Landkreis Schwandau

Bauherr:
WECTUM Wohnbau GmbH
Franz-Liszt-Str. 24
81103 Burglengelfeld
Ansprechbar durch: Gerd-Heinrich Grottel

Grundriss:

Maßstab:
1:100

Planung:
Regensburg
17.09.2016

querluft

querluft ist ein Unternehmen der quergruppe AG, Regensburg. Alle Rechte vorbehalten. Die Nutzung der Pläne ist ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt. Die Weitergabe an Dritte ist ohne schriftliche Genehmigung der quergruppe AG untersagt.



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Nabburg**

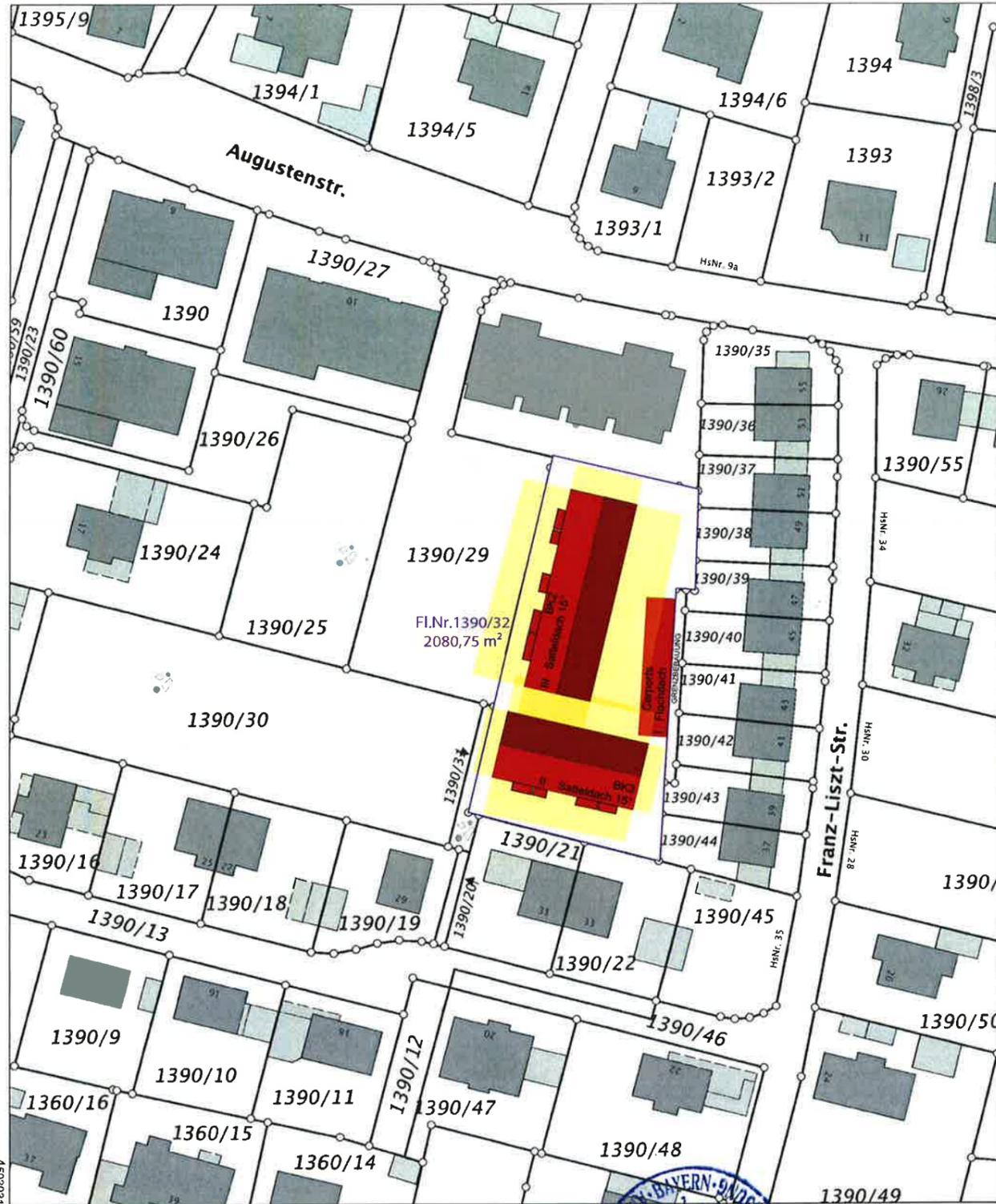
Obertor 12
92507 Nabburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV
Erstellt am 10.05.2016

Flurstück: 1390/29
Gemarkung: Burglengenfeld

Gemeinde: Burglengenfeld
Kreis: Schwandorf
Regierungsbezirk: Oberpfalz



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: Wein



Ball
Stempel und Unterschrift der abgebenden Stelle

Nachbarn:

- Fl. Nr. 1390/31
Gemarkung Burglengenfeld
Wein Manuela, Hardenbergstraße 2c, 80992 München

- Fl. Nr. 1390/31
Gemarkung Burglengenfeld
Wein Manuela, Hardenbergstraße 2c, 80992 München

- Fl. Nr. 1390/43
Gemarkung Burglengenfeld
Köppl Andrea, Sudetenstraße 2, 93133 Burglengenfeld

- Fl. Nr. 1390/22
Gemarkung Burglengenfeld
Heider Wolfgang, Franz-Liszt-Straße 33, 93133 Burglengenfeld

- Fl. Nr. 1390/33
Gemarkung Burglengenfeld
Hausknecht Johann, Franz-Liszt-Straße 47, 93133 Burglengenfeld

Hausknecht Silvia, Franz-Liszt-Straße 47, 93133 Burglengenfeld

- Köppl Andrea, Sudetenstraße 2, 93133 Burglengenfeld

- Sollfrank Andrea, Franz-Liszt-Straße 43, 93133 Burglengenfeld

- Sollfrank Ralf, Franz-Liszt-Straße 43, 93133 Burglengenfeld

- Söllner Christa, Franz-Liszt-Straße 41, 93133 Burglengenfeld

- Wein Manuela, Hardenbergstraße 2c, 80992 München

- Fl. Nr. 1390/44
Gemarkung Burglengenfeld
Pfau Edmund, Franz-Liszt-Straße 37, 93133 Burglengenfeld

- Pfau Irina, Franz-Liszt-Straße 37, 93133 Burglengenfeld

- Fl. Nr. 1390/22
Gemarkung Burglengenfeld
Heider Ulrike, Franz-Liszt-Straße 33, 93133 Burglengenfeld

- Fl. Nr. 1390/34
Gemarkung Burglengenfeld
Wein Manuela, Hardenbergstraße 2c, 80992 München

- Fl. Nr. 1390/37
Gemarkung Burglengenfeld
Schuhmann Angelika, Franz-Liszt-Straße 51, 93133 Burglengenfeld

Schuhmann Peter, Franz-Liszt-Straße 51, 93133 Burglengenfeld

- Fl. Nr. 1390/38
Gemarkung Burglengenfeld
Huf Johanna, Franz-Liszt-Straße 49, 93133 Burglengenfeld

- Huf Werner, Franz-Liszt-Straße 49, 93133 Burglengenfeld

Neubau zweier Mehrfamilien- häuser in Burglengenfeld

Planinhalt:

Bauvorhaben:

Neubau zweier Mehrfamilienhäuser
Auf der Hub in Burglengenfeld

Fl.Nr. 1390/32
Gemarkung Burglengenfeld
Landkreis Schwandorf

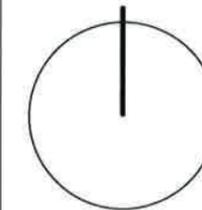
Bauherr:

WECTUM Wohnbau GmbH
Franz-Liszt-Straße 24
93133 Burglengenfeld

vertreten durch: Dietmar Wein, Geschäftsführer

Lageplan

Maßstab:
1:1000



Planung:

Regensburg
17.05.2016



querluft architekten gbr - andreas schleich bda - bernd bornschlegel bda
standort straubing - wittelsbacherstr 12 - 94315 straubing - t 09421.974460
standort regensburg - wittelsbacherstr 2 - 93049 regensburg - t 0941.60093260

Bernd Bornschlegel

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	Nummer: BauVW/130/2016 Datum: 25.05.2016 Aktenzeichen:
--	---

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	01.06.2016	öffentlich
Stadtrat	08.06.2016	öffentlich

Betreff:

Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Grasinger Weg" - Empfehlung an den Stadtrat

- 5.1 Geringfügige Änderung des Bebauungsplanes „Am Grasinger Weg“ - hier: Billigungsbeschluss
- 5.2 Erörterung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger gem. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB
- 5.3 Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Grasinger Weg“ – Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes (zum B-Plan „Am Grasinger Weg“)
- 5.4 Vorlage der Änderung des Flächennutzungsplanes beim Landratsamt Schwandorf zur Genehmigung (zum B-Plan „Am Grasinger Weg“)

Sachdarstellung, Begründung:

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Grasinger Weg“ am 30.09.2015 beschlossen. Dieses Bauleitverfahren steht nun am Abschluss und kann nach Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen im Verfahren als Satzung beschlossen werden.

Durch die Ausweisung dieser neuen Baulandflächen kann der hohe Bedarf an Ein-, Zwei- sowie Mehrfamilienhausgrundstücken gedeckt werden. Durch die bauliche Erschließung der Flächen „Am Grasinger Weg“ kann zudem ein sinnvoller Lückenschluss erfolgen. Außerdem kann durch die Bereitstellung von insgesamt 1,7224 ha Nettobaulandfläche der großen Nachfrage an Bauland in Burglengenfeld Rechnung getragen und zur weiteren Stadtentwicklung ein Beitrag geleistet werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger

sowie die nach Abwägung der Verwaltung gemachten Stellungnahmen sind Bestandteil dieses Beschlussvorschlags.

Hinweis zu Pkt. 5.1

Der Vorhabensträger beantragte eine geringfügige Änderung des Bebauungsplanes „Am Grasinger Weg“, in dem er auf den Bauparzellen 15 und 16 statt einer Doppelhaushälfte nun ein Mehrfamilienhaus plant. Die Öffentlichkeit und die Fachstellen wurden bereits in einem verkürzten Verfahren gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB beteiligt und es wurden keine Einwände dahingehend erhoben. Die Verwaltung bittet um Billigung dieser geringfügigen Änderung im Nachgang der bereits durchgeführten Beteiligung gem. § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB.

Es müssen abschließend folgende Beschlüsse gefasst werden:

- I. Billigungsbeschluss zu einer geringfügigen Änderung des Bebauungsplanes „Am Grasinger Weg“
- II. Erörterung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger
- III. Satzungsbeschluss
- IV. Feststellungsbeschluss
- V. Vorlage der Unterlagen beim Landratsamt Schwandorf zur Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung

Beschlussvorschlag BUV:

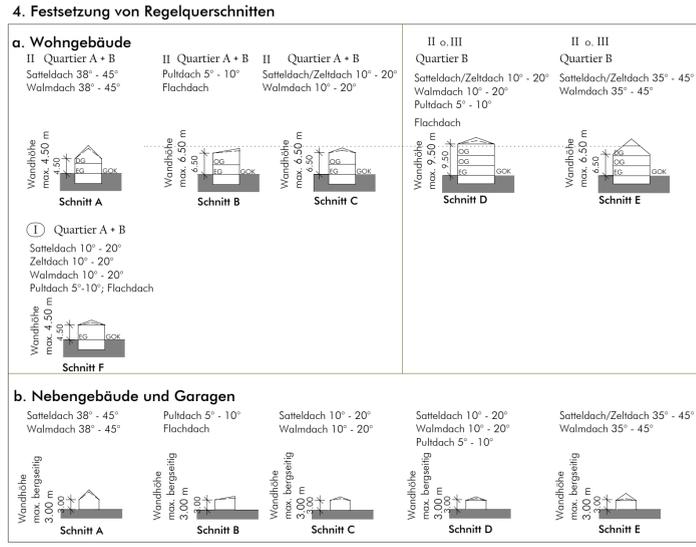
- I. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die geringfügigen Änderungen des Bebauungsplanes „Am Grasinger Weg“ bezüglich der Änderung der geplanten Bebauung der Parzellen 15 und 16 (Mehrfamilienhaus statt Doppelhaushälfte) zu billigen.
- II. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger, auf Grundlage der nach Abwägung von der Verwaltung erbrachten Stellungnahmen, zum Beschluss zu erheben.
- III. Satzungsbeschluss
Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, auf der Grundlage der Planung des Ing.-Büros Preihsl und Schwan vom 01.06.16 die Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan „Am Grasinger Weg“ zur Satzung zu erheben.
- IV. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Änderung des Flächennutzungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Am Grasinger Weg“ festzustellen.
- V. Die Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung sind dem Landratsamt Schwandorf zur Genehmigung vorzulegen.





A. Festsetzungen

- 1. Grenzen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereich
 - Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung nach § 16 Abs. 5 BauNVO
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 2. Art der Nutzung**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO
- 3. Mass der Baulichen Nutzung**
 - 0.35** maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ Bauquartier A/B
 - 0.60** maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ Bauquartier A
 - 1.00** maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ Bauquartier B je nach Bebauungstyp



Quartier A + B (bei höchstzulässiger Geschosshöhe II)

WA	0.35	0.60
II	SD 38° - 45° WD 38° - 45°	PD 5° - 10°
II	0.35	0.60

Quartier B (bei höchstzulässiger Geschosshöhe III)

WA	0.35	1.00
III	PD SD/ZD WD	10° - 20° 5° - 10° 35° - 45°
III	0.35	1.00

6. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- offene Bauweise

7. Zahl der Wohneinheiten

Quartier A
Pro selbständigem Gebäude (Einzelhaus/Doppelhaus/Reihenhaus) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Quartier B
Pro selbständigem Gebäude (Im Rahmen der GFZ/GRZ) bis zu 6 Wohneinheiten zulässig.

8. Dächer der Hauptgebäude

- vorgeschlagene Firstrichtung

9. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Carports dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden.
Dachformen und Dachneigungen (siehe Regelquerschnitte)
Flachdächer sind generell zugelassen.

10. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- Bauminseln / öffentliche Grünflächen

B. Hinweise

- A/B Bauquartiere
- 226/7 Flurstücknummern/Hausnummern
- 18 Parzellenummer
- 376 Höhenlinie
- Mehrzweckstreifen
- Schotterweg
- Privatgrün
- Flächen für Gemeinbedarf (Spielplatz)
Durch den Erschließungsträger nicht zu erwerben, Kosten für Spielgeräte etc. werden von der Stadt übernommen.
- verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße)
- vorgeschlagene Gebäude
- vorgeschlagene Mehrfamilienhäuser
- vorgeschlagener Garagenstandort
nach Möglichkeit begrünte Flachdächer auf den Garagen
- vorgeschlagene Garagenzufahrten
- L Leitungsrecht

Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
Zahl der zulässigen bzw. zwingend vorgeschriebenen Geschosse	DÄCHER
GRUNDFLÄCHENZAHLEN	GESCHOSSFLÄCHENZAHLEN

C. Grünordnung

- Pflanzgebot: Baum 1. oder 2. Wuchsordnung an vorgegebenem Standort, Hochstamm, StU 16-18
- Pflanzgebot: Standort frei wählbar
1 Baum 2. oder 3. Ordnung pro Einfamilienhaus-Grundstück
2 Bäume 2. oder 3. Ordnung pro Mehrfamilienhaus-Grundstück;
alternativ Obstbäume

Bebauungsplan "Am Grasinger Weg" - Burglengelfeld

Geltungsbereich	21.467 m ²
- Nettobaulandfläche (32 Parzellen)	17.224 m ²
- Verkehrsflächen	3.709 m ²
- öffentl. Grünfläche	96 m ²
- Flächen für den Gemeinbedarf (Spielplatz)	438 m ²

M 1 / 1000

Verfahrensablauf

- Der Stadtrat/Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.09.2015 hat in der Zeit vom 23.10.2015 bis 23.11.2015 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.09.2015 hat in der Zeit vom 23.10.2015 bis 23.11.2015 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.01.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.01.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt/Gemeinde hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

....., den

(Stadt / Gemeinde) (Siegel)

Bürgermeister(in)

....., den

(Stadt / Gemeinde) (Siegel)

Bürgermeister(in)

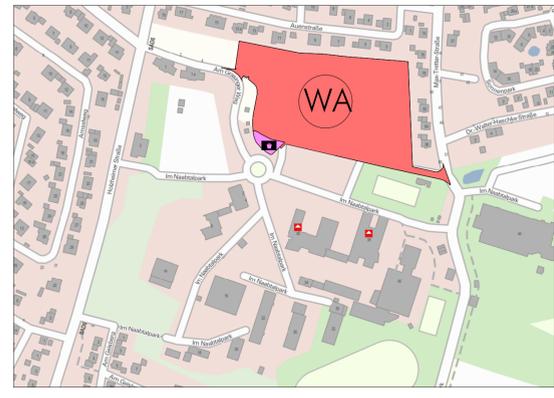
....., den

(Stadt / Gemeinde) (Siegel)

Bürgermeister(in)

BEBAUUNGSPLAN

Baugebiet "Am Grasinger Weg"



Bauort: Fl.Nr.: 1750/6, 1750/8, 1750/10, 1752, 1753, 1754, 1722/2 1739/16

Bauherr: Stadt Burglengelfeld
Marktplatz 2-6
93133 Burglengelfeld

Planverfasser: Preihls & Schwan
Berater und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1 A
93133 Burglengelfeld

Grünordnung: Lichtgrün
Landschaftsarchitektur
Kavalleriestraße 9
93053 Regensburg

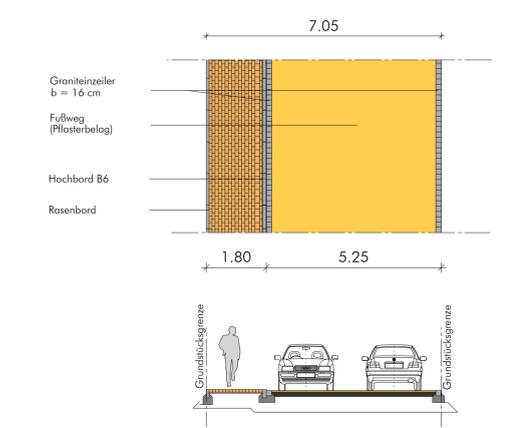
aufgestellt:	Stand vom:	gezeichnet:	Projektnummer:	Maßstab:
30.09.2015	20.01.2016	Schmittner	B-04-19/15	1:1000

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

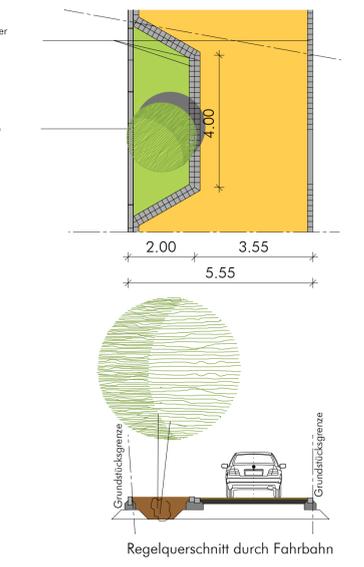
Photo Preihls
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner

Annette Böble
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

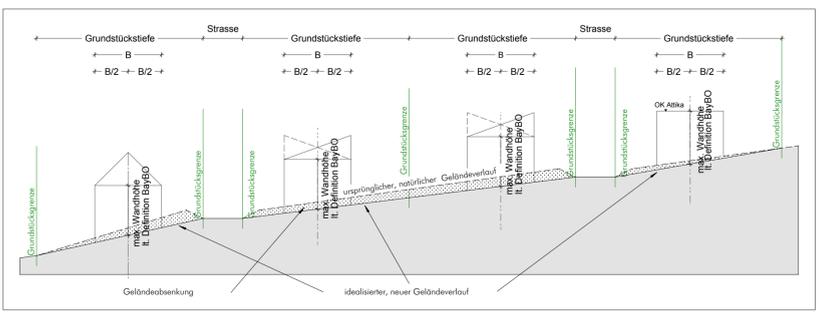
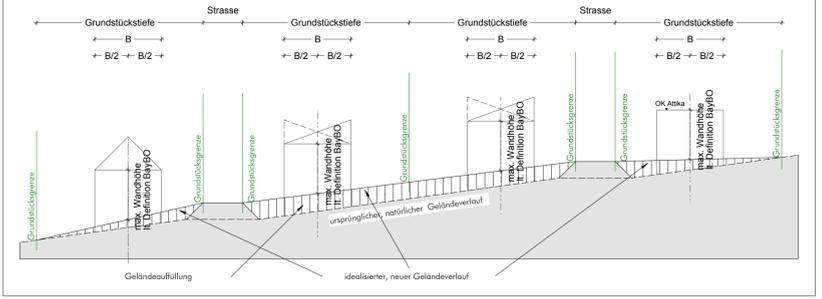
Detail Grundriss und Schnitt Mehrzweckstreifen / Fahrbahn M1:100



Detail Grundriss und Schnitt Fahrbahn M1:100



5. Höhenlage



Vollzug der Baugesetze

23.05.2016

Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes "Am Grasinger Weg" zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets WA Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme der/des vom...

Anregungen, Bedenken, Einwendungen

Stellungnahme der Verwaltung

Beschlußvorschlag

Landratsamt Schwandorf

Die in unserer Stellungnahme vom

Kenntnisnahme

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger, auf der Grundlage der nach Abwägung von der Verwaltung verfassten Stellungnahmen, zum Beschluss zu erheben.

14.03.2016

November 2015 angesprochenen möglichen Lärmeinwirkungen auf das Baugebiet wurden durch die schalltechnischen Untersuchungen ermittelt, dabei seien keine Überschreitungen von Immissionswerten festgestellt worden.

Des Weiteren liegt das überplante Gebiet im Karst, die Belange des vorbeugenden Grundwasserschutzes sind hier im Besonderen zu beachten, da der möglicherweise betroffene Grundwasserleiter auch der Wasserversorgung der Stadt Burglengenfeld dient.

Durch die Festsetzungen wird dies berücksichtigt, insofern bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes "Am Grasinger Weg".

Abstimmungsergebnis:

29.03.2016

Das Team 630 - Untere Naturschutzbehörde - teilt aus naturschutzfachlicher Sicht Folgendes mit:

Das faunistische Gutachten (v. 9.5.16) zum Vorkommen von Zauneidechsen und Vögeln liegt mittlerweile vor. Darin konnte auf einem Großteil der Fläche ein Reptilien-

landwirtschaftlich genutzte Fläche. Mittlerweile sind die Flächen brach gefallen, einzelne Gehöftinseln kommen darauf vor. Rundum schließt vorhandene Bebauung an. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes an dieser Stelle kann daher als Lückenschluss angesehen werden.

Aus der Sicht des Naturschutzes besteht mit der vorliegenden Planung grundsätzlich Einverständnis. Im Vorfeld fanden bereits wiederholt Vorbesprechungen mit dem Landschaftsarchitektenbüro Lichtgrün statt.

Die vorliegenden Unterlagen sind hinsichtlich der Belange des Naturschutzes vollständig und bewertbar. Die Eingriffsregelung wird im Umweltbericht nachvollziehbar dargelegt. Mit den Ausleichsfaktoren und auch mit den vorgesehenen Ausgleichsflächen bei Rohrbach besteht von Seiten der unteren Naturschutzbehörde Einverständnis.

Noch nicht vollständig abgeschlossen sind die Erhebungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Aktuell laufen noch Erfassungen zum Bestand von Zauneidechsen und Vögeln.

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen/-strukturen kann ein Vorkommen der Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden. Eine abschließende Stellungnahme hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange kann daher zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgegeben werden. Diese erfolgt, sobald die Daten der Erhebungen vorliegen. Sollte ein Vorkommen der Zauneidechse bestätigt werden, ist eine Ausnahmegenehmigung der Regierung der Oberpfalz - höhere Naturschutzbehörde -

vorkommen nicht nachgewiesen werden.

Ein potentielles Vorkommen wurde aufgrund der Biotopbeschaffenheit als sehr unwahrscheinliche eingestuft.

Lediglich drei kleine randliche Bereiche wurden als potentieller Lebensraum für Zauneidechsen erfasst, auf denen auch einzelne Zauneidechsen aus einer vermutlich sehr individuenarmen Population nachgewiesen wurden. Eine Beeinträchtigung dieser Population durch die Erschließung ist wahrscheinlich, kann aber durch geeignete Vergrämuungsmaßnahmen (bodennahe Mahd in den gekennzeichneten Bereichen mit Abfuhr des Mähguts und Halten dieser Zustandes bis Baubeginn) verhindert werden.

Verbotstatbestände liegen demnach nicht vor, eine Umsiedlung der Reptilien sowie ein Ausnahmeantrag gem. § 45 BNatSchG sind nicht erforderlich.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse des faunistischen Gutachtens werden in Satzung, Begründung und Umweltbericht aufgenommen.

erforderlich. Die für eine Umsetzung benötigten Ersatzlebensräume befinden sich auf dem Karlsberg und wurden bereits 2014 erstellt.

Landratsamt Schwandorf
Gesundheitsamt
23.03.2016

Kenntnisnahme

Durch die Festsetzungen wird dies berücksichtigt, insofern bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans "Am Grasinger Weg"

Regierung der Oberpfalz
Höhere Landespl.behörde
29.03.2016

Kenntnisnahme

Keine Äußerung

Wasserwirtschaftsamt Weiden
12.04.2016

Kenntnisnahme

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht werden gegen den Bebauungsplan "Am Grasinger Weg" keine Einwände erhoben.

Amt für Digitalisierung, Breitband
und Vermessung

Kenntnisnahme

Keine Äußerung

Bayer. Landesamt für
Denkmalpflege

Kenntnisnahme

Keine Äußerung

Regionaler Planungsverband
Oberpfalz-Nord

Kenntnisnahme

Gegen den Bauleitplan werden keine Bedenken erhoben

Staati. Bauamt
Amberg-Weizsbach
22.03.2016

Kenntnisnahme

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan "Am Grasinger Weg" (Stand 20.01.2016) bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwendungen.
Wir bedanken uns für die Beteiligung am

Verfahren.

Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz	Keine Äußerung	Kenntnisnahme
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schwandorf	Keine Äußerung	Kenntnisnahme
Gewerbeaufsichtsamt bei der Regierung der Oberpfalz	Keine Äußerung	Kenntnisnahme
Industrie- und Handelskammer	Keine Äußerung	Kenntnisnahme
Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz	Keine Äußerung	Kenntnisnahme
Bayernwerk AG Netzwerk Schwandorf 12.04.2016	Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung: In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG, unter anderem ein 20-KV-Kabel im west- lichen Bereich des Baugebietes. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.	Wird bei der Erschließungs- planung berücksichtigt. In die Erschließungsplanung werden Schutzmaßnahmen im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG für die Kabel mit aufgenommen, da der Abstand der Leitungen zu den Baumseln von 2,50 m nicht eingehalten werden kann.

Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich.

Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleistreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk AG ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können

Die Versorgung des Baugebiets mit Erdgas erfolgt unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Kundenakzeptanz. Hierzu ist jedoch der Abschluss einer gesonderten Erschließungsvereinbarung zwischen der Gemeinde bzw. dem Erschließungsträger und der Bayernwerk AG erforderlich.

Die Erschließungsvereinbarung dient zur Koordination der Baumaßnahmen Strom und Gas und zur Vermeidung von nachträglichen Straßen-

aufbrüchen (Vorabverlegung von Gasanschlüssen in die Bauparzellen).

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zu Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Gasversorgung Schwandorf GmbH

Stadtwerke Burglengenfeld
11.04.2016

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes "Am Grausinger Weg" zur Ausweisung eines "Allgemeinen Wohngebiets (WA)" nehmen wir bezüglich der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung wie folgt Stellung:

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wurde am 2.5.16 mit Herrn Hollweck und Herrn Gluth von den Stadtwerken besprochen. Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei der

Erschließung.

1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist grundsätzlich gesichert.

Soweit für das Leitungsnetz eine hydraulische Berechnung erforderlich ist, wird die hydraulische Berechnung von den Stadtwerken nach Vorlage der Planunterlagen veranlasst. Die Kosten für die Berechnung, sowie alle daraus erforderlichen Maßnahmen sind vom Erschließungsträger zu tragen.

Durch das zukünftige Baugebiet verläuft eine Hauptwasserleitung DN 300 AZ. Diese muss im Zuge der Erschließung rückgebaut, entsorgt und durch eine neue Hauptwasserleitung DN 300 ersetzt werden. Die neue Hauptwasserleitung DN 300 ist im öffentlichen Straßenraum zu verlegen. Für die Versorgung der Baugrundstücke im Baugebiet ist eine gesonderte Wasserleitung herzustellen. Die Kosten für diese Maßnahme sind vom Erschließungsträger zu tragen.

2. Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung (häusliches Abwasser) ist derzeit nicht gesichert, kann aber durch entsprechende Maßnahmen gesichert werden.

Wegen der Erweiterung des Abwassernetzes ist eine hydraulische Berechnung erforderlich. Die Berechnungen werden von den Stadtwerken/Burglengelfeld nach Vorlage der Planunterlagen veranlasst. Die Kosten für die Berechnungen und evtl. erforderlichen Erweiterungs-, Rückhalte- und/oder Umbaumaßnahmen an der bestehenden Kanalisation sind vom Erschließungsträger zu tragen.

Durch das künftige Baugebiet verläuft ein

Schmutzwasserkanal DN 300 Stahlbeton. Die Kosten für eine evtl. erforderliche Umverlegung sind vom Erschließungsträger zu tragen. Die Leitungen sind grundsätzlich im öffentlichen Verkehrsraum zu verlegen.

3. Niederschlagswasser

3.1 Niederschlagswasser von Privatflächen

Die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Das Niederschlagswasser von Privatflächen ist innerhalb der Baugrundstücke flächenhaft über Sickermulden mit bewachsener Oberbodenschicht entsprechend den technischen Regeln und den einschlägigen Vorschriften (Merkblatt Nr. 4.4/22 vom Bayer. Landesamt für Umwelt, NWFreiV, TGRENGW) zu versickern. Unterirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerungen) sind nicht zulässig.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind zur Beurteilung der Sickerfähigkeit des Baugrunds Sickerversuche durchzuführen. Die Ergebnisse sind den Stadtwerken Burglengenfeld zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Falls keine ausreichende Sickerfähigkeit des Baugrunds gegeben ist, ist das Kanalnetz für die Einleitung von Niederschlagswasser zu bemessen und herzustellen. Die Kosten für die Bemessung und die evtl. erforderlichen Maßnahmen sind vom Erschließungsträger zu tragen.

3.2 Niederschlagswasser von Straßenflächen
Das Niederschlagswasser von Straßenflächen ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

Im weiteren Verfahren sind Versorgungs- und Entwässerungspläne bei den Stadtwerken zur

Freigabe vorzulegen.

Briefzentrum Regensburg
Abt. 310-13

Keine Äußerung.

Kennntnisnahme

Deutsche Telekom Technik GmbH
15.04.2016

Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wertsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Stellungnahme wird bei der Erschließungsplanung beachtet.

Zur oben genannten Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 24.11.2015 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter

Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Stadt Maxhütte-Haidhof
17.03.2016

Kennntnisnahme

Stadt Teublitz

Die Stadt Teublitz hat bezüglich der im Betreff genannten Planungen der Stadt Burglengenfeld keinerlei Einwände.

Kennntnisnahme

Stadt Schwandorf

Datum	Angelegenheit	Kenntnisnahme
Markt Kallmünz 15.04.2016	Zu der im Betreff genannten Angelegenheit teilen wir Ihnen mit, dass sich der Marktgemeinderat von Kallmünz in seiner Sitzung vom 11.04.2016 mit dem im Betreff genannten Bauleitplanverfahren der Stadt Burglengenfeld befasst hat.	
Gemeinde Holzheim am Forst 07.04.2016	Seitens des Marktes Kallmünz wird der Bauleitplanung grundsätzlich zugestimmt. Ausdrücklich darauf hingewiesen wird jedoch, dass aufgrund der Versiegelung weiterer Flächen Auswirkungen auf die Hochwassersituation im Marktbereich Kallmünz befürchtet werden.	
Markt Schmidmühlen	Zu der im Betreff genannten Angelegenheit teilen wir Ihnen mit, dass sich der Gemeinderat von Holzheim am Forst in seiner Sitzung vom 31.03.2016 mit dem im Betreff genannten Bauleitplanverfahren der Stadt Burglengenfeld befasst hat. Nachdem Belange der Gemeinde Holzheim am Forst nicht betroffen sind, besteht mit der Planung Einverständnis. In der Anlage senden wir die uns überlassenen Planunterlagen zu unserer Entlastung mit Dank zurück.	Keine Äußerung
Markt Regenstauf		Keine Äußerung
Markt Rieden		Keine Äußerung
Günther Plössl		Keine Äußerung

Stadtbaumeister Franz Haneder i.H.
04.04.2016

Zunächst wird auf die Stellungnahme vom 10.11.2015 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hingewiesen, in der verschiedene Punkte angesprochen wurden.

Der Bauzwang von 5 Jahren wird als Hinweis mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

Größtenteils sind diese Punkte abgearbeitet worden, allerdings wird nochmals auf die zwingende Bauverpflichtung von fünf Jahren hingewiesen, die von den Käufern einzufordern ist, damit keine Baulücken erzeugt werden und sich somit negativ auf die Baulandprognose der Stadt Burglengenfeld auswirken.

Die beabsichtigte Bebauung schließt eine Lücke der bestehenden Wohnbebauung im Norden an der Auenstraße und im Süden an das Schulzentrum.

Zu § 8 Abs. 8 der Satzung:
Dieser Punkt wird so berücksichtigt und abgeändert.

Diese Maßnahme trägt zu einem kompakten Stadtgrundriss bei und ist städtebaulich zu begrüßen.

Zu § 8 Abs. 8 der Satzung:

Dieser Punkt ist im Zusammenhang mit § 12 „Einfriedungen“ zu sehen, da die Stützmauern in Kombination mit Einfriedungen erlaubt werden sollen.

Die Höhe der Stützmauer soll nur max. 1,00m betragen, da das vorhandene Gelände auch keine so starke Neigung aufweist.

Zu § 11 der Satzung:

Dieser Punkt wird so berücksichtigt und abgeändert.

Zu § 11 der Satzung:

Im Bebauungsplan soll die Bezeichnung für „Quartier A“ und „Quartier B“ zur besseren Identifikation eingetragen werden.

Hinweise zur Satzung Nr. 6:
Der Abstand 2,50 ist von der Bayernwerk AG so vorge-

Hinweise zur Satzung Nr. 6:

Bei Baumpflanzungen soll eine Abstandszone von je 2,50 m von Erdkabeln eingehalten werden.

Hier sollte eine Ausnahme für Bäume auf öffentlichem Grund mit eingetragen werden, da sonst die Baumpflanzung in der vorgesehenen Form nicht möglich ist.

Schutzmaßnahmen für die Kabel werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Zu 3.6 der Begründung:

Hier heißt es im ersten Satz „*Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt*“ und im zweiten Satz bereits „*die angetroffenen Baugrundverhältnisse in der näheren Umgebung lassen eine gute Bebaubarkeit zu*“.

Dies steht im Widerspruch und sollte nochmals überarbeitet werden.

Zu 3.6 der Begründung:
wird überarbeitet

Insgesamt sind im Baugebiet 32 Bauparzellen auf einer Nettobaulandfläche von 1,7224 ha geplant. Dies bedeutet im Durchschnitt eine Fläche von rund 538 m² pro Parzelle und spiegelt damit die derzeitige Marktgängigkeit der Grundstücke mit dieser Größe wieder und ist hinsichtlich des Landverbrauchs auch begrußenswert.

Stadt Burglengenfeld

Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld



Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	Nummer: BauVW/131/2016 Datum: 25.05.2016 Aktenzeichen:
--	---

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	01.06.2016	öffentlich
Stadtrat	08.06.2016	öffentlich

Betreff:

Beteiligung als Nachbargemeinde gem. §4 Abs.1 BauGB bzw. §2 Abs. 2 BauGB zur 22. Flächennutzungsplanänderung und gleichzeitigen Aufstellung der 2. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes "Strieglhof II" - Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Strieglhof II“ soll dahingehend geändert werden, dass die bestehende Mischgebietszeile mit einer Fläche von ca. 4.000 m² im Norden in ein allgemeines Wohngebiet geändert wird. Zugleich soll die gleichlautende Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Durch die geplante Änderung entstehen sechs neue Wohnbauparzellen.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes „Strieglhof II“ und der 22. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Maxhütte-Haidhof keine Einwände zu erheben.



- Geltungsbereich** 38.328 m²
- Nettobaulandfläche WA (23 Parzellen) 22.930 m²
 - Nettobaulandfläche MI 2.509 m²
 - Verkehrsfläche 3.196 m²
 - Lärmschutzwall/Privatgrün 3.313 m²
 - Ausgleichsfläche 6.380 m²

Bebauungsplan "Strieglhof II" - Maxhütte-Haidhof

üc
nds

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	Nummer: BauVW/132/2016 Datum: 25.05.2016 Aktenzeichen:
--	---

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	01.06.2016	öffentlich
Stadtrat	08.06.2016	öffentlich

Betreff:

26. Änderung des Regionalplanes Oberpfalz Nord - Beteiligung als Träger öffentlicher Belange - Erhebung von Einwendungen - Empfehlung an den Stadtrat

- Neufassung des Kapitels 8 IV „Wirtschaft“ (bisher „Gewerbliche Wirtschaft“ ohne bisherigen Abschnitt 2.1 „Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen“ und ohne Aufhebung der Kapitel B V „Arbeitsmarkt“ und B VII „Erholung“

Sachdarstellung, Begründung:

Der Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes Oberpfalz-Nord hat in seiner Sitzung am 31.03.2016 beschlossen, das Beteiligungsverfahren zur 26. Regionalplanfortschreibung durchzuführen. Die Änderung des Regionalplans umfasst eine Neufassung des Kapitels B IV „Wirtschaft“ (bisher „Gewerbliche Wirtschaft“) ohne den bisherigen Abschnitt 2.1 „Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen“ und die Aufhebung der Kapitel B V „Arbeitsmarkt“ und B VII „Erholung“. Die Gründe für die Änderungen sind in den Planunterlagen näher erläutert.

Die Stadt wird gebeten, zu der Teilfortschreibung des Regionalplans bis zum 27.06.2016 Stellung zu nehmen und Anregungen, Bedenken oder Einwendungen zu begründen.

Im Kapitel B IV, „Wirtschaft“ / Leitbild, regionale Wettbewerbsfähigkeit ist unter Ziffer 1.11 (Z) für den Landkreis Schwandorf festgelegt:

Zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur und Wettbewerbsfähigkeit sind folgende teilräumliche Erfordernisse von höchster Bedeutung:

- *Sicherung und Weiterentwicklung des Innovationsparks Wackersdorf.*
- *Weiterentwicklung der vorhandenen Industriegebiete am Autobahnkreuz A 6 und A 93.*

- *Stärkung des Tourismus im Landkreis, insbesondere des Naherholungsgebiets Oberpfälzer Seenland.*

In der Begründung wird angeführt:

„Zu 1.11 (Z) Neben den für die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit der gesamte Region Oberpfalz-Nord erforderlichen Voraussetzungen gibt es in den einzelnen Teilräumen spezifische Potenziale zu entwickeln bzw. bestehende Hemmnisse zu beseitigen.

Im Landkreis Schwandorf ist der Innovationspark Wackersdorf aufgrund seiner herausragenden Bedeutung als Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort für den gesamten Landkreis zu sichern und weiterzuentwickeln. Für Neuansiedlungen und zur Erweiterung bestehender Betriebe sind zudem die verkehrsgünstigen Industriegebiete Wernberg-Köblitz und Schmidgaden-Trisching zu nutzen und bedarfsgerecht auszubauen. Diese bieten aufgrund Ihrer Nähe zum Autobahnkreuz Oberpfälzer Wald (A6 und A93) erhebliches Entwicklungspotenzial in verkehrsauffinen Dienstleistungs- und Logistikbranchen.

Der Landkreis verfügt – insbesondere durch das Naherholungsgebiet Oberpfälzer Seenland – über erhebliches Potenzial im Bereich Tourismus und Naherholung. Dieses sollte behutsam entwickelt und in Wert gesetzt werden, wozu insbesondere die Modernisierung und der Ausbau von Übernachtungsmöglichkeiten und Gastronomie beitragen kann.“

Der südliche Landkreis Schwandorf, insbesondere das Städtedreieck, findet bei dieser Teilfortschreibung keine Erwähnung.

Neben den wirtschaftspolitisch und planerisch überaus sinnvollen Punkten „Sicherung und Ausbau des Innovationsparkes Wackersdorf“ und „Entwicklung der Industriegebiete am Autobahnkreuz Oberpfälzer Wald (A6 und A93)“ muss das übergeordnete Ziel der Regionalplanung die Stärkung der interregional bedeutenden Achse Regensburg - Schwandorf/Wackersdorf sein.

Darüber hinaus ist der interkommunale Wirtschaftsstandort Städtedreieck: Burglenzenfeld/Maxhütte-Haidhof/Teublitz mit seiner Lage zwischen dem Verdichtungsraum Regensburg und dem Raum Schwandorf/Wackersdorf besonders zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme zur Änderung des Regionalplans soll von den drei Kommunen des Städtedreiecks übereinstimmend abgegeben werden.

Deshalb wurde diese Berichtsvorlage und der Beschlussvorschlag zwischen den Verwaltungen der drei Städte und der Leitung der Geschäftsstelle Städtedreieck abgestimmt.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat den nachstehend formulierten Beschluss zur Änderung des Regionalplanes der Region Oberpfalz – Nord zu fassen:

Der Stadtrat beschließt, gegen die 26. Änderung des Regionalplanes „Region Oberpfalz Nord“, Einwände zu erheben, weil unter Ziffer 1.11 (Z) im Kapitel B IV, „Wirtschaft“ / Leitbild, regionale Wettbewerbsfähigkeit“ der südliche Landkreis Schwandorf trotz seiner Bedeutung keine Erwähnung findet. Es wird vorgeschlagen, folgende Formulierungen abzuändern beziehungsweise neu mitaufzunehmen.

Punkt I

Herausnahme des Punktes

- *„Sicherung und Weiterentwicklung des Innovationsparks Wackersdorf.“*

und Abänderung in:

- „Stärkung der interregionalen Entwicklungsachse
Regensburg - Städtedreieck - Wackersdorf/Schwandorf“

Punkt II

Neuaufnahme des Punktes:

- „Weiterentwicklung und Stärkung des interkommunalen Wirtschaftsraumes Städtedreieck: Burglengelfeld/Maxhütte-Haidhof/Teublitz.“

Zur Begründung können die folgenden Argumente angeführt werden:

Punkt I:

Der singuläre Standort Wackersdorf ist zwar landkreisweit von herausragender Bedeutung, muss allerdings im Kontext des interregionalen Verflechtungsraums Regensburg - Schwandorf/Wackersdorf gesehen werden, der durch die Entwicklungsachse A93 sowie die Bahnlinie Regensburg-Hof verbunden wird. In diesem Verflechtungsraum Regensburg-Schwandorf/Wackersdorf leben knapp 30 Prozent der Oberpfälzer Bevölkerung und sind ca. 40 Prozent aller Oberpfälzer sozialversicherungspflichtig Beschäftigten [SVB] tätig. Ca. ein Drittel aller Jobs im produzierenden Gewerbe sowie weit über die Hälfte aller Jobs im Bereich der unternehmensbezogenen Dienstleistungen findet man in diesem Raum. Durch die enge Verbindung der Verkehrswege, die weiter ausgebaut werden sollen, und der engen Verflechtung der Wirtschaftsbereiche und Unternehmen muss man von einem Wirtschaftsraum sprechen, dem eine funktionale Primatstellung in der Oberpfalz zukommt. Diesen interregionalen Wirtschaftsraum gilt es im Zuge des Wettbewerbs der Regionen und der Globalisierung zukunftsfest und wettbewerbsfähig auszubauen und zu sichern.

Punkt II:

Der interkommunale Wirtschaftsraum Städtedreieck: Burglengenfeld/Maxhütte-Haidhof/Teublitz mit seinen rund 31.500 Einwohnern ist ein gemeinsames Mittelzentrum mit einem einzelhandelsspezifischen Verflechtungsraum von ca. 70.000 Personen. Er liegt zentral gelegen im Spannungsfeld zwischen dem Verdichtungsraum Regensburg und der Wirtschaftsregion Schwandorf/Wackersdorf und bildet sowohl geographisch, als auch morphogenetisch einen geschlossenen Siedlungsraum.

Er beherbergt, neben einer gesunden Mischung aus Handwerk und KMUs, auch einige international bedeutende Firmen. Durch die verkehrsgünstige Lage und dem Angebot von jungen qualifizierten Fachkräften, hat der Wirtschaftsstandort Städtedreieck sowohl im Dienstleistungssektor, als auch im verarbeitenden Gewerbe, ein für ein Mittelzentrum nicht ausgeschöpftes erhebliches Entwicklungspotential. So gibt es im Städtedreieck nur ca. 7.500 SVB. Im Wirtschaftsraum Schwandorf/Wackersdorf sind dagegen 19.200 SVB (bei 33.000 Einwohnern) tätig und in Regensburg 110.000 SVB (bei 140.000 Einwohnern). Durch eine adäquate Stärkung des Standortes würde das chronisch negative Pendlersaldo (ca. -4.500), mit all seinen negativen Folgeerscheinungen, reduziert werden.

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	Nummer: BauVW/133/2016 Datum: 25.05.2016 Aktenzeichen:
--	---

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	01.06.2016	öffentlich
Stadtrat	08.06.2016	öffentlich

Betreff:

Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes - Widmung von Ortsstraßen

Sachdarstellung, Begründung:

Nachfolgend aufgeführte Straßen sind gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG (Art. 46 Nr. 2 BayStrWG) zu widmen:

a) Verlängerung der Pfarrer-Bock-Straße

Die Verlängerung der Pfarrer-Bock-Straße (Flst.Nr. 1695/6, Gemarkung Burglengenfeld, Eigentümer Stadt Burglengenfeld) ist von der Nordostecke des Grundstücks FlNr.1705/4, Gemarkung Burglengenfeld bis zur Einmündung in die Dr.-Kurt-Schumacher-Straße in einer Länge von 130 Meter als Ortsstraße zu widmen.

b) Verlängerung der Pfarrer-Dengler-Straße

Die Verlängerung der Pfarrer-Dengler-Straße (Flst.Nr. 1693/5, Gemarkung Burglengenfeld, Eigentümer Stadt Burglengenfeld) ist von der Nordostecke des Grundstücks FlNr.1706/5, Gemarkung Burglengenfeld bis zur Einmündung in die Dr.-Kurt-Schumacher-Straße in einer Länge von 130 Meter als Ortsstraße zu widmen.

c) Pfarrer-Schraml-Straße

Die Pfarrer-Schraml-Straße (Flst.Nrn. 1702/10, 1697/5, Gemarkung Burglengenfeld, Eigentümer Stadt Burglengenfeld) ist von der Südgrenze des Grundstücks

FINr.1701/8, Gemarkung Burglengenfeld bis zur Einmündung in die Dr.-Kurt-Schumacher-Straße inklusive Seitenarmen in einer Länge von 320 Meter als Ortsstraße zu widmen.

d) Verlängerung der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße

Die Verlängerung der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße (Flst.Nrn. 1509/7, 1693/12, 1620/4, Gemarkung Burglengenfeld, Eigentümer Stadt Burglengenfeld) ist von der Einmündung in die Dr.-Prophet-Straße bis zur Nordostecke des Grundstücks FINr. 1692/1, Gemarkung Burglengenfeld in einer Länge von 230 Meter als Ortsstraße zu widmen.

e) Verlängerung der Emil-Nolde-Straße

Die Verlängerung der Emil-Nolde-Straße (TF aus Flst.Nr. 2392, 2393, 2394, 2395 und 2387, Gemarkung Burglengenfeld, Eigentümer Stadt Burglengenfeld) ist von der Nordwestecke des Grundstücks FINr.2397/7, Gemarkung Burglengenfeld bis zur Einmündung in die Richard-Wagner-Straße in einer Länge von 390 Meter als Ortsstraße zu widmen.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die in der Beschlussvorlage aufgeführten Widmungen folgender neu gebauter Ortsstraßen dem Stadtrat zu empfehlen:

- Verlängerung der Pfarrer-Bock-Straße (130 Meter)
- Verlängerung der Pfarrer-Dengler-Straße (130 Meter)
- Pfarrer-Schraml-Straße (320 Meter)
- Verlängerung der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße (230 Meter)
- Verlängerung der Emil-Nolde-Straße (390 Meter)

Nutzungsstabl

TOP 0 8

WA	
E	FD 2
E+I	FD SD/20 WD FD
E+D	SD 25
0.40	0.6



Detail private Grünfläche
M 1:500

Bebauungsplan "Postweg II - Bauabs

