Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	BauVW/188/2017 20.02.2017

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	02.03.2017	öffentlich
Stadtrat	08.03.2017	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB - "WA Altersgerechtes Wohnen am Stadtpark Burglengenfeld" - Erörterung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken – Billigungsbeschluss - Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Der BRK-Kreisverband plant auf dem Grundstück FlNr. 1497 der Gemarkung Burglengenfeld, südöstlich des BRK-Seniorenheimes, eine Wohnanlage für altersgerechtes Wohnen direkt im Anschluss an der Parkanlage „Galgenberg“.

Diese Wohnanlage dient der Ergänzung von Seniorenheimen für ältere Bürger, die noch keine dauerhafte Betreuung in Anspruch nehmen müssen, aber zum Teil die Einrichtung des BRK-Seniorenheimes für beispielsweise Arztbesuch, Friseur, Verpflegung in der Kantine, diverse Unterhaltungsveranstaltungen, etc. nutzen möchten.

Auch die Nähe zur Parkanlage „Galgenberg“ ist für die Senioren eine günstige Anbindung an eine attraktive Erholungsstätte inmitten der Stadt. Die Lage in zweiter Reihe in unmittelbarer Nähe zur Parkanlage „Galgenberg“ und zur Innenstadt stellt einen sehr attraktiven Standort für eine Wohnbebauung für noch aktive ältere Menschen dar. Ebenso entspricht diese Nachverdichtung und Bebauung einer Brachfläche im innerstädtischen Bereich dem Ziel der Landesplanung, vorrangig die Potentiale der Innenentwicklung voranzutreiben und die Nachverdichtung zu fördern. Mit dieser verdichteten Bauweise wird dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung getragen.

Die Umgebung ist von Wohngebäuden mit bis zu zwei Geschossen und ausgebautem Dachgeschoss geprägt. Nördlich der Planungsfläche befindet sich das beste-

hende Gebäude des BRK Seniorenheimes. Hierbei handelt es sich um ein- bis zu fünfgeschossiges Gebäude mit Sattel- und Tonnendach.

Das Baugebiet besteht aus einem großen Baufenster, welches bezugnehmend auf die Höhensituation in drei Abschnitte unterteilt wird. Diese Dreiteilung dient nach Angabe des Antragstellers dazu, die jeweiligen Höhenbezugspunkte für das von Westen nach Osten ansteigenden Gelände zu definieren und somit eine verträgliche Bebauung festzusetzen.

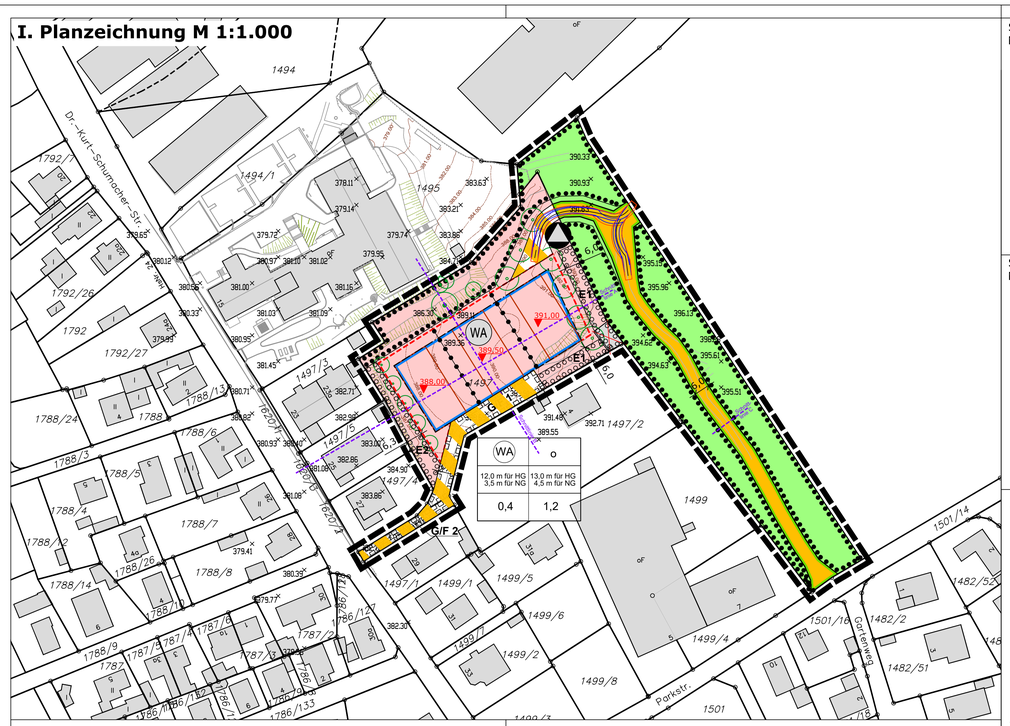
Hier ist die Errichtung von drei langgestreckten Riegeln in der Grundstückshauptrichtung geplant. Zusätzlich wird ein Baufenster für Garagen, Gemeinschaftsanlagen, Stellplätzen und Nebenanlagen festgesetzt. Durch die entsprechenden Festsetzungen für Pflanzungen und dem Erhalt von bestehenden Bäumen mit dem entsprechenden Abstand des Baufensters zu der im Westen, Süden und Norden angrenzenden Wohnbebauung, wird die Einbindung der möglichen Baukubatur sichergestellt.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit kann nun der aktualisierte Bebauungsplan nach Abwägung aller Stellungnahmen und Bürgereinwendungen gebilligt werden. Das förmliche Beteiligungsverfahren soll das Bauleitverfahren für diesen Bebauungsplan zum Abschluss bringen.

Beschlussvorschlag:

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 Stadtverwaltung verfassten Stellungahmen, zum Beschluss zu erheben. Der aktualisierte Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB mit integrierter Grünordnung „WA Altersgerechtes Wohnen am Stadtpark Burglengenfeld“ auf Grundlage der Planung des Büros Jocham + Kellhuber vom 02.03.2017 wird gebilligt.

I. Planzeichnung M 1:1.000



Präambel

Die Stadt Burglengenfeld im Landkreis Schwandorf erlässt auf Grund

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung vom __.__.____, den Bebauungsplan der Innenentwicklung (gemäß § 13a BauGB) "WA Altersgerechtes Wohnen am Stadtpark Burglengenfeld" als Satzung.

§1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "WA Altersgerechtes Wohnen am Stadtpark Burglengenfeld" ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom __.__.____ maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung "WA Altersgerechtes Wohnen am Stadtpark Burglengenfeld" besteht aus:

1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom __.__.____, Übersichtslageplan, Schnitt und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
2) Begründung vom __.__.____

Stadt , den __.__.____,
Burglengenfeld Thomas Gesche, 1. Bürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, §19, § 20 BauNVO)
zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

2.1 maximale GRZ = Grundflächenzahl: 0,4
Die maximal zulässige GRZ darf bis zu 50 von Hundert für die Anlagen nach § 19 Absatz 4 Nr. 1 - 3, BauNVO max. jedoch bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

2.2 maximale GFZ = Geschossflächenzahl: 1,2

2.3 WH maximal zulässige traufseitige Wandhöhe
in Metern für Hauptgebäude: 12,0 m
Für Nebengebäude: 3,5 m
Es gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe Pkt. II. 6.2 bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, bzw. Oberkante Flachdach Attika.

2.4 FH maximal zulässige Firsthöhe
in Metern für Hauptgebäude: 13,0 m
Für Nebengebäude: 4,5 m
Es gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe Pkt. II. 6.2 bis zum obersten Punkt des Firstes.

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze

3.2 Baugrenze für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.
Hier Zweckbestimmung: Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (§9, Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

3.3 o offene Bauweise

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche / öffentlich

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: private Erschließung

5.0 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE ABLAGERUNGEN
(§ 5, Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe b, Nummer 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Abfall
Hier: Müllsammelstellle

6.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9, Abs. 7 BauGB) (Innenkante maßgebend)

6.2 388,0 festgesetzte Bezugshöhe (§9, Abs. (3) BauGB)

6.3 Nutzungsartengrenze (§16, Abs. (5) BauNVO)
hier: unterschiedliche Bezugshöhen

6.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§9 Abs. 1 Nr. 13, 21 und Abs. 6 BauGB).
hier: Geh- und Fahrtrecht

G/F 1 bestehendes Geh- und Fahrtrecht zu Gunsten der Fl.-Nr. 1497/2

G/F 2 Geh- und Fahrtrecht zu Gunsten der Fl.-Nr. 1497 für Müll- und Rettungsfahrzeuge

7.0 GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

7.1 **zu erhaltende Einzelbäume:**
hier: Laubbaum

7.2 **zu pflanzende Einzelbäume :**
Laubbaum I. Ordnung, gemäß Artenliste siehe Punkt IV. 8.3.1. Eine lagemäßige Standortverschiebung ist unter Einhaltung der Anzahl erlaubt.

Laubbaum II. Ordnung, gemäß Artenliste siehe Punkt IV. 8.3.2. Eine lagemäßige Standortverschiebung ist unter Einhaltung der Anzahl erlaubt.

7.3 öffentliche Grünfläche / Park

8.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

E 1 3-4-reihige Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern (90 %) und Bäumen II. Ordnung (10 %) auf der gesamten Länge. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV. 8.3.2 und 8.3.3 zu erfolgen.

E 2 2-3-reihige Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern auf der gesamten Länge. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV. 8.3.3 zu erfolgen.

8.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Hier: Erhalt der Gehölzhecken und Einzelbäume

III. HINWEISE; KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein

1.2 1497 Flurstücksnummer

1.3 Hauptgebäude

1.4 Nebengebäude

1.5 6,0 Bemaßung

1.6 Bestandsgebäude, Abriss

1.7 390.00 Höhenlinie, Bestand

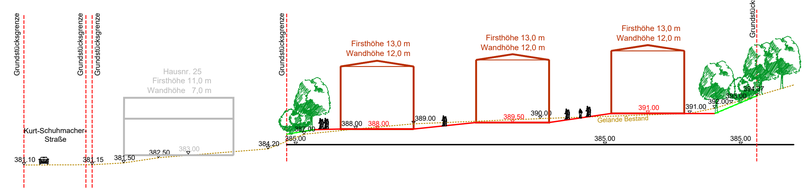
1.8 382.85 Höhen, Bestand

1.9 Böschung, Bestand

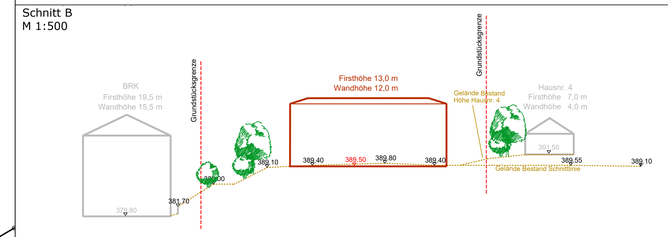
1.10 Gebäude, Planung

1.11 Schleppkurve 3-achsiges Müllfahrzeug

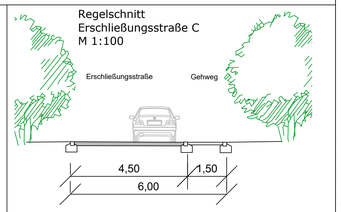
Schnitt A
M 1:500



Schnitt B
M 1:500



Regelschnitt
Erschließungsstraße C
M 1:100



1.12 Nutzungsschablone:
zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
maximal zulässige Wandhöhen	maximal zulässige Firsthöhe
maximal zulässige GRZ (Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche)	maximal zulässige GFZ (Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche)

WA **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
o offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
WH Wandhöhe gem. § 16 BauNVO, Angabe in Meter
FH Firsthöhe gem. § 16 BauNVO, Angabe in Meter
GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH §9 BAUGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO nur für Geschosswohnungsbau.

1.2 Abstandsflächen
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe unter Punkt II. 6.2 bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.3 Nebenanlagen
Verfahrensfreie Gebäude nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 12 und 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind **nur** Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH ART 81 BayBO

2.1 Dachform: Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:
- Sattel-, Pult-, Flach- und Walmdach
- Dachneigung Pultdach: nach: mind. 5° -max. 12°,
- Dachneigung der übrigen geneigten Dächer: mind. 8° -max. 25°,
- Flachdächer mit und ohne Dachbegrünung erlaubt.

2.2 Dachdeckung: Sofern zur Dacheindeckung Metalle verwendet werden, sind diese nichtspiegelnd mindestens jedoch diffus reflektierend auszuführen. Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist auszuschließen (Nachweis des Systemherstellers beachten).

2.3 Dachüberstand: bei Pultdächern begrenzt auf max. 1,50 m.

3.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE
(§ 9, Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

3.1 Wandhöhen:
Die Definition der Wandhöhe gilt gemäß der Festsetzung für Gebäude Punkt II. 2.3

3.2 Für Dachformen und Dacheneigung, sowie für die Dachdeckung gelten die Festsetzungen analog für Gebäude, siehe 2.0.

4.0 GARAGENZUFAHRTEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9, Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig).

4.2 Pro Wohneinheit ist folgende Stellplatzanzahl nachzuweisen:
1,0 Stellplätze / pro Wohneinheit

5.0 EINFRIEDUNG
(§ 9, Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

Art: zulässig:
lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen,
- senkrechte Holzlattenzäune
- Metallzäune mit senkrechten Stäben
- Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung

Höhe: max. 1,40 m ab OK fertiges Gelände

Zaunsockel: unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm einzuhalten.

6.0 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN / STÜTZMAUERN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind auf dem Baugrundstück von max. 1,5 m ausgehend von der festgesetzten Bezugshöhe zulässig.
Direkt auf der Stützmauer ist eine Absturzsicherung bis zu einer Höhe von max. 1,0 m erlaubt. Erst in einem Abstand von mindestens 1,0 m von der Stützmauer zurückversetzt, ist ein Zaun in einer Höhe von max. 1,4 m erlaubt.

7.0 WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9, Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Schmutzwasser
Das Schmutzwasser ist dem bestehenden Mischwasserkanal zuzuführen.

Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser von Privatflächen ist innerhalb des Baugrundstückes 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, TRENGW) zu versickern. Hierfür sind mind. 7 % der tatsächlich überbauten Fläche notwendig. Unterirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerungen) sind unzulässig.

8. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

8.1 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Allgemeines
Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und Gebäude fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den nachfolgenden Pflanzqualitäten zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Für die im Plan und im Text festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen wird die Verwendung der in Punkt 8.3 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. Für weitere Planzungen dürfen auch Ziergehölze verwendet werden.
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².

Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 -16 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm oder Heister, 2xv., 150 -200 cm
Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

8.2 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES
(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.2.1 PKW-Stellplätze
Für Parkplatzanlagen ist innerhalb der Stellplatzflächen 1 Großbaum / Hochstamm je 5 Stellplätze (bei gegenüberliegender Stellplatzanordnung je 10 Stellplätze = 2x5 Parkplätze) zu pflanzen. Stellplätze im Anschluss an Gebäude sind davon ausgenommen. Die Baumpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/ Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge, Hochbord o.ä.). Die im Parkplatzbereich vorgesehenen Bäume sind mit einer Baumscheibe von mindestens 2,5 m x 2,5 m zu versehen.
Die innerhalb der Baugrenze für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Punkt II., 3.2) bereits festgesetzten Baumpflanzungen dürfen für diesen Bereich angerechnet werden.

8.3 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE
(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.3.1 AUSWAHLLISTE BÄUME I. ORDNUNG

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Tilia cordata	- Winter-Linde

8.3.2 AUSWAHLLISTE BÄUME II. ORDNUNG

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus carrierei	- Apfel-Dorn
Prunus avium	- Vogel-Kirsche, auch in Sorten
Sorbus aucuparia	- Eberesche

alle Obst- und Nußbäume (Mindest- Pflanzqualität: Halbstamm)
Obstbäume: als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten
Walnuss: als Sämling

8.3.3 AUSWAHLLISTE HEIMISCHE STRÄUCHER

Corylus avellana	- Hasel
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Salix caprea	- Kätzchen-Weide
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hunds-Rose
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Eine Pflanzung von fremdländischen und/oder in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremden Laub- und Nadelbäumen wie z.B. Pyramidenpappeln, Trauerweide, Hängebuche, Blaufichten i. Arten und Thujen ist nicht zulässig.

8.4 GIFTIGE PFLANZEN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
Innerhalb des Geltungbereiches des Bebauungsplanes dürfen keine giftigen Pflanzen nach der "offiziellen Liste giftiger Pflanzenarten" - Bundesanzeiger vom 06.05.2000, Seite 8517 (siehe Anlage 1) verwendet werden.

8.5 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.
Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

8.6 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN
(§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
Bauantrag / Freiflächengestaltungsplan
Zum Bauantrag ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mindestens im M 1 : 200 vorzulegen, der das Ausmaß und die Höhe der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen, Lage und Gestaltung eventuell erforderlicher Stützmauern, sowie die Gestaltung der Freiflächen, insbesondere das innere Erschließungssystem, die Lage und Gestaltung der Stellplatzflächen, einschließlich der Großbaumüberstellung sowie Lage, Größen und Pflanzenauswahl privater Pflanzflächen aufzeigt. Ebenso sind die notwendigen Feuerwehrzufahrten, mit Rettungswegen und Aufstellflächen im Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag aufzuzeigen.
Dieser ist von einem/r qualifizierten Landschaftsarchitekt/in zu erstellen.

8.7 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ
Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen
Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

V. HINWEISE DURCH TEXT

1.0 VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Auf die im Geltungsbereich vorkommenden Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) sind zu achten, sie dürfen durch die Baumaßnahmen nicht beschädigt werden. Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind jeweiligen Abstände nach die entsprechenden Richtlinien einzuhalten. Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden, Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt.
Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

2.0 LÖSCHWASSER
Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.
Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz **oder auf sonstige Weise von der Stadt Burglengenfeld oder anderen Versorgungsträgern** bereitgestellte Maß **von 96 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m³ in 2 Stunden)** gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

3.0 GRENZABSTÄNDE
Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

4.0 BAUMATERIALIEN
Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf/- Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,....).

5.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB
Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

6.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Großbäume:	Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume:	Baumgruben: 150 x150 x 80 cm
Gehölze:	Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen:	Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

7.0 BEHINDERTENGERECHTER AUSBAU
Die Erschließungsplanung ist mit dem örtlichen Behindertenbeauftragten des Landkreises abzusprechen.

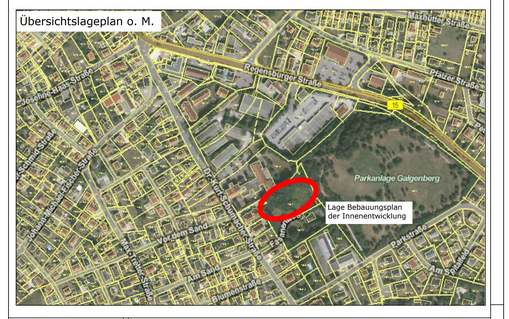
8.0 UMWELTBERICHT
Aufgrund des Verfahrens nach §13a BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

9.0 BAUGRUNDUNTERSUCHUNG
Es wird empfohlen eine gesonderte Baugrunduntersuchung v. a. hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und der Standfestigkeit durchzuführen.

10.0 BODENDENKMÄLER
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem- Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMBLÄTTER, VORSCHRIFTEN UND GESETZE
Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.

Übersichtslageplan o. M.



M 1:1000

Bebauungsplan der Innenentwicklung (gemäß §13a BauGB) mit integrierter Grünordnung
"WA Altersgerechtes Wohnen am Stadtpark Burglengenfeld"

Stadt Burglengenfeld
Landkreis Schwandorf
Regierungsbezirk Oberpfalz

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt von auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes Stand: 2015

Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte und noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat von Burglengenfeld hat in der Sitzung vom __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "WA Altersgerechtes Wohnen am Stadtpark Burglengenfeld" gemäß § 13a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat von Burglengenfeld hat mit Beschluss vom __.__.____ den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "WA Altersgerechtes Wohnen am Stadtpark Burglengenfeld" i. d. F. vom __.__.____ gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.

3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "WA Altersgerechtes Wohnen am Stadtpark Burglengenfeld" in der Fassung vom __.__.____ erfolgte in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zum Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "WA Altersgerechtes Wohnen am Stadtpark Burglengenfeld" in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ beteiligt.

5. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Stadt Burglengenfeld hat mit Beschluss vom __.__.____ den Bebauungsplan der Innenentwicklung "WA Altersgerechtes Wohnen am Stadtpark Burglengenfeld" in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Stadt Burglengenfeld , den __.__.____
Thomas Gesche, 1. Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan der Innenentwicklung "WA Altersgerechtes Wohnen am Stadtpark Burglengenfeld" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Stadt Burglengenfeld , den __.__.____
Thomas Gesche, 1. Bürgermeister

ENTWURFSBEARBEITUNG: 21.09.2016, 02.03.2017

ENTWURFSVERFASSER:

JOCHAM + KELLHUBER
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH
Am Sportplatz 7, 94547 Iggensbach, Tel.+49 9903 20 141-0, Fax.+49 9903 20 141-29
Kapuziner Strasse 15, 84503 Altötting, Tel.+49 8671 95 76 57, Fax.+49 8671 95 76 27
info@jocham-kellhuber.de, www.jocham-kellhuber.de

An
Burglengenfeld, 24.11.16
Stadt Burglengenfeld
Bauverwaltung
Herrn Gerhard Schneeberger
Marktplatz 2-6
93133 Burglengenfeld

Eingegangen am
28. Nov. 2016
Stadt Burglengenfeld

Betreff: Bebauungsplan WA altergerechtes Wohnen am Stadtpark Burglengenfeld

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben erhebliche Bedenken gegenüber dem geplanten Bauprojekt am benachbarten BRK-Grundstück.

1. Zufahrt und Erschließung des Geländes

Initial war eine Zufahrt zum Gelände vom BRK-Altenheim her angedacht.
Mit großem Erstaunen mussten wir feststellen, dass nun jedoch eine Erschließung des Grundstücks über eine Straße durch das Parkgelände am Galgenberg geplant ist.
Der Galgenberg ist eine kleine Parkanlage mit denkmalgeschützter Ruine. Die geplante Straße würde einen erheblichen Einschnitt in die Natur darstellen, die Attraktivität des Parks würde leiden.
Aufgrund der geplanten Größe und Anzahl der Wohneinheiten ist durchaus mit einem relevanten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Gerade der hinterer Teil der geplanten Zufahrtsstrasse bedeutet aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten eine schwere Beeinträchtigung der Parklandschaft, man blickt von vielen Stellen im Park dann genau hinab auf diesen Bereich. Wie im Aufstellungsbeschluss erwähnt, muss bezüglich einer ausreichenden Wendemöglichkeit sogar noch mit einer weiteren Ausweitung der Strassenfläche in diesem Bereich gerechnet werden, wodurch noch mehr Grünfläche zum Opfer fallen würde. Gerade diese Seite der Parkanlage ist jedoch die attraktive und ruhige!
Ein weiterer kritischer Punkt ist die Anbindung der geplanten Zufahrtsstrasse an die Parkstrasse. Diese verläuft recht steil mit erheblich eingeschränkter Sicht im Kreuzungsbereich .
Da ohnehin ein kompletter Neubau der alten Bestandsgebäude des BRK Altenheimes geplant ist, würde es sich anbieten, das Grundstück von dort aus zu erschließen.
Wir fordern daher ein Gutachten über die Machbarkeit alternativer Erschließungsmöglichkeiten.

2. Baukörper

Da das Grundstück von Westen nach Osten zum Galgenberg hin ansteigt, muss insbesondere darauf geachtet werden, dass sämtliche Gebäudeteile strikt in der Höhe begrenzt werden. Ein zu hohes Gebäude wäre eine erhebliche optische Beeinträchtigung sowohl bei Ansicht von der Dr.-Kurt-Schumacher Strasse als auch bei Ausblick vom Galgenberg.

Mit dem dargelegten Bauprojekt droht eine irreversible Bausünde und ein städtebaulicher Rückschritt in der attraktiven Stadt Burglengenfeld.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Markus Buresch und Dr. Harald Buresch
Fasanenweg 4
93133 Burglengenfeld

I. NACHFOLGENDE BÜRGER HABEN BEDENKEN UND/ODER EINWENDUNGEN VORGEBRACHT:

Nr.	Name des Einwenders, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
1	**Herr Dr. Markus Buresch und Dr. Harald Buresch 28.11.2016**	Wir haben erhebliche Bedenken gegenüber dem geplanten Bauprojekt am benachbarten BRK-Grundstück: 1. Zufahrt und Erschließung des Geländes Initial war eine Zufahrt zum Gelände vom BRK-Altenheim her angedacht. Mit großem Erstaunen mussten wir feststellen, dass nun jedoch eine Erschließung des Grundstücks über eine Straße durch das Parkgelände am Galgenberg geplant ist. Der Galgenberg ist eine kleine Parkanlage mit denkmalgeschützter Ruine. Die geplante Straße würde einen erheblichen Einschnitt in die Natur darstellen, die Attraktivität des Parks würde leiden. Aufgrund der geplanten Größe und Anzahl der Wohneinheiten ist durchaus mit einem relevanten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Gerade der hintere Teil der geplanten Zufahrtsstrasse bedeutet aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten eine schwere Beeinträchtigung der Parklandschaft, man blickt von vielen Stellen im Park dann genau hinab auf diesen Bereich. Wie im Aufstellungsbeschluss erwähnt, muss bezüglich einer ausreichenden Wendemöglichkeit sogar noch mit einer weiteren Ausweitung der Strassenfläche in diesem Bereich gerechnet werden, wodurch noch mehr Grünfläche zum Opfer fallen würde. Gerade diese Seite der Parkanlage ist jedoch die attraktive und ruhige! Ein weiterer kritischer Punkt ist die Anbindung der geplanten Zufahrtsstrasse an die Parkstrasse. Diese verläuft recht steil mit erheblich eingeschränkter Sicht im Kreuzungsbereich.	Eine Erschließung über das Baugrundstück des bestehenden BRK Altenheims ist aus zwei Gründen nicht möglich. 1. Technische Gründe Zwischen dem Grundstück des bestehenden BRK – Altenheim und dem Planungsgrundstück ist ein Höhenunterschied von ca. 12m (von 379,00 m ü.NN – 391,00 m ü.NN). Dieser Höhenunterschied müsste auf einer Länge von ca. 70 m überwunden werden. Dadurch würde sich eine Steigung in der Straße von ca. 17% auf der gesamten Länge gegeben. Eine Straße in dieser Steigung ist für eine Erschließung nicht geeignet. So wird in dem Merkblatt für die Feuerwehr vorgegeben, dass in der Regel die Steigung bei den Feuerwehrzufahrten 10 % nicht übersteigen soll. Das Gleiche gilt für die Müllfahrzeuge. Somit ist aus technischen Gründen eine Erschließung über das BRK-Gelände nicht sinnvoll. 2. Sicherung der Erschließung Das zu bebauende Grundstück muss in einer angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen (BayBO Art. 4 (1) Nr. 2. Eine Ausnahme gilt nur für eine begrenzte Länge (max. 70m gemäß Rechtsprechung) und nur für Gebäudeklassen 1-3 (BayBO Art. 4 (2) Nr. 1 + 2).	**Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, die eingegangenen Stellungnahmen der der Bürger, auf der Grundlage der nach Abwägung von der Stadtverwaltung verfassten Stellungnahmen, zum Beschluss zu erheben.** **Abstimmungsergebnis:**

Nr.	Name des Einwenders, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		Da ohnehin ein kompletter Neubau der alten Bestandsgebäude des BRK Altenheimes geplant ist, würde es sich anbieten, das Grundstück von dort aus zu erschließen. Wir fordern daher ein Gutachten über die Machbarkeit alternativer Erschließungsmöglichkeiten.	Somit wäre die Erschließung nicht gesichert, wenn die Planungsfläche nur über das private Grundstück des bestehenden Altersheims erschlossen wäre (Gesamtlänge der Erschließung auf dem privaten Grundstück des BRK-Altersheim ca. 150 m). Die geplante Erschließungsstraße wird auf der bereits bestehenden Trasse des Pflegeweges gelegt. Dadurch wird der Eingriff in die Parklandschaft deutlich minimiert. Lediglich in den Randbereichen kann es zu vereinzeltem Rückschnitt von einzelnen wenigen Gehölzen kommen.	
		2. Baukörper Da das Grundstück von Westen nach Osten zum Galgenberg hin ansteigt, muss insbesondere darauf geachtet werden, dass sämtliche Gebäudeteile strikt in der Höhe begrenzt werden. Ein zu hohes Gebäude wäre eine erhebliche optische Beeinträchtigung sowohl bei Ansicht von der Dr.-Kurt-Schumacher Strasse als auch bei Ausblick vom Galgenberg.	Nachdem die Stadt den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung - Nachverdichtung im Innenbereich - Sparsamer Umgang mit Grund und Boden nachkommen will und diese Fläche für eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung gemäß §13a BauGB bestens geeignet ist, wird die Kommune mit diesem Bebauungsplan ihrer Aufgabe einer städtebaulich nachhaltigen Entwicklung des Geländes gemäß § 1 a Abs.2 BauGB gerecht. Gerade da das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht in ein Gebiet mit Einfamilienhäuser eingebettet ist, sondern an das bestehende Altenheim mit vergleichbaren Gebäudekubaturen im Osten, im Süden an Mehrfamilienhäuser, im Norden an die größere Grünfläche mit Baumbestand der Parkanlage und nur im Osten an ein Einfami-	

Nr.	Name des Einwenders, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
			lienhaus anschließt, erscheint dieses städtebauliche Ziel unter Abwägung aller Belange (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung vor Neuausweisung, Schaffung von dringend erforderlichen Wohnraum und den Nachbarschaftsbelangen) mit der geplanten Kubatur vertretbar. Würde sich der Bau bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung einfügen, wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht erforderlich. Dann könnte der Bau gemäß §34 BauGB vom Landratsamt genehmigt werden. Nachdem hier aber die Stadt das städtebauliche Ziel verfolgt, im Rahmen ihrer Planungshoheit ein Wohngebiet für „Seniorengerechte Wohnungen“ mit einer mehrgeschossigen Bebauung zu entwickeln, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Durch die Festsetzung, dass die Abstandsflächen gemäß BayBO Art. 6 Abs. 5 Satz 1 einzuhalten sind, ist eine ausreichende Belichtung und Besonnung für die umgebende Bebauung gegeben. Ebenso wurde durch die Festsetzung unterschiedlicher Bezugshöhen in Form einer Terrassierung von Süden nach Norden auf das ansteigende Gelände reagiert.	

Vollzug der Baugesetze

Stand: 02.03.2017

Bebauungsplan der Innenentwicklung mit Grünordnung „WA Altersgerechtes Wohnen am Stadtpark Bul“
gem. § 13a BauGB – Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargermeinden

Stellungnahme der/des vom	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Landratsamt Schwandorf - Sachgebiet 3.2 08.11.2016	**Zu dem o.g. vorgelegten Bebauungs-planentwurf nehmen wir aus abfall-rechtlicher Sicht wie folgt Stellung:** **Die Anfahrt durch die Müllfahrzeuge soll ebenso wie durch Rettungsfahrzeuge über eine private Zufahrt abzweigend von der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße über Fl.Nr. 1497 und 1497/2 erfolgen; dieser Nutzung soll durch die notarielle Beurkundung eines entsprechenden Geh- und Fahrtrechts und dessen Eintragung ins Grundbuch gesichert werden.** **Nach den derzeitigen Plänen endet die Zufahrt der Entsorgungsfahrzeuge in einer Sackgasse auf dem zu bebauenden Grundstück. Nach Kapitel 3.2.5 der GUV-R 238-1 sowie gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 "Müllbeseitigung" dürfen Abfälle nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt sind, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Für Stichstraßen und -wege gilt, dass an deren Ende eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Dafür geben die geltenden Vorschriften folgende Rahmenbedingungen vor:** **Der Mindestdurchmesser für Wendekreise muss mind. 20 m einschl. eines störungsfreien Freiraums für Fahrzeugüberhänge (besser deshalb eine Durchmesser von 22 m) betragen. Dabei muss der Wendeplattenrand von Hindernissen wie Schaltschränken, Lichtmasten und sonstigen Einrichtungen frei sein.** **Sollte ein Wendehammer in Betracht gezogen werden, sollte dieser mind. ca. 20 x 15 m betragen, so dass ein Wenden mit höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich ist.**	**Die Anfahrt der Müllfahrzeuge erfolgt über die öffentliche Zufahrtsstraße von der Park-straße kommend mit insgesamt 6 m Breite (4,50 m Fahrbahn + 1,50 m niveaugleicher Geh-weg mit sogenannter Hombur-ger Kante). Es wird am Ende der Stichstraße mit Schlepp-kurven und eingeplantem Ran-gierplatz ein problemloses Wenden gewährleistet, wel-ches der Anforderung der RAST genügen muss.** **Die Mülltonnen müssen durch den Hausmeister an eine ge-eignete Müllsammelstelle im oberer Bereich des Grund-stücks gebracht werden.**	**Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger, auf der Grundlage der nach Abwägung von der Stadtverwaltung verfassten Stellungnahmen, zum Beschluss zu erheben.** **Abstimmungsergebnis:**

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Die vorgesehene Durchfahrtsbreite von 4 Metern ist grundsätzlich ausreichend. es muss aber gewährleistet sein, dass die Sträucher, die sich beidseitig des Weges befinden, immer ausreichend zurückgeschnitten werden, so dass die Fahrbahnbreite nicht durch Überhänge beeinträchtigt wird. Außerdem ist zu bedenken, dass durch Falschparker eine Durchfahrt unmöglich gemacht wird. Es wären ggf. entsprechende Vorkehrungen diesbezüglich zu treffen. **Da es sich um einen Privatweg handelt, muss in den Wintermonaten ein ausreichender Räum- und Streudienst sichergestellt sein.** **Nachdem eine Wendeanlage einen relativ hohen Flächenbedarf erfordert, wäre ggf. eine Alternative zu prüfen, ob nicht eine Art Einbahnstraßenregelung geschaffen werden kann: Zufahrt von der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße wie im Plan vorgesehen, Abfahrt über den von der Parkstraße abzweigenden Pflegeweg der Parkanlage "Galgenberg", der in ausreichender Breite gemäß den Erläuterungen zum vorgelegten Entwurf als öffentliche Erschließungsanlage ausgebaut werden soll (bzw. in umgekehrter Richtung).**	**Wird beachtet** **In einem Erschließungsvertrag wird festgelegt, dass nach Fertigstellung der Zufahrts-straße diese als Eigentum der Stadt Burglengenfeld über-geht und als öffentliche Straße gewidmet wird. Straßenunterhalt sowie Räum- und Streudienst geht somit auf die Stadt Burglengenfeld über.** **Eine Einbahnregelung kommt nicht in Betracht, da die Privatstraße (Fasanenweg) nur eingeschränkt nutzbar ist.**	
Landratsamt Schwandorf 28.11.2016	**Zu den vorgelegten Unterlagen nimmt die Fachstelle für Senioren wie folgt Stellung:** **Grundsätzlich besteht für die FQA-Heim-aufsicht für Formen des Betreuten Wohnens keine Zuständigkeit (Art. 2 Abs. 2 PfleWoqG), so dass hierfür die baulichen Mindestanforderungen nach dem PfleWoqG und der AVPfleWoqG nicht anzuwenden sind.** **Aus Sicht der Fachstelle für Senioren wird jedoch auch aufgrund des direkt angrenzenden BRK-**	**Kenntnisnahme** **Wird beachtet**	

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Seniorenwohnheims empfohlen, neben den bereits ausgeschlossenen giftigen Pflanzen, auch stachelige oder dornige Arten (z.B. Berberitze, Weißdorn, Schlehe), die eine Verletzungsgefahr bergen, zu verbieten. Bei der späteren Bebauung sollten die Vorgaben der DIN 18040-Teil 2 barrierefreies Bauen beachtet werden. Insgesamt wird die Ausweisung als Gebiet für altersgerechtes Wohnen zur Ergänzung des Angebots an alternativen Wohnformen für Ältere begrüßt.		
Landratsamt Schwandorf 21.11.2016	**Sie haben uns den Planentwurf B-Plan "WA Altersgerechtes Wohnen am Stadtpark Burglengenfeld" vom 21.09.2016 zur Stellungnahme vorgelegt.**		
	Mit der Umsetzung des BBP wird ein Stück Grünfläche im Herzen der Stadt Burglengenfeld verkleinert. Städtische Grünflächen werden nicht nur als Naherholungsgebiet gesehen, sondern sind auf vielfältige Weise gut für Mensch und Umwelt. Es sollte deshalb unbedingt darauf geachtet werden, die Parkanlage Galgenberg bei zukünftigen Plänen nicht weiter anzutasten.	**Muss zwingend beachtet werden**	
	Desweiteren sollte die Entwässerung anders als in Ihren Ausführungen nicht im Misch- sondern im Trennsystem durchgeführt werden. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser sollte über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden.	**Wird beachtet**	
Landratsamt Schwandorf - Untere Natur-schutzbehörde 29.11.2016	**Das Team 630 - untere Naturschutzbehörde - teilt aus naturschutzfachlicher Sicht Folgendes mit: Die überplante Fläche befindet sich mitten im Stadtgebiet von Burglengenfeld und ein Großteil wird im gültigen Flächennutzungsplan bzw. Landschaftsplan als Misch- bzw. als Wohngebiet dargestellt. Zusätzlich überplant wird ein Teilbereich des Stadtparks, in dem die Zufahrt zu liegen kommt.**		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Bei Flurnummer 1497 der Gemarkung Burglengenfeld handelt es sich um eine Brachfläche, die der Sukzsession überlassen wurde und mittlerweile mit krautigem Bewuchs bestanden ist. Randlich sind größere Bäume vorhanden. Innerhalb der Fläche finden sich nur vereinzelt kleine Gehölze. **Grundsätzlich stehen der vorliegenden Planung Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht entgegen. Gesetzlich geschützte Biotope oder für den Naturschutz relevante Schutzgebiete sind nicht betroffen. Aufgrund der Wahl des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.** **Der Planung zufolge sollen vorhandene Gehölzbereiche weitestgehend erhalten bzw. zudem ergänzt werden. Insbesondere im Bereich des Stadtparks ist der Gehölzbestand soweit als möglich zu erhalten. Bei den Bauarbeiten sind Stamm- und Wurzelbereiche nach den Regeln der Technik zu schützen.** **In den Unterlagen finden sich auch Aussagen hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange. Diese beschränken sich allerdings nur auf die Artengruppen Vögel und Fledermäuse. Die Ausführungen hierzu sind nachvollziehbar.** **Keine Aussagen finden sich jedoch hinsichtlich Reptilien, insbesondere zur Zauneidechse. Gerade Rudeal- und Brachflächen können auch innerstädtisch einen geeigneten Lebensraum für Reptilien darstellen. Es sind daher Aussagen zu ergänzen, inwieweit die Fläche als Lebensraum für Reptilien geeignet ist.**	**Kenntnisnahme** **Wird beachtet** **Wird beachtet** **Die Vorgehensweise erfolgt in enger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde**	
Regierung der Oberpfalz Höhere Landesplanungsbehörde 15.11.2016	**Keine Äußerung**		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Wasserwirtschaftsamt Weiden 14.11.2016	**Aus wasserwirtschaftlicher Sicht werden gegen den vorliegenden Bebauungs-plan keine Einwände erhoben.**	**Kenntnisnahme**	
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	**Keine Äußerung**		
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege 11.11.2016	**Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (BQ) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:** **Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:** **In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler: D-3-6738-0210, Archäologische Befunde im Bereich einer Richtstätte des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit. Zudem sind im Hof des alten Spitals (nur wenig nordwestlich gelegen), das schon vor 1600 Jahren bestanden haben muss, mehrfach Skelettfunde in den 1930er Jahren und zuletzt 1953 festgestellt worden.** **Wegen der bekannten Bodendenkmäler und Funde in der Umgebung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Es ist damit zu rechnen, dass weitere**	**Wird beachtet** **Kenntnisnahme** **Kenntnisnahme**	

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Bestattungen in der überplanten Fläche vorhanden sind bzw. im Boden erhaltene Strukturen, die mit der Nutzung des Geländes im Umfeld des so genannten Galgens in Zusammenhang stehen.		
	Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gem. Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise sowie ggf. unter Punkt "2.5 Kultur und Sachgüter" zu übernehmen.	**Wird beachtet**	
	Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Der im genannten Punkt 2.5 enthaltene Verweis auf Art. 7 DSchG ist nicht vollständig und der nur alternativ zu verwendende Art 8 DSchG an dieser Stelle nicht angebracht.	**Wird beachtet**	
	Das Bayerische Landesamt für Denkmal-pflege wird in dem Verfahren nach Art. 7 DschG gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft.		
	Informationen hierzu finden Sie unter: http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen.	**Kenntnisnahme**	
	Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor-und Nachbereitung der Ausgrabung zu	**Wird beachtet**	

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). **Die mit dem Bayer. Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayer. Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-)Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal,pdf** **(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern)** **In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayer. Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22.Juli 2008, Az.: Vf. 1l-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 (bestätigt durch die nachgebenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4.November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z.B nach Nummern 2,9,10,11,15,20 (Bodendenkmal als "Archiv des Bodens") vorzunehmen.** **Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.** **Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de) Herr Christoph Steinmann**	**Kenntnisnahme**	
Reg. Planungsverband Oberpfalz-Nord 17.11.2016	**Gegen den Bauleitplan werden keine Bedenken erhoben.**	**Kenntnisnahme**	

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach	**Keine Äußerung**		
Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz 03.11.2016	**Im Bereich der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes ist derzeit weder ein Verfahren der Ländlichen Entwicklung angeordnet, noch ist in absehbarer Zeit die Durchführung eines solchen beabsichtigt. Von Seiten des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberpfalz bestehen keine Bedenken und Einwendungen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.**	**Kenntnisnahme**	
Landratsamt Schwandorf Gesundheitsamt	**Keine Äußerung**		
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, SAD 03.11.2016	**Bei der überplanten Fläche sind weder landwirtschaftliche noch forstliche Flächen betroffen. Damit sind von uns zu vertretende übergeordnete landwirtschaftliche und forstliche Belange nicht berührt. Es besteht Einverständnis mit Ihren Planungen.**	**Kenntnisnahme**	
Gewerbeaufsichtsamt bei der Regierung der Oberpfalz	**Keine Äußerung**		
Industrie-/Handelskammer	**Keine Äußerung**		
Handwerkskammer Niederbayern/Oberpfalz	**Keine Äußerung**		
Bayernwerk AG Netzcenter Schwandorf 31.10.2016	**Zu o.g. Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung: In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG.**	**Kenntnisnahme**	

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
08.11.2016	Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwendungen. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Die Erschließung mit Erdgas erfolgt unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Kundenakzeptanz. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. In der Stadt Burglengenfeld wird das Strom- und Gasnetz durch das Bayernwerk betrieben.	Kenntnisnahme	
Gasversorgung Schwandorf GmbH	Keine Äußerung		
Stadtwerke Burglengenfeld 07.11.2016	Zum Bebauungsplan der Innenentwicklung mit Gründordnung "WA Altersgerechtes Wohnen am Stadtpark Burglengenfeld" gem. § 13 a BauGB nehmen wir bezüglich der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung wie folgt Stellung: 1. Wasserversorgung Die Wasserversorgung ist gesichert 2. Schmutzwasser Das Schmutzwasser (häusliches Abwasser) kann nach derzeitigem Kenntnisstand in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. 3. Niederschlagswasser von Privatflächen Die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Das Niederschlagswasser von Privatflächen ist innerhalb des Baugrundstücks	Kenntnisnahme Wird beachtet	

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	flächenhaft über Sickermulden mit bewachsener Oberbodenschicht entsprechend den technischen Regeln und den einschlägigen Vorschriften (Merkblatt 4.4/22 vom Bayer. Landesamt für Umwelt, NWFreiV, TRENGW) zu versickern. **Unterirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerungen) sind nicht zulässig.** **Im weiteren Verfahren sind Versorgungs- und Entwässerungspläne bei den Stadtwerken Burglengenfeld vorzulegen.**		
Briefzentrum Regensburg Abt. 310-313	**Keine Äußerung**		
Deutsche Telekom Technik GmbH 02.11.2016	**Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten.** **Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes**	**Wird beachtet**	

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	stattfinden werden. **Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass:** **für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,** **auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,** **eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,** **die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,** **dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen**	**Wird beachtet**	

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern. **Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.** **Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mind. jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:** **Deutsche Telekom Technik GmbH** **T NL Süd, PTI12** **Bajuwarenstr. 4** **93053 Regensburg** **Tel. 0800 / 3309747** **Im Planbereich befinden sich Tele-kommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.** **Vor Tiefbauarbeiten über oder in un-mittelbarer Nähe unserer Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zu-ständigen Ressort,** **Fax: 0391 / 580 213 737,** **e-mail: planauskunft.sued@telekom.de**		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen. **Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH muss weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen Telekommunikationslinien anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.** **Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.** **Wichtig:** **Bitte senden Sie uns schnellstmöglich Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern im geplanten Neubaugebiet zu. Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.** **Hierzu kann - wie bei allen künftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen - auch folgende zentrale e-mail-Adresse des PTI12 Regensburg verwendet werden:** **telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de** **Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ing.büros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.**	**Wird beachtet**	
Günter Plössl	**Keine Stellungnahme**		
Stadtbaumeister Haneder	**Keine Äußerung**		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

Nachbargemeinden:

1. Stadt Schwandorf	**Keine Äußerung**		
2. Stadt Maxhütte-Haidhof 09.11.2016	**Keine Äußerung**		
3. Stadt Teublitz	**Keine Äußerung**		
4. Markt Kallmünz 22.12.2016	**Zu dem im Betreff genannten Bauleitplanverfahren hat der Marktgemeinderat Kallmünz in seiner Sitzung vom 16.11.2016 Kenntnis genommen.** **Den entsprechenden Protokollauszug haben wir diesem Schreiben beigefügt.**		
5. Gem. Holzheim/Forst	**Keine Stellungnahme**		
6. Markt Schmidmühlen	**Keine Stellungnahme**		
7. Markt Regenstauf	**Keine Stellungnahme**		
8. Markt Rieden	**Keine Stellungnahme**		

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	BauVW/189/2017 20.02.2017

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	02.03.2017	öffentlich
Stadtrat	08.03.2017	öffentlich

Betreff:

Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes "Augustenhof II Teil A + B" - Erörterung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken - Satzungsbeschluss – Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Durch die Ausweisung von insgesamt 4,1235 ha Netto-Baulandflächen im Neubaugebiet „Augustenhof II Teil A + B“ kann der hohe Wohnraumbedarf an Ein- und Zweifamilienwohnhäusern gedeckt werden und bietet daher die Möglichkeit, der starken Nachfrage von Bauwilligen entgegenzutreten. Außerdem stellt die Bebauung eine sinnvolle städtebauliche Abrundung an den Stadtgrenzen dar.

In der Sitzung vom 27.01.2016 wurde vom Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan „Augustenhof II Teil A + B“ aufzustellen und im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan zu ändern. Dem Vorhabensträger wurde aufgetragen, ein Konzept über ein ökologisches Baugebiet vorzulegen, bevor weitere Schritte im Bauleitverfahren unternommen werden. In der Stadtratssitzung vom 28.09.2016 wurde das Energiekonzept durch das Büro IFE Amberg - Institut für Energietechnik - vorgestellt. Der Stadtrat hat daraufhin beschlossen, eine zentrale Wärmeversorgung auf der Basis erneuerbarer Energien für das Baugebiet „Augustenhof Teil A und B“ nicht weiter zu verfolgen.

Im förmlichen Beteiligungsverfahren wurden von Seiten der Behörden keine unüberwindbaren Stellungnahmen eingereicht. Die kritischen Einwendungen des Heimatpflegers Günther Plößl, der Stadt Teublitz sowie Bürgereinwendungen der Familien Seidl, Ott und Stierstorfer konnten abgewogen werden (siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Abwägung).

Zum Abschluss des Bauleitverfahrens müssen folgende Beschlüsse gefasst werden:

1. Erörterung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger gem. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB
2. Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Augustenhof II Teil A + B“
3. Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes
4. Vorlage der Änderung des Flächennutzungsplanes beim Landratsamt Schwandorf zur Genehmigung

Beschlussvorschlag BUV:

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

II. Satzungsbeschluss
Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, auf Grundlage der Planung des Ing.-Büros Preihsl & Schwan vom 02.03.2017, den Bebauungsplan „Augustenhof II Teil A + B“ zur Satzung zu erheben.

III. Feststellungsbeschluss
Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Änderung des Flächennutzungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Augustenhof II Teil A + B“ festzustellen.

IV. Die Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung sind dem Landratsamt Schwandorf zur Genehmigung vorzulegen.

TOP Ö 2.2

PREIHSL SCHWAN

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
der Stadt Burglengenfeld

Baugebiet „Augustenhof II Teil A + Teil B“

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, des Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Stadt Burglengenfeld folgende

S A T Z U N G

für beide Baugebiete (Teil A + Teil B)

Fassung vom 02.03.2017

PREIHSL + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016 17
E- Mail – Info@preihsl-schwan-ingenieure.dewww.preihsl-schwan-ingenieure.de

Inhalt

Allgemeine Vorbemerkungen 3
§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen 3
§ 2 Geltungsbereich 3
§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 3
§ 4 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 3
§ 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 4
§ 6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 4
§ 7 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 4
§ 8 Höhenlage der Baugrundstücke 5
§ 9 Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB 6
§ 10 Werbeanlagen 6
§ 11 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO 6
§ 12 Einfriedungen 7
§ 13 Grünordnerische textliche Festsetzungen 7
1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen 7
1.1 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens 7
1.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen 8
1.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen 8
1.4 Grünflächenanteil / Baumanteil 8
2. Besondere grünordnerische Festsetzungen 8
2.1 Allgemeines 8
§ 14 Entwässerung 13
§15 Schallschutz 14
§ 16 Inkrafttreten 14

Allgemeine Vorbemerkungen

Der vorliegende Bebauungsplan setzt sich aus dem Plangebiet „Augustenhof II Teil A“ und dem Plangebiet „Augustenhof II Teil B“ zusammen.
Die beiden Baugebiete sollten, bei Bedarf, unabhängig voneinander, Rechtskraft erlangen können.

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Planzeichnung vom 20.01.2016 in der Fassung vom 02.03.2017 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich beider Baugebiete (Teil A und Teil B) des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 20.01.2016 in der Fassung vom 02.03.2017 dargestellt.

§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
(siehe zugehörige Planzeichnung mit den Bebauungsplan-Teilgebieten A und B).

§ 4 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschoßzahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.

Im Quartier A sind je Parzelle Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften, soweit dies gemäß den Vorschriften der BayBO auf den einzelnen Bauparzellen umsetzbar ist, zulässig. Zulässig sind max. zwei Wohneinheiten.
Nicht zulässig sind Mehrfamilienhäuser (drei- und mehr Wohneinheiten).
Im Quartier B sind Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten zulässig.

§ 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird die offene Bauweise für beide Teilgebiete festgesetzt.
§ 22 Abs. 2 BauNVO.

§ 6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Sämtliche Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden (§ 12 Abs. 1 BauNVO).
Je Wohneinheit werden 1,5 Stellplätze festgesetzt.
Zu beachten ist, dass jeder Stellplatz vom öffentlichen Verkehrsraum frei zufahrbar sein muss. Der Stellplatz kann in einer Garage/ oder Carport untergebracht sein, jedoch stellt der vor der Garage freizuhaltende Stauraum keinen Stellplatz dar.
Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten.
Genehmigungsfreie Nebenanlagen nach BauNVO dürfen im rückwärtigen Grundstücksteil auch außerhalb des Baufensters errichtet werden.
Alle öffentlich – rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.

(2) Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m freizuhalten.
Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

§ 7 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bezüglich Abstandsflächen gelten die Vorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung. (41. Auflage, Stand vom 01.01.2013)

§ 8 Höhenlage der Baugrundstücke

(1) Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich durch die maximale Wandhöhe.

(2) Die maximale Wandhöhe bemisst sich ab idealisiertem (siehe Punkt 4 der Planzeichnung), neuem Geländeverlauf bis zum Schnittpunkt Wand mit Dachhaut in der Mitte der dem Geländeverlauf folgenden Fassade (siehe zugehörige Planzeichnung). Bei geneigten Dachkonstruktionen wird hierbei die Giebel- bzw. Firsthöhe nicht angerechnet.

(3) Bei Flachdächern bemisst sich die maximale Wandhöhe ab idealisiertem, neuem Geländeverlauf bis zur Attikahöhe in der Mitte der dem Geländeverlauf folgenden Fassade (siehe Punkt 9 der zugehörigen Planzeichnung).

(4) Bei Grundstücken, die zwischen zwei Erschließungsstraßen liegen, ergibt sich der idealisierte, neue Geländeverlauf aus der gedachten Verbindung zwischen den Höhenlagen der Erschließungsstraßen.
Bei Grundstücken, die nur an eine Erschließungsstraße angrenzen, ergibt sich der idealisierte, neue Geländeverlauf aus der Höhenlage zwischen der Erschließungsstraße und dem ursprünglichen, natürlichen Geländeverlauf an der rückwertigen Grundstücksgrenze.

(5) Im Baugebiet gilt für Wohngebäude mit E+D bzw. E eine maximale Wandhöhe von 4,50 m je nach Dachtyp, für Gebäude mit E+I beträgt die maximale Wandhöhe 6,50 m je nach Dachtyp und für Gebäude mit E+II beträgt sie maximale Wandhöhe 9,50 m je nach Dachtyp. (siehe Regelquerschnitte auf Planteil)
Für Nebengebäude und Garagen gilt eine maximale Wandhöhe von bergseitig 3,00 m.

(6) Die maximale Wandhöhe sowie der idealisierte, neue Geländeverlauf sind in der Genehmigungsplanung darzustellen und zu vermassen.

(7) Kellergeschosse von Gebäuden (auch Garagen) dürfen nicht freigelegt werden. Unterkellerungen von Garagen sind zulässig.

(8) Liegt der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf unterhalb des idealisierten, neuen Geländeverlaufes, so kann dieser bis auf Höhe des idealisierten, neuen Geländeverlaufs aufgefüllt werden, dies ist jedoch nicht zwingend auszuführen.
Liegt der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf oberhalb des idealisierten, neuen Geländeverlaufes, so kann dieser bis auf Höhe des idealisierten, neuen Geländeverlaufs abgetragen werden, dies ist jedoch nicht zwingend auszuführen.

(9) In Verbindung mit Gelände- auf bzw. Abtrag sind zur Überbrückung von Geländesprüngen im rückwärtigen Gartenbereich Stützmauern bis max. 1,2 m zulässig, im Vorgartenbereich jedoch nicht erlaubt.

(10) Der Geländeverlauf auf dem Baugrundstück ist dem der Nachbargrundstücke anzupassen.

§ 9 Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB

(1) Freileitungen sind unzulässig, ausgenommen Freileitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH, soweit es sich um gesetzlich geltendes Recht handelt.

(2) Für die Unterbringung von Kabeln in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

§ 10 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschoßzone zulässig. Die Werbefläche darf 0,50 m² nicht überschreiten.

(2) An straßenseitigen Einfriedungen darf die Ansichtsfläche der Werbeanlage 0,25 m² je Grundstück nicht überschreiten.

(3) Leuchtreklamen sind unzulässig.

§ 11 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

(1) Dächer

Siehe Regelquerschnitte Punkt 4 der zugehörigen Planzeichnung.
Die Ausführung von Flachdächern ist in E sowie E+I zulässig.
Bei Nebengebäuden und Garagen ist die Dachneigung der des Hauptgebäudes anzupassen.
Bei Grenzbebauung ist die Dachform, Dachneigung und Firstrichtung der Nachbarbebauung anzugleichen.

(2) Die Ausführung von Flachdächern ist generell, auch bei vom Hauptgebäude abweichenden Dachneigungen zulässig.

(3) Fassaden

Nicht zulässig sind metallisch glänzende Fassaden oder Anstriche mit grellen Außenfarben.

§ 12 Einfriedungen

Bezüglich der straßenseitigen Einfriedungen wird folgendes festgelegt:
Liegt der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf oberhalb des idealisierten, neuen Geländeverlaufes und steigt der Geländeverlauf von der Straßenseite zur Grundstücksgrenze an, so werden Stützmauern mit einer max. Höhe von 1,00 m zugelassen. Auf der Stützmauer darf nicht zusätzlich ein Zaun errichtet werden, dieser muss in einem Abstand zur Stützmauer von 1,00 m stehen. (siehe zugehöriges Detail auf der Planzeichnung) und ist bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Der Bewuchs ist zwischen der Stützmauer und dem Zaun nicht zulässig, sondern muss hinter dem Zaun angeordnet werden.
Bei einem anderen Geländeverlauf dürfen Mauern/Stützmauern nicht errichtet werden.

Als Einfriedung im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Maschendrahtzäune zulässig (h = max. 1,20 m).
Hier sind Mauern/Stützmauern nicht erlaubt.

§ 13 Grünordnerische textliche Festsetzungen

1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

1.1 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.
Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.
Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

1.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

1.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

1.4 Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

2. Besondere grünordnerische Festsetzungen

2.1 Allgemeines

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

Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

2.2 Pflanzmaßnahmen, Gehölzerhalt und Ausgleichsmaßnahmen

2.2.1 Erhalt bestehender Waldflächen

Außerhalb der durch die Baugebietsausweisung unmittelbar überprägten Flächen ist der Waldbestand unbeeinträchtigt zu erhalten. Dies gilt auch für vorübergehende Beeinträchtigungen während der Bauzeit in allen unmittelbar an die Baugebietsflächen angrenzenden Bereichen.

2.2.2 Pflanzung einer mindestens 1-reihigen Hecke auf privaten Flächen an der Ostgrenze des Baugebiets

Um eine Mindesteingrünung an der Ostseite zur freien Landschaft sicher zu stellen, sind an der Ostseite der östlichsten Bauparzellen mindestens 1-reihige geschlossene Hecken entlang der östlichen Grundstücksgrenze zu pflanzen (Parzellen 14-22).

2.2.3 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 20.337 m² werden auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 617 der Gemarkung Premberg auf einer Fläche von 20.350 m² erbracht. Folgende Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden verbindlich festgesetzt (siehe Lageplan Darstellung der externen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 617, Gemarkung Premberg):

- Aufweitung des innerhalb der Kompensationsfläche liegenden Grabens auf beiden Seiten; Ausbildung flacher Ufer und Böschungen, so dass die Röhrichtentwicklung zusätzlich gefördert wird;
  an dem an der Westgrenze der Kompensationsfläche liegenden Graben bzw. der Mulde abschnittsweise Vertiefungen und zusätzlich, wie oben beschrieben, Aufweitungen.
  Das Aushubmaterial ist von der Fläche zu entfernen.

- Anlage flacher Seigen bis ca. 40 cm unter derzeitigem Gelände zur Erhöhung der Standortfeuchte; Ausbildung flacher Ränder und Übergänge, damit die Flächen weiter mähbar bleiben. Das Aushubmaterial ist von der Fläche zu entfernen. Bei der detaillierten Festlegung der Lage der Seigen ist das vorhandene Mikrorelief auf der Fläche zu berücksichtigen, d.h. die geplanten Seigen sind, soweit vorhanden, an vorhandene Seigen anzuschließen bzw. diese zu vergrößern. Vorhandene Geländevertiefungen sind durch Abgrabungen zusätzlich zu vertiefen.

- Anlage von insgesamt 3 Amphibienlaichgewässern bis 1,50 m Tiefe, ebenfalls Ausbildung flacher Ufer. Das Aushubmaterial ist von der Fläche zu entfernen.

- Extensivierung des Grünlandbestandes durch vollständigen Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen; 2-malige Mahd pro Jahr mit Mähgutabfuhr, 1. Mahd nicht vor 15. 06. des Jahres; die Bereiche der Seigen sind mit einer regionaltypischen Saatgutmischung für Feuchtstandorte anzusäen; Teilflächen von ca. 10 % sind als Altgrasfluren zu entwickeln (in den Randbereichen der Fläche), die alternierend in die extensive Grünlandnutzung einzubeziehen sind

Allgemein ist bei der Detailplanung und Umsetzung zu beachten:

- die Durchführung der Maßnahmen ist durch eine ökologische Fachbauleitung zu begleiten und/oder in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen

- die Durchführung der Maßnahmen hat außerhalb des Zeitraums 01.03.-01.07. zu erfolgen, um keine Beeinträchtigung von Wiesenbrütern und anderer Arten während der Hauptbrutzeit bzw. Hauptaktivitätszeit gegebenenfalls betroffener Arten während der Bauzeit hervorzurufen

- auf Pflanzmaßnahmen ist im gesamten Bereich der Kompensationsfläche zu verzichten (Überschwemmungsbereich!)

2.2.4 Maßnahmen zur Berücksichtigung der waldgesetzlichen Anforderungen

Gemäß den waldgesetzlichen Anforderungen und der Schutzwaldeigenschaften des angrenzenden Waldes werden folgende Maßnahmen verbindlich festgesetzt (siehe Lageplan „Forstliche Ausgleichsmaßnahmen Waldumbau und Waldrandgestaltung, Maßstab 1:2000):

Anlage eines Waldmantels im westlichen und nördlichen Anschluss an den Geltungsbereich in einer Breite von jeweils ca. 20 m; dabei sind die bestehenden

Waldbaumarten zu entnehmen und folgende Arten im Pflanzverband 2 x 2 m zu pflanzen:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Pflanzqualität: 1 + 1, 30-50

Die Straucharten sind mit folgenden Gehölzen zu überstellen:

Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Pyrus communis	Wildbirne
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Pflanzqualität: 1 + 2, 50-80
Pflanzabstand: ca. 5 x 5 m

Darüber hinaus ist im Norden auf der im Lageplan gekennzeichneten Fläche der Wald umzubauen. Dazu sind die Kiefern u.a. Nadelbäume in der Baumschicht weitgehend zu entnehmen.
Auf der Fläche ist Stieleiche mit Hainbuche als Nebenbaumart mit zu pflanzen.
Pflanzenanzahl: 8.000 Stück/ha
Pflanzqualität: 2+0, 30-50
Vereinzelt können Winterlinde und Vogelkirsche mit in den Bestand eingebracht werden.

Der Waldumbaubereich ist durch einen Wildschutzzaun vor Wildverbiß zu schützen (verzinktes Knotengeflecht, 1,60 m Höhe, Pfosten aus Eichenpfählen, Abstand 4 m, mit Toren bzw. Öffnungen).
Die Maßnahmen sind im Zuge der Ausführung mit dem AELF Schwandorf abzustimmen.

2.2.5 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind in den benachbarten umzubauenden Wald- und Waldrandbereichen insgesamt 15 handelsübliche Fledermaus- und 10 Höhlenbrüterkästen für Vögel anzubringen. Die Vogelkästen sind im Spätwinter jährlich zu reinigen, die Fledermauskästen im Abstand von 3 Jahren.

2.2.6 Gehölzauswahlliste

Für Gehölzpflanzungen werden folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten empfohlen:

Liste 1 Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Auf privaten Grünflächen werden für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme empfohlen.

Liste 2 Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Wolliger Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode herzustellen.

§ 14 Entwässerung

Für die Abwasserentsorgung wird eine Schmutzwasserkanalisation hergestellt;
in diesen Kanal darf ausschließlich häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden.
Ein Regen- oder Mischwasserkanal wird nicht vorgesehen.
Sämtliches anfallende Regenwasser und eventuelles Drainagewasser ist auf dem Grundstück zu versickern. (siehe Hinweise Pkt 8)

§15 Schallschutz

Auf das Schallgutachten Nr. 726_0 des Ingenieurbüros Alfred Bartl | Akustik | Bauphysik wird hingewiesen.

§ 16 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Burglengenfeld, ……..

Stadt Burglengenfeld

_____

Thomas Gesche
1.Bürgermeister

Hinweise zur Satzung

1. Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

2. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen.

3. Zum Schutz des Oberbodens:
   Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

4. Garagenzufahrten sind möglichst mit Rasengittersteinen o.ä. auszubilden, um eine Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Die zu versiegelnden Flächen sind auf ein unabwendbares Maß zu beschränken.

5. Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten (Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG).

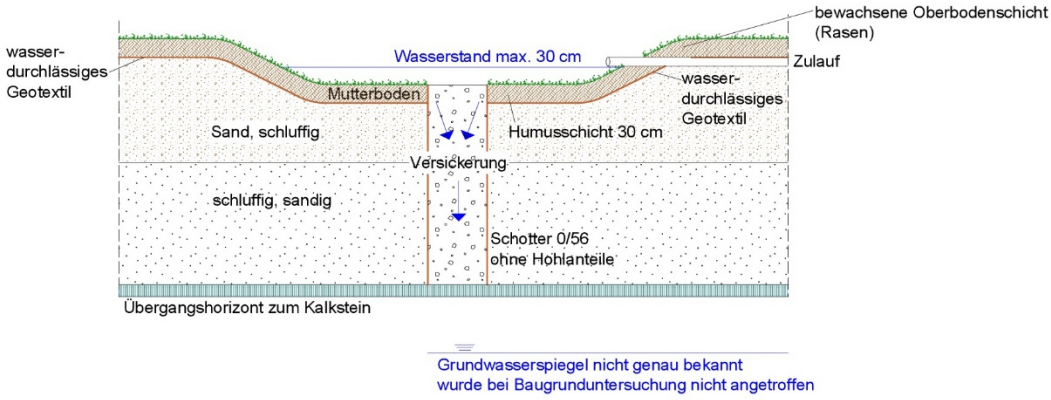
6. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist.
   Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) wird hingewiesen.

7. Maßentnahme
   Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für die Maßhaftigkeit.
   Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

8. Für die Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers wird eine Schmutzwasserkanalisation hergestellt, es darf ausschließlich häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden.
Das Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen wird ebenfalls in die städtische Schmutzwasserkanalisation abgeleitet.

Das Niederschlags – und eventuelles Drainagewasser der Privatflächen ist auf dem Grundstück über belebte Oberbodenzonen zu versickern. Wegen der empfindlichen Lage im Karst ist das Merkblatt 4.4/22 des Bayer. Landesamtes für Umwelt sowie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Aus fachlicher Sicht ist es wichtig, dass die Versickerung dabei flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht von mind. 20 cm Mächtigkeit erfolgt.

Schemaschnitt Sickermulde



TOP Ö 2.2

B E G R Ü N D U N G

Fassung vom 02.03.2017

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
der Stadt Burglengenfeld

„Augustenhof II Teil A + Teil B“

PREIHSL + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016 17
E- Mail – Info@preihsl-schwan-ingenieure.de www.preihsl-schwan-ingenieure.de

Inhalt

B E G R Ü N D U N G 1
1. Lage und Bestandssituation 3
1.1 Teilgebiet A 3
2. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung 3
3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes 4
3.1 Städtebauliche Vergleichswerte 4
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 4
3.3 Höhe baulicher Anlagen 5
3.4 Verkehrstechnische Erschließung 5
3.5 Ver- und Entsorgung 5
3.6 Untergrund 6
3.7 Brandschutz 6
3.8 Schallschutz 7
3.9 Begründung zur Grünordnungsplanung 7
4 Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes 10

1. Lage und Bestandssituation

1.1 Teilgebiet A

Das 35.307 m² große Plangebiet des Geltungsbereiches Teil A am nord-östlichen Randbereich der Stadt Burglengenfeld in der Nähe der Richard-Wagner-Straße wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt.
Das Plangebiet steigt von Nordwesten nach Südosten.
Insgesamt beträgt die Höhendifferenz im Neubaugebiet „Augustenhof II Teil A“ mit ca. 409,00 m ü.NN im Nordwesten bis ca. 418,5 m ü.NN im Nordosten ca. 9,50 m.

1.2 Teilgebiet B

Das 14.415 m² große Plangebiet des Geltungsbereiches Teil B (westlich von Teil A) am nord-östlichen Randbereich der Stadt Burglengenfeld in der Nähe der Richard-Wagner-Straße ist im Flächennutzungsplan der Stadt Burglengenfeld teils als Waldfläche, teils als landwirtschaftliche Fläche eingetragen.
Das Gelände steigt, von Nordwesten nach Südosten hin, an.
Insgesamt beträgt die Höhendifferenz im Neubaugebiet „Augustenhof II Teil B“ mit ca. 406,50 m ü.NN bis ca. 411,5 m ü.NN im ca. 5,00 m.

2. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Durch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, diese Flächen als Wohnbauland bereitzustellen, besteht die Möglichkeit, einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Ein-, Zweifamilienhausgrundstücken zu leisten.
(Siehe Baulandbedarfsnachweis der Stadt Burglengenfeld)
Die Umwidmung dieser, im Geltungsbereich Teil A, landwirtschaftlich genutzten Flächen und in Teil B zum Teil auch als Waldfächen dargestellten Flächen in

Wohnbauland bietet die Möglichkeit der starken Nachfrage von Bauwilligen entgegenzutreten.
Durch die beabsichtigte Erweiterung in diesem Bereich soll der nordöstlich der Kernstadt vorgelagerte Ortsteil erweitert werden.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die
Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb notwendig.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Geltungsbereich Teil A:

Größe des Bebauungsplangebietes:	3,5307 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,7780 ha
Anzahl der Bauparzellen:	53
Netto – Baulandfläche:	**2,7328 ha**

Geltungsbereich Teil B:

Größe des Bebauungsplangebietes:	1,4415 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,2007 ha
Anzahl der Bauparzellen:	15
Netto – Baulandfläche:	**1,3930 ha**

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht auf die in der BauNVO höchstzulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen festgelegt.
Damit wird, über das rechtliche Minimum hinaus, derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der als Voraussetzung für die Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und seine Durchgrünung notwendig ist.

3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung.

3.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die Zufahrt zu beiden Teilgebieten soll künftig über die „Richard Wagner-Straße“ erfolgen.
Im weiteren erfolgt die Erschließung über die Richard-Wagner-Straße im Ortsteil Wölland und über die Bundesstraße 15 und Richtung Stadtzentrum der Stadt Burglengenfeld.
Das Baugebiet ist geteilt in zwei Teilbereiche, Geltungsbereich Teil A und Geltungsbereich Teil B.
Die Erschließung des Bauabschnittes A erfolgt über die Flurnummer 2403 und dann über eine Ringstraße.
Die Erschließung des Teilgebietes B erfolgt mittels einer Stichstraße von der „Richard-Wagner-Straße“ ausgehend. Die Bauabschnitte A und B sind im Norden miteinander verbunden.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist durch die E-ON / Stadtwerke und Stadt gesichert.

Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird nur eine Schmutzwasserkanalisation vorgesehen. In diesen Kanal darf nur häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden.
Das Niederschlags - und eventuelles Drainagewasser der Privatflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.
Das Merkblatt 4.4/22 vom bayerischen Landesamt für Wasserwirtschaft sowie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten.
Aus fachlicher Sicht ist es wichtig, dass die Versickerung flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht von mind. 20 cm Mächtigkeit erfolgt.

3.6 Untergrund

Baugrunduntersuchungen wurden noch nicht durchgeführt, aber bereits beauftragt.
Die angetroffenen Baugrundverhältnisse in der näheren Umgebung lassen eine gute Bebaubarkeit zu.
Für Gründungen von Ein- und Zweifamilienhäusern ist, zumindest bei Unterkellerung, mit Felsaushub zu rechnen, Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
Mit Wasser als Grund- oder Schichtenwasser ist zu rechnen

3.7 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung
Der Grundschutz für das vorgesehene Wohngebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt durch Anschluss des Baugebietes an die „Zentrale Wasserversorgung“ der Stadt Burglengenfeld.

Anzahl und Standorte Oberflurhydranten und Unterflurhydranten werden in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle festgelegt. Ein Hydrantenplan wird zeitnah erstellt.
Auf die Dimensionierung der Wasserversorgung, auch unter dem Gesichtspunkt der ausreichenden Löschwasserversorgung wird geachtet.

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen

Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen. Die Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollBekBayFwG) ist gewährleistet.

3.8 Schallschutz

Auf das Schallgutachten 726_0 vom Ingenieurbüro Alfred Bartl – Akustik | Bauphysik wird hingewiesen.

3.9 Begründung zur Grünordnungsplanung

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.
Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Die im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauvorhabens geplanten privaten Grünflächen erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Baugebiet
- visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild
- Verbesserung des Siedlungsklimas
- in gewissem Umfang Rückhalte- (bzw. Versickerungs)fläche für auf den Baugrundstücken anfallendes Oberflächenwasser
- Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc.
- Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner
- Verminderung der Barrierewirkung hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wandervermögens von Pflanzen und Tieren

Um eine Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden.

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben sowie die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

Um gegenüber der freien Landschaft eine Mindesteingrünung zu gewährleisten, sind an der Ostseite des Baugebiets (Parzellen 14-22) mindestens 1-reihige, geschlossene Hecken an der Ostseite der Grundstücke zu pflanzen.

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 617 der Gemarkung Premberg durchgeführt.
Die Grundstücksfläche liegt im Naabtal südwestlich der Ortschaft Premberg, im Überschwemmungsbereich der Naab, innerhalb des landesweit bedeutsamen Lebensraums Naabtal. Die südliche Teilfläche des Grundstücks ist derzeit als Acker genutzt und konnte vom Erschließungsträger bisher nicht zur Umgestaltung als Ausgleichs-/Ersatzfläche erworben werden. Der Erschließungsträger wird jedoch weiter versuchen, diese Fläche zu erwerben, um diese bei zukünftigen Eingriffsvorhaben als Ausgleichs-/Ersatzfläche heranziehen zu können. Eine Umsetzung von Maßnahmen auf dieser Teilfläche ist aufgrund der Lage im Überschwemmungsbereich und der aktuellen Ackernutzung aus naturschutzfachlichen Gründen sowie zum Schutz der abiotischen Ressourcen besonders vordringlich.

Die als Kompensationsfläche herangezogene Teilfläche, die dinglich zu sichern ist, wird derzeit als Grünland intensiv bewirtschaftet, u.a. intensiv gedüngt. Teilflächen werden als Biotope in der Biotopkartierung erfasst. Allerdings entsprechen die Abgrenzungen nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen. Insgesamt weisen weniger Teilflächen Biotopqualität auf. Der Kompensationsbedarf beträgt 20.337 m², die gesamte dargestellte Kompensationsfläche umfasst 20.337 m². In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass die aus waldgesetzlichen Erwägungen erforderlichen Maßnahmen zum Waldumbau und zur Waldrandgestaltung auch im Hinblick auf die naturschutzfachlichen Qualitäten und damit auch die Eingriffsbilanz positiv zu bewerten sind (siehe untenstehende Ausfertigungen).
Ziel ist die Entwicklung eines extensiven Grünlandbestandes mit auentypischen Elementen, die neben einer erheblichen Aufwertung der Lebensraumqualitäten auch eine Verbesserung des abiotischen Ressourcenschutzes mit sich bringen; insbesondere wird auch das Retentionsvermögen bei Hochwasserereignissen verbessert.
Die in den textlichen Festsetzungen beschriebenen Maßnahmen sind konsequent umzusetzen. Zu einer zielsicheren Umsetzung ist eine ökologische Fachbauleitung erforderlich bzw. diese ist durch die Untere Naturschutzbehörde zu begleiten. Neben dem Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz sowie sonstige Meliorationsmaßnahmen wie Walzen, Kalkung etc. sind Gestaltungsmaßnahmen an

den Gräben sowie die Anlage von Seigen und Amphibienlaichgewässern vorgesehen. Diese Maßnahmen dienen der Etablierung auentypischer Lebensraumstrukturen, wie sie unserer heutigen intensiv genutzten Kulturlandschaft nicht mehr oder nur noch auf untergeordneten Flächen ausgeprägt sind.
Mit der Durchführung der Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausreichend kompensiert werden.
Darüber hinaus sind aufgrund der Einstufung des betroffenen Waldes als lokaler Klima- und Immissionsschutzwald Waldumbau- und Waldrandgestaltungsmaßnahmen in den angrenzenden Waldbereichen durchzuführen. Die Maßnahmen wurden im Vorfeld mit der Forstverwaltung abgestimmt (siehe grünordnerische Festsetzungen und Lageplan).

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind 15 Fledermaus- und 10 Höhlenbrüterkästen für Vögel in den umliegenden umzubauenden Wald- und Waldrandbereichen anzubringen.

4 Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet Teil A befindet sich im Besitz eines Privat- Investors.
Das Plangebiet Teil B befindet sich derzeit noch in Händen verschiedener Privatbesitzer.
Zur Sicherung der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Realisierung des Neubaugebietes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages vorgesehen.
Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes für das jeweilige Teilgebiet ist deshalb mit einer zügigen Bebauung zu rechnen.

Aufgestellt: Burglengenfeld, 20.01.2016

Fassung vom 02.03.2017

Preihsl und Schwan

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A

93133 Burglengenfeld

.....

Fabian Biersack, Dipl. Ing. (FH)

.....

Der Stadtrat hat am ……..die obige Begründung vom 20.01.2016 in der Fassung vom 02.03.2017
zum Bebauungsplan „Augustenhof II A + B in Burglengenfeld“ vom 20.01.2016 in der Fassung vom 02.03.2017 beschlossen.

Burglengenfeld, ……

STADT BURGLENGENFELD

Thomas Gesche

1. Bürgermeister

Bebauungsplan "Augustenhof II A+B" - Burglengenfeld

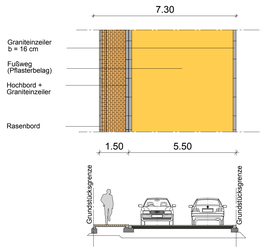
Geltungsbereich A+B	49.722 m²
Geltungsbereich A (brutto)	35.307 m²
- Nettobaulandfläche (53 Parzellen)	27.328 m²
- Verkehrsflächen	7.780 m²
- Grünstreifen	199 m²
Geltungsbereich B (brutto)	14.415 m²
- Nettobaulandfläche (15 Parzellen)	10.978 m²
- Verkehrsflächen	2.007 m²
- Trafostation	37 m²
- Grünfläche und -streifen;Spielplatz	1.393 m²

N

m 10 20 30 40 50

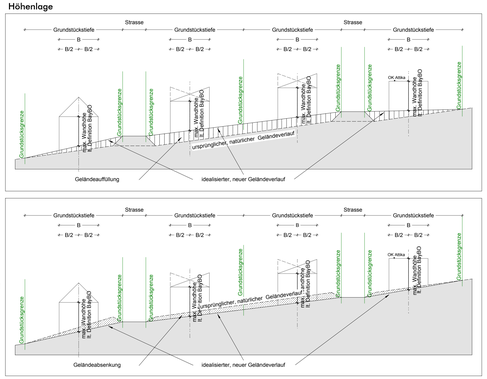
M 1 / 1000

Detail Grundriss und Schnitt Gehweg / Fahrbahn M1:100



Regelquerschnitt durch Fahrbahn und Gehweg

Höhenlage



A. Festsetzungen

1. Grenzen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- Nutzungsänderung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2. Art der Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO

3. Mass der Baulichen Nutzung

0.35 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ Teil A +Teil B Quartier A

0.40 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ Teil B Quartier B

0.60 maximal zulässige Geschoßflächenzahl GFZ Teil A + Teil B Quartier A

1.00 maximal zulässige Geschoßflächenzahl GFZ Teil B Quartier B

4. Festsetzung von Regelquerschnitten

Wohngebäude

Flachdächer sind generell bei allen Haustypen zugelassen.

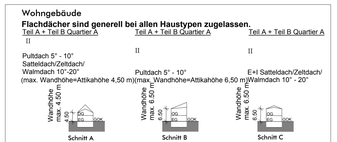
Teil A + Teil B Quartier A | Teil A + Teil B Quartier A | Teil A + Teil B Quartier A

I | II | II

Pultdach 5° - 10°
Satteldach/Zeltdach/
Walmdach 10°-20°
(max. Wandhöhe=Attikahöhe 4,50 m)

Pultdach 5° - 10°
(max. Wandhöhe=Attikahöhe 6,50 m)

E+I Satteldach/Zeltdach/
Walmdach 10° - 20°



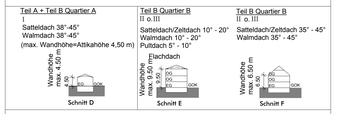
Teil A + Teil B Quartier A | Teil B Quartier B | Teil B Quartier B

I | II o. III | II o. III

Satteldach 38°-45°
Walmdach 38°-45°
(max. Wandhöhe=Attikahöhe 4,50 m)

Satteldach/Zeltdach 10° - 20°
Walmdach 10° - 20°
Pultdach 5° - 10°

Satteldach/Zeltdach 35° - 45°
Walmdach 35° - 45°



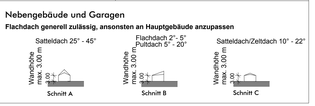
Nebengebäude und Garagen

Flachdach generell zulässig, ansonsten an Hauptgebäude anzupassen

Satteldach 25° - 45°

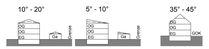
Flachdach 2° - 5°
Pultdach 5° - 20°

Satteldach/Zeltdach 10° - 22°



Quartier B1

10° - 20° | 5° - 10° | 35° - 45°



Mehrfamilienhausbebauung bis zu 6 Wohneinheiten

Systemskizze

5. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- O offene Bauweise

6. Zahl der Wohneinheiten

Quartier A: Pro selbständigem Gebäude (Einzelhaus und Doppelhaushälfte) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig

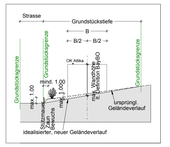
Quartier B: Pro selbständigem Gebäude sind maximal sechs Wohneinheiten zulässig

7. Einfriedungen

Liegt der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf oberhalb des idealisierten, neuen Geländeverlaufes und steigt der Geländeverlauf von der Straßenseite zur Grundstücksgrenze an, so werden Stützmauern mit einer max. Höhe von 1,00 m zugelassen. Auf der Stützmauer darf nicht zusätzlich ein Zaun errichtet werden, dieser muss in einem Abstand zur Stützmauer von 1,00 m stehen.

Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
Der Bewuchs ist zwischen der Stützmauer und dem Zaun nicht zulässig, sondern muss hinter dem Zaun angeordnet werden.
Bei einem anderen Geländeverlauf dürfen Mauern/Stützmauern nicht errichtet werden.

Als Einfriedung der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune zulässig (h = max. 1,20 m).
Hier sind Mauern/Stützmauern nicht erlaubt.



8. Dächer der Hauptgebäude

vorgeschlagene Firstrichtung

9. Garagen und Nebenanlagen

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

10. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- Sicherheitsstreifen
- mögliche spätere Erschließung südliches Flurstück

B. Hinweise

- 2267 Flurstücksnummern/Hausnummern
- 18 Parzellennummer
- 401 Höhenlinie
- Gehweg
- Spielplatz
- Transformatorstation
- Privatgrün
- vorgeschlagene Gebäude
- vorgeschlagene Garagen
- vorgeschlagene Garagenzufahrten

Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
ZAHL DER ZULÄSSIGEN GESCHOSSE	DÄCHER
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL

C. Grünordnung

- Ausgleichs-/Grünfläche
- Bäume auf privaten Flächen zu pflanzen (Standort veränderbar)
- Hecke, 1-reihig, aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu pflanzen (Breite ca. 2m)
- best. Waldgrenze
- Baumfallgrenze 20,0 m

Verfahrensablauf

1. Der Stadtrat/Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 15.02.2016 bis 18.03.2016 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 15.02.2016 bis 18.03.2016 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.10.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.11.2017 bis 24.12.2017 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.10.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.11.2017 bis 24.12.2017 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt/Gemeinde Burglengenfeld hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom 08.03.2017 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.03.2017 als Satzung beschlossen.

..... den .....
(Stadt / Gemeinde)
(Siegel)
.....
Bürgermeister(in)

7. Die Regierung / Das Landratsamt ..... hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

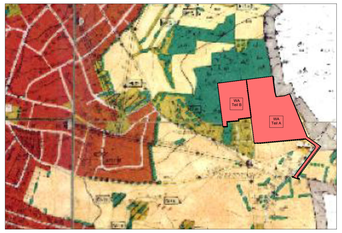
..... den .....
(Stadt / Gemeinde)
(Siegel)
.....
Bürgermeister(in)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

..... den .....
(Stadt / Gemeinde)
(Siegel)
.....
Bürgermeister(in)

BEBAUUNGSPLAN

Baugebiet "Augustenhof II Teil A + Teil B"



Bauort:	Teil A Fl.Nr.: 2369/4, 2399, 2399/3, 2399/5, 2403
	Teil B Fl.Nr.: 2365, 2369, 2369/1, 2369/5, 2369/6, 2370, 2371, 2372,
Bauherr:	Stadt Burglengenfeld Marktplatz 2-6 93133 Burglengenfeld
Planverfasser:	Preihsl & Schwan Beraten und Planen GmbH Kreuzbergweg 1 A 93133 Burglengenfeld
Grünordnung:	

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

Fabian Biersack
Dipl.-Ing.(FH)
Beratender Ingenieur

aufgestellt:	Stand vom:	gezeichnet:	Projektnummer:	Maßstab:
20.01.2016	02.03.2017	Schmittner	B-04-41/15	1:1000

H/B = 594 / 1300 (0.77m²)

Allplan 2014

TOP Ö 2.2

Marianne Seidl
Michael Seidl
Andrea Seidl
Holger Ott
Augustenhof 10
93133 Burglengenfeld

Burglengenfeld, 14.12.16

Eingegangen am
19. Dez. 2016
Stadt Burglengenfeld

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Betreff: Entwurfsauslegung für den beabsichtigten B-Plan „Augustenhof II A + B“

Anlage: Foto mit Straßensituation im Bereich Augustenhof 10 und 10A

Sehr geehrte Damen und Herren

Nach Einsichtnahme in die ausgelegten Planunterlagen erheben wir gegen die Entwurfsfassung des durch Sie zur Aufstellung beabsichtigten Bebauungsplanes „Augustenhof II A + B“ folgende

Einwände:

Nach unserer Auffassung ist der bestehende 4,0 m breite asphaltierte Feld- und Waldweg vom alten Augustenhof zum Verkehrskreisel am Gymnasium jetzt schon nicht in der Lage, das aktuelle Verkehrsaufkommen mit über 500 KFZ pro Tag zu bewältigen. Der Begegnungsverkehr von zwei PKW´s ist nur unter Benutzung des Banketts und der angrenzenden, privaten landwirtschaftlichen, Flächen, möglich.
Die Begegnung von Fußgänger, bzw. Radfahrer mit einem KFZ findet ebenfalls auf der Straße statt und dies bei nicht vorhandener Straßenbeleuchtung (nur vorhanden im Bereich der bebauten Flächen). Darüber hinaus wird dieser Feld- und Waldweg noch von Schwerlastverkehr und Schulbussen befahren. Erschwerend kommt zu alle dem noch hinzu, dass die tatsächlich gefahrene Geschwindigkeit der Verkehrsteilnehmer innerhalb der Tempo 30- und Tempo 10-Zone deutlich überhöht ist.

Da diese Verkehrsanbindung nicht den gültigen Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (Rast06) entspricht, ist die bestehende Verkehrssituation aus Sicherheitsgründen untragbar. Eine noch stärkere Frequentierung durch das neuen BG „Augustenhof II A + B“ ist aus unserer Sicht unverantwortlich und dies ganz besonders im Hinblick auf die Abwicklung des Schwerlastverkehrs, der für die Erschließung des Baugebietes notwendig ist.

Durch das geplante BG „Augustenhof VI“ würde hier zwar eine deutliche Verbesserung der Verkehrssicherheit erreicht werden, jedoch müsste das BG Augustenhof VI noch vor dem geplanten BG Augustenhof II A + B erschlossen werden, um die Verkehrssituation nicht noch weiter zu verschärfen. Der zunehmende Verkehr, v. a. Schwerlastverkehr, setzt ja schon mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen für das BG Augustenhof II A + B ein.

Wir bezweifeln zudem, ob das BG „Augustenhof VI“ mit der geplanten, normgerechten Erschließungsstraße überhaupt realisiert wird, da nach unserem Kenntnisstand nicht alle Grundstückseigentümer bereit sind, entsprechenden Grund abzutreten.

Wir befürchten jedoch, dass jetzt erstmal Tatsachen geschaffen werden, in dem das BG „Augustenhof II A + B“ umgesetzt wird, die Verkehrsfrequenz sich laut Verkehrsgutachten auf 1.100 KFZ/Tag erhöhen wird und dieser Verkehr über den bisherigen alten Feld- und Waldweg und die bestehende Erschließungsstraße im Bereich der bebauten Flächen abfließt.

Solange die jetzige Erschließungsstraße entlang der Anwesen Augustenhof 10 und 10A bestehen bleibt, bringt der zunehmende (Schwerlast-)Verkehr auch eine erhöhte Lärmbelastung für die angrenzenden Anwohner mit sich. Schon jetzt fahren die Fahrzeuge im Begegnungsfall auf der angrenzenden Schotterfläche, da die Asphaltfahrbahn mit 4,0 m Breite zu schmal ist.

Zudem stehen immer noch rechtliche Einwände zum bestehenden Feld- und Waldweg im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen im Raum. Dieser Teil des Feld- Und Waldweges befindet sich in Privateigentum. Die öffentliche Widmung wird mangels eindeutiger Belege von den Eigentümern angezweifelt. Die Nutzung des Privatgrundes wird im Bereich unserer Flächen nicht länger geduldet.
Schon jetzt werden die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in den Randbereichen durch Ausweichvorgänge der Kraftfahrer auf der zu schmalen Fahrbahn immer mehr in Mitleidenschaft gezogen.

Mit freundlichen Grüßen

M. Seidl
Marianne Seidl

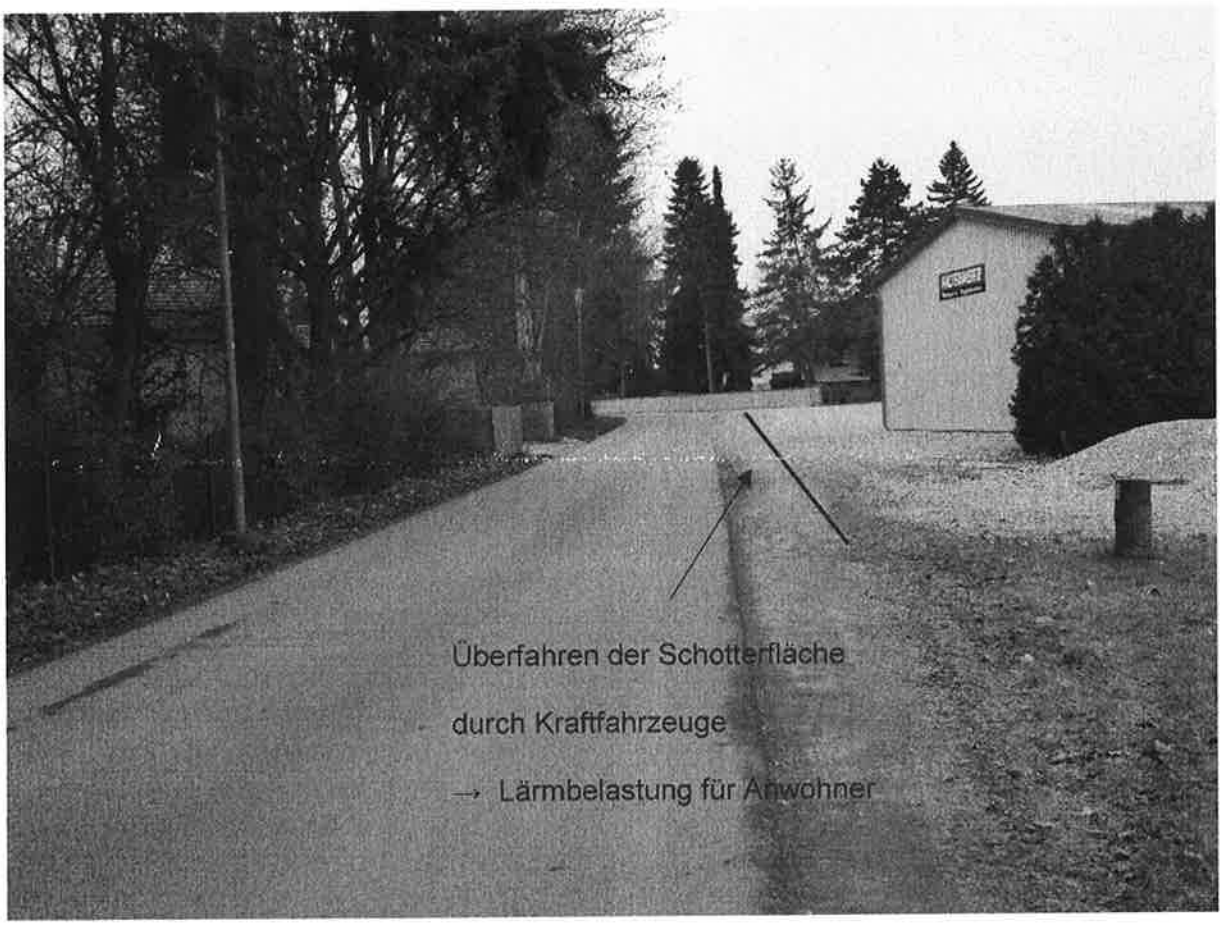
M. Seidl
Michael Seidl, vertreten durch Marianne Seidl

A. Seidl
Andrea Seidl

Holger Ott

erhalten 19.12.16
Stadt Burglengenfeld
– STADTBAUAMT –
Marktplatz 2–6
93133 BURGLENGENFELD

Anlage: Foto mit Straßensituation im Bereich Augustenhof 10 und 10A



Stadt Burglengenfeld

Änderung des Flächennutzungsplanes

vom 19.10.2016 der Stadt Burglengenfeld für das

Wohngebiet

„Augustenhof II Teil A + Teil B“ in Burglengenfeld

Erläuterungsbericht

STADT Burglengenfeld

Burglengenfeld,

.....
Thomas Gesche
1. Bürgermeister

PREIHSL + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016 17
E- Mail – Info@preihsl-schwan-ingenieure.de www.preihsl-schwan-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

1.1 Übergeordnete Begründung

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1. Lage und Abgrenzung

2.2. Natürliche Grundlagen

2.3. Vorhandene Nutzung

2.4. Verkehr / Erschließung

2.5. Ver- und Entsorgung

2.6. Natur- und Landschaftsschutz

3. Planung

3.1. Künftige Nutzung

3.2. Immissionsschutz

3.3. Landschaftsplanung / Grünflächen

4. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

5. Umweltbericht

1. Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Lage des Plangebietes am Nord-östlichen Ortsrand von Burglengenfeld angrenzend an die Bebauung an der Richard-Wagner-Straße verlangt nach einer qualitätsvollen städtebaulichen Struktur, die der Aufgabe, einen klaren städtebaulichen Abschluss zu definieren, gerecht wird.
Der für die weitere Entwicklung der Stadt notwendige Bedarf an Wohngebietsflächen steht im Vordergrund für diese Änderung des Flächennutzungsplanes.
Derzeit wird die dafür vorgesehene Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt (A), ein Teilbereich besteht aus einer Waldfläche (B).
Diese Teilflächen des im Flächennutzungsplan festgesetzten „landwirtschaftlich genutzten Gebietes“ bzw. der „Waldfläche“ soll ersetzt werden durch Wohngebietsflächen.
Durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes und der im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanung wird der kontinuierlich wachsenden Nachfrage nach Bauflächen sowie der Infrastrukturentwicklung Rechnung getragen.
Es soll erreicht werden, dass Wohngebäude innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Burglengenfeld genehmigt werden können.

Um das Gebiet einer dieser entwicklungsplanerischen Zielsetzung entsprechenden Nutzung zuzuführen und um dabei die erforderliche städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, ist diese Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Durch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, diese Flächen als Wohnbauland bereitzustellen, besteht die Möglichkeit, einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Einfamilienhausgrundstücken und Wohnflächen zu leisten.

1.1 „Übergeordnete Begründung für Wohnbaulandbedarf“

auf Grund der Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz vom 05.04.2013 war der Wohnbaulandbedarf der Stadt Burglengenfeld zu ermitteln, bzw. nachzuweisen.

Die Ermittlungen und Begründungen sowie Ergebnisse für die "Entwicklung des Wohnbaulandbedarfs" sind in diesem Geheft nicht dargestellt.
Bei Bedarf ist diese Wohnbaulandbedarfsberechnung, gemäß den Vorgaben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, bei der Stadt Burglengenfeld einzusehen.

Der ermittelte Wohnbaulandbedarf für die Stadt Burglengenfeld berechnet sich auf:

- 25,5 ha bei Berechnung mit einfließender Bevölkerungsentwicklung anhand des Demographiespiegels Bayern, bei einem Prognosezeitraum von 15 Jahren.
- 35,6 ha bei Berechnung mit einfließender Bevölkerungsentwicklung anhand der tatsächlichen Einwohnerentwicklung der letzten 5 Jahre gemäß Einwohnermeldeamt der Stadt Burglengenfeld.

Der Wohnbaulandbedarf ist fortlaufend fortzuschreiben. (siehe Anlage 5. Fortschreibung des Nachweises Wohnbaulandbedarf)

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Änderungsgebiet (der Geltungsbereich) liegt im Nord-östlichen Ortsrandbereich von Burglengenfeld angrenzend an die vorhandene Bebauung an der Richard-Wagner-Straße und umfasst eine Fläche von ca. 4,96 ha.

2.2 Natürliche Grundlagen

Höhenlage

Das Gelände im Änderungsgebiet liegt zwischen ca. 406,50 m ü.NN bis ca. 418,50 m ü.NN
Somit beträgt die Höhendifferenz ca. 12,0 m.

2.3 Vorhandene Nutzung

Das Änderungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche und als Waldfläche dargestellt.

2.4 Verkehr / Erschließung

Die äußere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt in erster Linie über die „Richard-Wagner-Straße“.
Innerhalb des Plangebietes sind „Tempo 30- Zonen“ vorgesehen.

2.5 Ver- und Entsorgung

Durch den Bauherrn ist die Ver- und Entsorgung des Wohngebietes sicherzustellen. Das Niederschlagswasser auf öffentlichen Verkehrsflächen wird dem öffentlichen Kanal zugeführt. Künftige private Bauflächen dürfen nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden, das Niederschlagswasser von diesen Bauflächen ist über ausreichend dimensionierte Sickermulden nach den vorgegebenen Richtlinien, über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern (Reinigungswirkung des Bodens).

Wo keine baulichen Maßnahmen stattfinden, kann der natürliche Bodenaufbau erhalten werden. Gerade auf solchen Flächen sind auch Beeinträchtigungen wie Verdichtungen und Verunreinigungen des Bodens zu vermeiden.
Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Burglengenfeld.
Das Abwasser wird über die Kanalisation der Kläranlage in Burglengenfeld zugeführt.
Die Versorgung mit Strom/Gas wird durch die E.ON sichergestellt.
Telekommunikation wird durch die Telekom sichergestellt.

2.6 Natur- und Landschaftsschutz

Im Bereich der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen/Waldfläche wird die Aufstellung und Erarbeitung eines Grünordnungsplanes gefordert, um den naturschutzrechtlichen Erfordernissen gerecht zu werden.
Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten (siehe Pkt. 5).

3. Planung

3.1 Künftige Nutzung

Die Änderungen stellen eine Aktualisierung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burglengenfeld dar und bereiten die Realisierung der Zielsetzungen (siehe Punkt 1.) planungsrechtlich vor.

3.2 Immissionsschutz

Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen werden beim Bauleitplanverfahren, bzw. beim Baugenehmigungsverfahren beachtet.

3.3 Landschaftsplanung / Grünflächen / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird mit der projektbegleitenden Grünordnungsplanung den gesetzlichen Anforderungen des Baugesetzbuches §9 (1) 20 BauGB und des Bayerischen Naturschutzgesetzes BayNatSchG Art. 3 Abs.2-4 Rechnung tragen. Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf Natur und Landschaft werden erfasst, bewertet und der Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen ermittelt.
Die Grünordnungsplanung des auszuführenden Büro`s wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Detaillierte Aussagen über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgen in der Grünordnungsplanung zu dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungs- und Grünordnungsplan. Zusammenfassend ist festzustellen, dass ein Ausgleichsbedarf von 20.337 m² ermittelt wurde. Der erforderliche Ausgleich wird auf Flur-Nr. 617 der Gemarkung Premberg erbracht (Fläche ca. 20.337 m²).

4. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

In Bebauungsplänen sind geeignete grünordnerische Festsetzungen für die Erhaltung bzw. für die Entwicklung von Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Der erforderliche „Umweltbericht mit Behandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ wird im Parallelverfahren erstellt.
Zu der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wird ebenfalls ein Umweltbericht erstellt, entsprechend dem Konkretisierungsgrad auf der Ebene des Flächennutzungsplans (siehe nachfolgendes Kap. 5). In Bebauungsplänen ist die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen. Ebenso Anlage zu dieser Flächennutzungsplanänderung ist die „5. Fortschreibung des Nachweises des Wohnbaulandbedarfs“ vom 19.10.2016.

5. Umweltbericht

Zu dem parallel aufgestellten Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Augustenhof II wird ein ausführlicher Umweltbericht erstellt. Zu detaillierten Angaben sei auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.
Die wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter lassen sich wie folgt zusammenfassen:

<u>Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter</u>

- abgesehen von der Bauphase geringe Lärmimmissionen, keine speziellen lärmtechnischen Anforderungen

- Verlust von ca. 3,4 ha landwirtschaftliche Fläche und 0,9 ha forstwirtschaftlich nutzbare Fläche
- voraussichtlich keine Betroffenheit von Bodendenkmälern; sofern solche zutage treten, wird der gesetzlichen Meldepflicht entsprochen, der Zustand unverändert erhalten und die Denkmalschutzbehörden eingeschaltet
- geringe Beeinträchtigungen der Erholungseignung im Gebiet, die Wegebeziehungen für die Naherholung der Bevölkerung aus den umliegenden Wohngebieten bleiben unverändert erhalten
- insgesamt relativ geringe Auswirkungen

Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

- überwiegend Betroffenheit gering bedeutsamer Strukturen (Ackerflächen, kleinflächig Grünland und Siedlungsgrün bzw. Freizeitgrundstücke)
- Betroffenheit von Wald in einem Umfang von ca. 0,9 ha: mittelalter Kiefernwald mit Laubgehölzanteilen, insgesamt mittlere naturschutzfachliche Wertigkeit
- damit insgesamt mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut
- keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Schutzgut Landschaft

- grundlegende Veränderung des durchschnittlich attraktiven Landschaftsbildes, etwas höhere Betroffenheit wegen der Beanspruchung von Waldflächen
- insgesamt mittlere bis etwas höhere Eingriffserheblichkeit

Schutzgut Boden

- keine seltenen oder aus sonstigen Gründen besonders schützenswerte Böden
- erhebliche Veränderung des Bodens durch Versiegelung und Überbauung; insgesamt max. 18.000 m² zusätzliche Versiegelung möglich
- Eingriffe in das Schutzgut zwangsläufig hoch, vergleichsweise geringe standortspezifische Eingriffserheblichkeit

Schutzgut Wasser

- keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer

- aufgrund der Festsetzungen zur Versickerung von Oberflächenwässern aus den privaten Bauparzellen auf den Grundstücken selbst relativ geringe Reduzierung der Grundwasserneubildung zu erwarten
- insgesamt vergleichsweise geringe Auswirkungen

Schutzgut Klima/Luft

- vergleichsweise geringfügige Veränderungen der lokalklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse

aufgestellt: Burglengenfeld, 20.01.2016
Fassung vom 19.10.2016

PREIHSL + SCHWAN
Beraten und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1 A
93133 Burglengenfeld

.....
Fabian Biersack Dipl.-Ing.(FH)

Bebauungsplan Augustenhof II (A und B):
Abwägung der Verwaltung zur Bürgereinwendung von Marianne, Michael und Andrea Seidl sowie Herrn Holger Ott, Augustenhof 10, 93133 Burglengenfeld auf Grundlage einer kurzen Stellungnahme des Verkehrsplaners Herrn Pressler vom Büro GEO.VER.S.UM zu den einzelnen Kritikpunkten:

Die Überprüfung der Auswirkungen des neuen Plangebiets Augustenhof Nord wurde durch das Planungsbüro GEO.VER.S.UM mit einer Verkehrsuntersuchung bzgl. mehrerer Varianten geprüft. Als beste Variante wurde der Neu- und Ausbau der bestehenden Verbindungsstraße zwischen dem Kreisverkehrsplatz an der Maxhütter Straße und der Richard-Wagner-Straße erachtet. Diese Variante wurde auch vom Stadtrat in der Sitzung vom 26.10.2016 zugestimmt und so beschlossen.

Die Planung zu dieser Variante sieht den Ausbau in einer Breite von 5,50 Meter mit einseitig begleitetem Gehweg vor. Diese Lösung sieht die RAST-06 als Sammelstraße in Wohngebieten explizit vor.

Die Einwendungsführer gehen in ihrer Argumentation davon aus, dass die Plangebiete am Augustenhof realisiert werden, aber die Verbindungsstraße nicht gebaut werden würde. Davon ist aufgrund der bestehenden Beschlusslage im Stadtrat nicht auszugehen.

Dessen ungeachtet ist festzustellen, dass die zu erwartenden Verkehrsmengen in den Spitzenstunden auch vom bestehenden Straßensystem hätte aufgenommen werden können, da hierfür nicht der Tagesverkehr sondern das Spitzenstundenaufkommen ausschlaggebendes Kriterium ist. Ausreichend dimensionierte Ausweichstellen wären für diesen Fall empfohlen worden.

Die geplante Erschließungsstraße zwischen dem sog. „Gymnasium-Kreisel“ und der Richard-Wagner-Straße wird nach dessen Fertigstellung als Ortsstraße gewidmet werden.

Fazit: Die Bürgereinwendungen werden durch die bestehende Beschlussfassung des Stadtrates (Aufstellungsbeschluss zu BG „Augustenhof Südhang BA VI“) sowie der Stellungnahme des Verkehrsplaners Herrn Pressler vom Büro GEO.VER.S.UM teilweise entkräftet. Nichtsdestotrotz wird mit Nachdruck an der Realisierung der Haupterschließungsstraße durch das Neubaugebiet „Augustenhof BA VI“ gearbeitet.

Bebauungsplan Augustenhof II (A und B):
Abwägung der Verwaltung zur Bürgereinwendung des Herrn Dr. Christian Stierstorfer, Dahlienweg 27, 93053 Regensburg vom 21.12.2016 auf Grundlage einer Stellungnahme des beauftragten Landschaftsarchitekten Gottfried Blank zu den einzelnen Kritikpunkten:

Zu Fledermäuse

Die im Rahmen der Erstellung der Planungsunterlagen durchgeführten Untersuchungen (Potenzialanalyse auf der Grundlage von Begehungen mit Suche nach potenziellen Quartieren) entspricht der üblichen Vorgehensweise bei betroffenen Strukturen, die, wie im vorliegenden Fall, nach einer ersten Einschätzung mittlere Betroffenheit erwarten lassen. Dabei ist man sich durchaus bewusst, dass nicht alle vorhandenen potenziellen Quartiere erfasst werden; jedoch bekommt man eine Einschätzung über die artenschutzrechtlich relevante Strukturausstattung des Gebiets. Auch wenn vom Einwendungsführer mehr als 10 Bäume mit abplatzender Rinde vorgefunden wurden, spricht dies zwar für eine mittlere, jedoch wohl keine besonders hohe Dichte an potenziellen Quartieren.

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird zwar die Einbeziehung der südexponierten Waldrandbereiche durchaus ebenfalls kritisch gesehen. Die Bewertungen der Planunterlagen hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange werden jedoch in vollem Umfang mitgetragen.

Um jedoch den Bedenken des Einwendungsführers Rechnung zu tragen, werden in den umzubauenden Waldrand- und Waldbereichen insgesamt 15 Fledermaus- und 10 Höhlenbrüterkästen angebracht, um die verloren gegangenen Brut- und Wohnstätten von Vögel- und Fledermäusen der Rodungsfläche zu kompensieren (Anbringen vor Beginn der nachfolgenden Brutsaison). Die Vogelkästen werden im Spätwinter jährlich gereinigt, die Fledermauskästen im Abstand von 2-4 Jahren. Diese Vorgaben werden in die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Zu Zauneidechse

Zu möglichen Zauneidechsenvorkommen werden mehrere Begehungen bei entsprechend günstiger Witterung und Jahreszeit durchgeführt (Mitte April, 2 Begehungen jeweils Mitte Mai und Anfang Juni sowie 1 Begehung Anfang Juli), nachdem zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürger –und Behördenbeteiligung jahreszeitlich bedingt noch keine Begehungen durchgeführt werden konnten. Bei den Erfassungen konnte nur die erwähnte Population im Bereich der angrenzenden Trockenraseninsel festgestellt werden, nicht jedoch im nördlichen Waldrandbereich. Sollte die Art, wie in den Unterlagen erwähnt, dennoch auch im Bereich des südexponierten Waldrandes in geringer Individuenstärke vorkommen, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt, und sich hinsichtlich der Störungsverbote der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht wesentlich verschlechtert. Diese Bewertung wird auch von der Unteren Naturschutzbehörde mitgetragen. Auf die Bedeutung des Waldrandes aus naturschutzfachlicher Sicht wird in den Unterlagen bereits hingewiesen.

Eine erhöhte Prädation durch Hauskatzen ist nicht auszuschließen. Der Verlauf der nördlichen Straße entlang des Waldrandes ist aus naturschutzfachlicher Sicht sicherlich nicht günstig. Allerdings wird hier der bestehende Waldbestand zu einem gut strukturierten gestuften Waldmantel umgebaut, so dass die diesbezüglichen Funktionen wenigstens mittelfristig wieder etabliert werden können. Verkehrsbedingte Verluste durch Überfahren sind zwar nicht gänzlich auszuschließen, jedoch ist ein Überfahren eines Großteils der potenziell betroffenen Arten aufgrund der geringen Fahrgeschwindigkeiten nicht in substanzieller Weise zu erwarten.

Zu Vögel und weitere Säugetiere

Zur Feldlerche und den weiteren relevanten Arten wurden ebenfalls mehrere Begehungen durchgeführt (siehe oben). Im Planungsgebiet konnte die Art nicht erfasst werden, jedoch, wie erwähnt, im Bereich der angrenzenden Ackerbrache. Weitere Arten wurden nicht festgestellt. Dies gilt auch für Rebhuhn und Wachtel. Insofern besteht hier keine besondere Relevanz hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Gilde der „Feldbrüter".

Ein Vorkommen von Spechten in den betroffenen Waldbereichen ist nicht unwahrscheinlich. **Um den Bedenken des Einwendungsführers Rechnung zu tragen, werden, wie oben ausgeführt, neben den 15 Fledermauskästen außerdem 10 Kästen für höhlenbrütende Vögel in den umliegenden Waldumbauflächen (mit Umbau der Waldränder) angebracht. Damit können Verluste wenigstens zu einem guten Teil kompensiert werden. Die Maßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung ergänzt.**

Die Ausführungen bezüglich der weiteren Arten des Offenlandes bzw. halboffener Landschaften werden zur Kenntnis genommen. Die Art der Gartengestaltung kann durch die Bebauungsplanung nicht beeinflusst werden.

Zu Landschaftsbild

Die betroffenen Funktionen der von der Baugebietsausweisung betroffenen Strukturen, insbesondere auch der Waldrandbereiche, werden in den Unterlagen, wie auch in der Stellungnahme zitiert, bereits entsprechend wiedergegeben und der Eingriff in das Landschaftsbild als spürbarer Verlust eingestuft. Auch diesbezüglich wird der festgesetzte Waldumbau mittelfristig eine spürbare Aufwertung bewirken.
Der betroffene Waldrand ist nicht nach § 30 BNatSchG als gesetzlich geschützter Biotop einzustufen. Bezüglich der mit Efeu bewachsenen Kiefern ist festzustellen, dass zwar einige solche Bäume innerhalb des Rodungsbereichs liegen, weitere Exemplare aber in den angrenzenden Waldbeständen erhalten werden. **Durch den geplanten Waldumbau werden die Habitatbedingungen für Brutvögel mittelfristig wieder erheblich aufgewertet, wenngleich dies gewisse Zeiträume in Anspruch nehmen wird.**

Zu Vermeidungsmaßnahmen

Die Inanspruchnahme der Wald- und Waldrandbereiche stellt zweifellos einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dar. **Angesichts der hohen Baulandnachfrage im Gebiet und der betroffenen Qualitäten sind die Verluste, unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen, aber noch als hinnehmbar anzusehen. Wenngleich die Überplanung der südexponierten Waldrandbereiche auch von der Unteren Naturschutzbehörde als kritisch angesehen wird, kann der Umfang der beanspruchten Wald- und Waldrandbereiche auch von dort insgesamt mitgetragen werden.** Mit den Waldumbaumaßnahmen wird zumindest mittelfristig erheblich zur Eingriffsminimierung beigetragen.
Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurden verschiedene Erschließungskonzepte geprüft. Die im Bereich der derzeitigen Waldflächen liegenden Parzellen können dabei nicht isoliert von den übrigen Baugebietsteilen betrachtet werden. Ein Erschließungskonzept mit einer Erschließungsstraße im mittleren Bereich und Stichstraßen nach Norden wurde geprüft. Baugebietserschließungen mit Stichstraßen haben sich jedoch in der Praxis nur bedingt bewährt, und wurden deshalb wieder verworfen.

Unzweifelhaft würde eine Herausnahme der Wald- und Waldrandbereiche aus dem Geltungsbereich deutlich geringere Auswirkungen auf die naturschutzfachlichen und landschaftsästhetischen Belange hervorrufen**. In der Gesamtabwägung wurde jedoch die gewählte Abgrenzung unter Berücksichtigung der Maßgabe der Schaffung möglichst vieler Wohnparzellen bei möglichst geringem Flächenverbrauch trotz der Eingriffe insgesamt als vertretbar angesehen.**

Kompensationsmaßnahmen

Es ist festzustellen, dass alle mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in der Bilanzierung erfasst wurden, und entsprechend kompensiert werden, auch in den Wald- und Waldrandbereichen. Dies wird von der Unteren Naturschutzbehörde ausdrücklich bestätigt.
Wenngleich es sich bei den Kompensationsmaßnahmen nicht um Maßnahmen handelt, durch die die betroffenen Funktionen unmittelbar vor Ort ausgeglichen werden, so sind die Maßnahmen dennoch in vollem Umfang zur Kompensation der vorhabenbedingten Eingriffe geeignet. Bei der festgesetzten Kompensationsmaßnahme handelt es sich um Ersatzmaßnahmen. Nach den Naturschutzgesetzen sind Eingriffe durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Die in früheren Fassungen der Naturschutzgesetze nachrangig mögliche Durchführung von Ersatzmaßnahmen gilt nicht mehr. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind mittlerweile in den Naturschutzgesetzen faktisch gleichgestellt. Die Maßnahmen werden von der Unteren Naturschutzbehörde als fachlich geeignet angesehen.
Auf eine Vermeidung von Fischfallen wird bei der Gestaltung der Seigen geachtet. Das Wasserwirtschaftsamt wurde im Verfahren beteiligt. Für Kompensationsmaßnahmen im Umfeld stehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Flächen zur Verfügung.

Der geplante Umbau des Waldes und die festgelegten Maßnahmen der Unterpflanzung wurden im Vorfeld, auch vor Ort, mit der zuständigen Forstverwaltung abgestimmt. Die Maßnahmen wurden von dort auch vorgeschlagen. Sofern bereits eine Verjüngung mit Laubgehölzen besteht, wird diese selbstverständlich berücksichtigt, d.h. Unterpflanzungen erfolgen nach fachlichem Erfordernis. Im Übrigen werden die Umbaumaßnahmen nicht als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, sondern ausschließlich aus waldrechtlicher Sicht. Sie dienen nicht dem naturschutzrechtlichen Ausgleich. **Um den Bedenken Rechnung zu tragen, werden in der nördlichen Waldumbaufläche 10 Bäume als sog. Biotopbäume vor Ort gekennzeichnet, die langfristig erhalten werden (zur Entwicklung von Totholz). Geeignet sind hier vor allem auch Kiefern mit entsprechend höherem Stammdurchmesser. Die Maßnahme wird in Pkt. 2.2.4 der grünordnerischen Festsetzungen ergänzt.**

Zusammenfassung

Die aufgeführten Bedenken des Herrn Dr. Christian Stierstorfer fanden teilweise in den ergänzenden grünordnerischen Festsetzungen ihren Einfluss. Ansonsten wird auf die oben aufgeführte Abwägung Stellung genommen.

Burglengenfeld, den 02.03.2017

Vollzug der Baugesetze

Datum: 02.03.2017

Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes
Augustenhof II Teil A und B - Allgemeines Wohngebiet
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4Abs. 2 BauGB

Stellungnahme der/des vom…	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlußvorschlag
Landratsamt Schwandorf Untere Naturschutzbehörde 01.12.2016	Das Team 630 - untere Naturschutzbehörde - teilt aus naturschutzfachlicher Sicht Folgendes mit: Zur vorliegenden Planung wurde bereits mit Schreiben vom 17.03.2016 Stellung genommen. Der noch fehlende Umweltbericht sowie die Aussagen zum Artenschutz sind in den nun vorliegenden Unterlagen enthalten. Zum überwiegenden Teil werden ackerbaulich intensiv genutzte Flächen überplant. Im Norden und Westen sind auch Teilbereiche eines Waldstücks betroffen. Gerade die Überplanung der süd-exponierten Waldbereiche wird von Seiten des Naturschutzes kritisch gesehen.	Angesichts der hohen Baulandnachfrage im Gebiet und der betroffenen Qualitäten sind die Verluste unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen hinnehmbar anzusehen. Mit den Waldumbaumaßnahmen wird zumindest mittelfristig erheblich zur Eingriffsminimierung beigetragen. In vielen Punkten wird zudem der Bürgereinwendungen (Herr Stiersdorfer) in naturschützenden Belangen Rechnung getragen und entsprechend die grünordnerischen Festsetzungen ergänzt, so dass in der Gesamtabwägung der Eingriff vertretbar ist.	Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger, auf der Grundlage der nach Abwägung von der Stadtverwaltung verfassten Stellungnahmen, zum Beschluss zu erheben. Abstimmungsergebnis:

In Anspruch genommen wird ein schmaler Streifen entlang des Waldrandes. Allerdings stellt dieser Bereich durch die vorkommenden Eichen und die Exposition den hochwertigeren Teil der Waldfläche dar. In der frühzeitigen Beteiligung war dieser Bereich nicht überplant.
Im Sinne der Eingriffsminderung sollte die Inanspurchnahme dieser Fläche nochmals überdacht werden.
Mit der übrigen Planung besteht aus der Sicht des Naturschutzes grundsätzlich Einverständnis. Gesetzlich geschützte Biotope oder für den Naturschutz relevante Schutzgebiete sind nicht betroffen. Die im Rahmen der Eingriffsregelung gewählten Faktoren sind angemessen. Die Berechnungen zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sind schlüssig und nachvollziehbar.
Um Beeinträchtigungen hinsichtlich der Artengruppen Vögel und Fledermäuse zu vermeiden sind die erforderlichen Rodungen ausschließlich im Zeitraum vom 01.10.-28./29.02. durchzuführen.
Die Fällarbeiten zur Herstellung der Waldmantel- und Waldumbauflächen sind ebenfalls ausschließlich in diesem Zeitraum durchzuführen.
Die zur Kooperation der Eingriffe vorgesehene Ausgleichsfläche auf Flurnummer 617 der Gemarkung Premberg ist für diese Zwecke geeignet.

	Vorgesehen ist u.a. die Modellierung des Geländes und die Schaffung von Seigen zur Erhöhung der Bodenfeuchte. Bei der Herstellung der Fläche ist darauf zu achten, dass die Fläche noch bewirtschaftbar bleibt und dass im Hochwasserfall keine Fischfallen entstehen. Die Pflege der Flächen ist sicherzustellen.	Wird beachtet
	Die Kompensationsflächen sind spätestens im Jahr nach Fertigstellung der Erschließung des Baugebietes herzustellen. Die Ausgleichsflächen sind zudem an das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden. Noch ein redaktioneller Hinweis: In der Plandarstellung des Bebauungsplanes sind in der Legende zwar die Maßnahme der Grünordnung (Ausgleichs-/Grünfläche, zu pflanzende Bäume und Hecken) aufgeführt. Im Plan selbst ist aber keine Darstellung erfolgt. Dies ist nachzuholen.	Wird beachtet
Regierung der Oberpfalz Höhere Landesplanungsbehörde 05.12.2016	keine Äußerung	Auf die Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung wird verwiesen.
Wasserwirtschaftsamt Weiden 25.11.2016	Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird dem Bebauungsplan "Augustenhof II Teil A + B" zusgestimmt.	Kenntnisnahme
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	keine Äußerung	

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	keine Äußerung	Auf die Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung wird verwiesen.
Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord 07.12.2016	Die gutachterliche Äußerung des Regionsbeauftragten wird als Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes übermittelt.	
	Das geplante Wohngebiet überschneidet sich mit dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 35 "Naabtal zwischen Burglengenfeld und Wölsendorf" des Regionalplans Region Oberpfalz Nord.	Kenntnisnahme
	Entsprechend B I 2.1 Regionalplan Oberpfalz-Nord kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.	Kenntnisnahme
	Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind.	Wird beachtet
Staatl. Bauamt Amberg-Sulzbach 18.11.2016	Die Belange des Staatlichen Bauamtes sind durch die vorgelegte Planung nicht berührt.	Kenntnisnahme

Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz 17.11.2016	Im Bereich der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes ist derzeit weder ein Verfahren der Ländlichen Entwicklung angeordnet, noch ist in absehbarer Zeit die Durchführung eines solchen beabsichtigt.	Kenntnisnahme
	Von Seiten des Amtes für Ländliche Entwicklung bestehen keine Bedenken und Einwendungen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.	Nach Intervention der Stadt Teublitz wurde eine erneute Stellungnahme eingereicht.
06.12.2016	Mit Schreiben vom 10.02.2016 und 10.11.2016 forderten Sie das Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz zur Stellungnahme bzgl.der "Änderung des Flächnnutzungsplanes und der Aufstellung eines Bebauungsplanes Augustenhof II Teil A + Teil B" auf.	1. Nach Aussagen von Herrn Stahr, Amt für Ländliche Entwicklung, bleibt das Grundstück Fl.Nr. 617 der Gemarkung Premberg bei Herrn Dieter Faltermeier; ggf. werden die Ränder an der Nordwestseite und Ostseite begradigt, so dass das Grundstück möglicherweile etwas größer werden kann. 2. Durch die Sicherung der ökologischen Ausgleichsfläche mittels Dienstbarkeit ist es aber grundsätzlich egal wer Eigentümer ist; die Dienstbarkeit bleibt bestehen, so dass die ökologische Ausgleichsfläche -unabhängig vom Eigentümer- auf dem Grundstück gesichert ist.
	Die erstellten Stellungnahmen von Herrn Lukas und mir haben weiterhin Bestandskraft, jedoch möchte ich ergänzend darauf hinweisen, dass sich die Ausgleichsfläche (Fl.St. 617 - Gem. Premberg) innerhalb der Flurneuordnung Premberg befindet.	

	In diesem Bereich findet somit der § 34 Flurbereinigungsgesetz Anwendung, welcher als Veränderungssperre für gewisse Maßnahmen innerhalb des Flurneuordnungsgebietes angesehen werden darf. Insbesondere die geplanten Aufweitungsmaßnahmen der Gräben müssen daher vorsorglich durch das Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz und der Teilnehmergemeinschaft Premberg behandelt werden, sofern eine zeitnahe Umsetzung geschehen soll. Bauliche Veränderungen könnten sonst direkte Auswirkungen auf die bestehende Wertermittlung haben und zu einer notwendigen Nachschätzung führen. Andererseits könnte sich jedoch im Rahmen der Neuverteilung der Grundstücke die Möglichkeit anbieten, Ihre Augleichsflächen entlang der Naab ggf. zu legen bzw. den Zuschnitt des Grundstücks insgesamt zu verbessern. Mit dersogenannten vorläufigen Besitzeinweisung ist jedoch frühestens Ende 2018 zu rechnen. Ich bitte daher um Rücksprache zum Stand Ihrer zeitlichen Planung hinsichtlich der Realisierung. Für Ihre Rückmeldung bedanke ich mich im Voraus.	3. Gemäß § 34 Flurbereinigungsgesetz dürfen Veränderungen nur mit Zustimmung der Fachstelle vorgenommen werden; laut Herrn Stahr ist die Planung und Ausschreibung der Maßnahme jederzeit zulässig. Verweigert das Amt für ländliche Entwicklung während des Flurbereinigungsverfahrens die Umsetzung der Maßnahme, muss bis nach Besitzeinweisung, voraussichtlich Ende 2018 gewartet werden. Die Umsetzung der Maßnahme ab Januar 2019 ist insbesondere aufgrund der Dienstbarkeit jedoch garantiert. Wird beachtet
Landratsamt Schwandorf Gesundheitsamt	keine Äußerung	
Amt für Ernährung,Landwirtschaft und Forsten Schwandorf 14.12.2016	Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schwandorf nimmt zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:	

1. Landwirtschaftliche Belange: Aus landwirtschaftlicher Sicht wird auf die Stellungnahme vom 08.03.2016 in der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu Verfahren verwiesen.	Auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung wird verwiesen.
2. Forstfachliche Belange: Abweichend von der Planung in der frühzeitigen Beteiligung sind nun 0,9 ha Wald im Sinne des Art. 2 Bayer. Waldgesetz (BayWaldG) betroffen. Dabei handelt es sich um Kiefernbestände im Alter von ca. 80 bis 100 Jahren mit einer maximalen Endbaumhöhe von 25 Metern. Wie bereits in der rechtlichen Würdigung der Rodungsfähigkeit in der Stellungnahme vom 08.03.2016 dargelegt, wird ein Ausgleich für die Rodung der Waldfläche mit besonderer Bedeutung für lokalen Klima-, Immisions- und Lärmschutzwaldes gefordert (Art. 9 Abs. 5 BayWaldG)	Auf die Gesamtabwägung der Bürgereinwendung des Herrn Stiersdorfer darf verwiesen werden.
Die unter 2.2.4 im Bebauungsplan beschriebenen strukturverbessernden Maßnahmen direkt angrenzend an den Geltungsbereich, in Form einer Unterpflanzung mit Stieleiche und Hainbuche im Umfang von 1,8 ha sowie die Gestaltung eines Waldmantels mit einer Tiefe von 20 Meter, können den Funktionsverlust weitgehend ausgleichen. Aus forstrechtlicher Sicht kann der Rodung somit zugestimmt werden.	

	Der Abstand vom künftigen Waldrand zur nördlichen und westlichen Baumgrenze beträgt 20 Meter, die Endbaumhöhe des vorhandenen Kiefernbestandes ca. 25 Meter. Durch die Etablierung eines Waldmantels entlang des neu entstehenden Waldrandes in einer Tiefe von 20 Meter aus Strauch-und Baumarten, die 20 Meter nicht überschreiten werden, und durch die größtenteils Entnahme der vorhandenen Bäume, wird die Gefährdung durch Baumfall auf Wohngebäude als gering eingestuft.	
	Fazit: Aus forstfachlicher und forstrechtlicher Sicht besteht Einverständnis mit der vorgelegten Planung.	Kenntnisnahme und Beachtung
Gewerbeaufsichtsamt bei der Regierung der Oberpfalz		
Industrie- und Handelskammer, Rgbg. 07.12.2016	Vielen Dank für die Beteiligung der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim an der Planung der o.g. Vorhaben, zu welchen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung nehmen:	Kenntnisnahme

	Wie den Unterlagen zu entnehmen ist, soll ein reines Wohnbaugebiet entstehen. Nach unserem Kenntnisstand ist von der Planung kein Gewerbebetrieb unmittelbar betroffen. Die Schaffung von ausreichend Wohnbauflächen ist ein wichtiger Faktor für die weitere Entwicklung einer Kommune. Hierdurch werden junge Menschen am Standort gehalten, bzw. Zuzüge benötigter Fachkräfte ermöglicht, von denen die Unternehmen in der Region nachhaltig profitieren können. Aus diesem Grund erachten wir das Vorhaben als unbedenklich. Wir wünschen der Stadt Burglengenfeld weiterhin eine gute wirtschaftliche Entwicklung.	Kenntnisnahme
IHK Geschäftsstelle SAD 14.12.2016	Vielen Dank für die Übersendung des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes "Augustenhof II Teil A und Teil B" zur Abgabe einer entsprechenden Bewertung seitens der IHK. Da es sich hierbei um ein allgemeines Wohngebiet handelt und keine wirtschaftlichen Belange berührt werden, sehen wir von einer Stellungnahme ab.	Kenntnisnahme
Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz	keine Äußerung	

Bayernwerk AG Netzwerk Schwandorf 22.11.2016	Hiermit verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 26.02.2016, die weiterhin Gültigkeit behält. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Desweiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.	Auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung wird verwiesen.
Eing. 8.12.16	Für Ortsnetzgas, Strom, 100 KV-Leitung genügt eine Zusendung an: Bayernwerk AG, Netzcenter Schwandorf BAG-DOpNSd, Regensburger Str. 4a 92421 Schwandorf	Wird beachtet
Gasversorgung Schwandorf GmbH	keine Äußerung	
Stadtwerke Burglengenfeld 07.12.2016	Zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes "Augustenhof II Teil A + B" nehmen wir bezüglich der Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und der Verkehrsführung wie folgt Stellung: 1. Wasserversorung	
	Die Wasserversorung für das überplante Gebiet ist derzeit nicht gesichert. Die Sicherstellung der Wasserversorgung hat im Rahmen der Erschließung des Baugebietes nach den Vorgaben der Stadtwerke Burglengenfeld zu erfolgen.	Die Genehmigungspläne für die Wasserleitung liegen momentan bei den Stadtwerken. Die Sicherstellung der Erschließung wird durch die Stadt Burglengenfeld zugesagt. Erforderliche Maßnahmen sind durch die Stadt Burglengenfeld bzw. den Stadtwerken in die Wege zu leiten.

Die Wasserleitung ist im Ringschluss zu verlegen.
Aufgrund der Höhenlage ist das Gebiet an die Druckerhöhungsanlage "Augustenhof" anzuschließen. Wegen der Erweiterung des Versorgungsgebietes ist eine hydraulische Berechnung der Druckerhöhungsanlage und des Leistungsnetzes erforderlich.
Die erforderlichen Berechnungen werden von den Stadtwerken Burglengenfeld nach Vorlage der Planunterlagen veranlasst. Die Kosten für die Berechnung und evtl. erforderliche Erweiterungsmaßnahmen an der Druckerhöhungsanlage oder am Leitungsnetz sind vom Erschließungsträger zu tragen. Die Wasserleitungen sind grundsätzlich im öffentlichen Verkehrsraum zu verlegen.

Kenntnisnahme bzw. Beachtung

2. Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung (häusliches Abwasser) für das überplante Gebiet ist derzeit nicht gesichert. Die Sicherstellung der Schmutzwasserbeseitigung hat im Rahmen der Erschließung des Baugebiets nach den Vorgaben der Stadtwerke Burglengenfeld zu erfolgen. Der Abwasserkanal ist als Freispiegelkanal auszuführen.

Die Genehmigungspläne für die Schmutzwasserbeseitigung liegen zur Überrechnung bei den Stadtwerken Burglengenfeld.

	Kenntnisnahme und Beachtung
Wegen der Erweiterung des Abwasser-netzes ist eine hydraulische Berechnung erforderlich. Die erforderlichen Berechnungen werden von den Stadtwerken Burglengenfeld nach Vorlage der Planunterlagen veranlasst. Die Kosten für die Berechnungen und evtl. erforderliche Rückhalte- oder Umbaumaßnahmen an der bestehenden Kanlisation sind vom Erschließungsträger zu tragen. Die Kanalleitungen sind grundsätzlich im öffentlichen Verkehrsraum zu verlegen.	
3. Niederschlagswasser 3.1 Niederschlagswasser von Privatflächen	Wird beachtet
Die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Das Niederschlagswasser von Privatflächen ist innerhalb des Baugrund-stücks flächenhaft über Sickermulden mit bewachsener Oberbodenschicht ent-sprechend den technischen Regeln und den einschlägigen Vorschriften (Merk-blatt Nr. 4.4/22 vom Bayer. Landesamt für Umwelt, NWFreiV, TRENGW) zu versickern. Unterirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen, Rohr- oder Schachtversickerungen) sind <u>nicht</u> zulässig.	
	Wird beachtet
Im Erläuterungsbericht der Flächennutzungsplanänderung unter Ziff. 2.5 und in der Begründung des Bebauungsplanes unter Ziffer 3.5 ist die vorgenannte Textpassage wörtlich zu übernehmen!	

	Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind zur Beurteilung der Sickerfähigkeit des Baugrunds Sickerversuche durchzuführen. Die Ergebnisse sind den Stadtwerken Burglengenfeld zur Kenntnisnahme vorzulegen.	Wird beachtet
	3.2 Niederschlagswasser von Straßenflächen Das Niederschlagswasser von Straßenflächen ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Dies ist bei der hydraulischen Berechnung zu berücksichtigen.	Es wird ein Regelquerschnitt für die Versickerung mit aufgenommen.
	4. Verkehrsführung Hinsichtlich der Straßenbreite wird darauf hingewiesen, dass die derzeitige Planung die geordnete Durchführung des Winterdienstes nicht zulässt bzw. in einem nicht zumutbaren Umfang erschwert. Die Erschließungsstraße für die Parzellen 61 und 63 sollte nicht öffentlich ausgewiesen werden, da hier ein Winterdienst nicht möglich ist. Direkte Fußwegverbindungen stadteinwärts sollten unbedingt berücksichtigt werden. Im weiteren Verfahren sind Versorgungs- und Entwässerungspläne einschl. Berechnungen bei den Stadtwerken Burglengenfeld vorzulegen.	Wird beachtet
Briefzentrum Regensburg Abt. 310-313	Keine Äußerung	

Deutsche Telekom Technik GmbH 23.11.2016	Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH be-auftragt, alle Rechten und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzuben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur oben genannten Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 02.03.2016 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mir folgender Änderung weiter: Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.	Wird beachtet
	Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu. Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.	Kenntnisnahme

	Hierzu kann - wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen - auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Rgbg. verwendet werden: telekom-bauleitplanung-regensburg@ telekom.de Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ing.Büros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.	Wird beachtet
Stadt Maxhütte-Haidhof 23.11.2016	keine Äußerung	
Stadt Teublitz 06.12.2016	Die Stadt Teublitz hat bezüglich der im Betreff genannten Planungen der Stadt Burglengenfeld hinsichtlich der Ausgleichsbebauungsplanung innerhalb Ihres Gemeindegebietes Einwendungen. Hierzu wird auf den beigefügten Beschluss Nr. 97 des Stadtrates Teublitz vom 24.11.2016 verwiesen.	Gem. § 2 Abs. 2 S. 1 BauGB .... sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkung auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die geplanten Ausgleichsflächen im Bereich des laufenden Flurbereinigungsverfahren Premberg liegen. Gem. § 34 Abs. 1 Nr. 1 FlurbG dürfen Grundstücke von der Bekanntgabe des Flurbereinigungsbeschlusses bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplanes nur mit Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde in ihrer Nutzungsart verändert werden. Das Amt für Ländliche Entwicklung wäre daher zwingend am Bauleitplanverfahren zu beteiligen.
Die Stadt Burglengenfeld wird gebeten, ihre Ausgleichsflächen für das Wohngebiet "Augustenhof II Teil A und B" und für sämtliche weiteren Entwicklungsflächen außerhalb des Stadtgebietes der Stadt Teublitz umzusetzen, um die Nachbarstadt in ihren weiteren Planungen nicht einzuschränken bzw. zu blockieren.

Hierdurch sollen einerseits konkurrierende Planungen von Nachbargemeinden vermieden werden, andererseits wird eine rechtlich relevante Betroffenheit erst dann angenommen, wenn es sich um eine "unmittelbare Auswirkung gewichtiger Art" handelt.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass gem. § 1 a Abs. 3 BauGB der ökologische Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen kann und es auch keiner planerischen Darstellung im Bebauungsplan bedarf, sondern auf vertragliche Vereinbarungen gem. § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden können.

Insofern ist die räumliche Entkoppelung von Eingriff und Ausgleich zulässig. Der Ausgleich kann auch auf dem Gebiet einer anderen Gemeinde erfolgen.

Im Einzelnen:

Es wurde hier der Weg des Städtebaulichen Vertrages zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahme gewählt. Der künftige Grundstückseigentümer und Investor hinsichtlich des Baugebiets hat ein Kaufangebot hinsichtlich der Baulandfläche als auch ein Angebot auf Erstellung und zur Verfügungstellung der Ausgleichsfläche im Gemeindegebiet der Stadt Teublitz abgegeben. Er ist hierin verpflichtet, mit Annahme des Kaufs der Baulandfläche auch Pflichten aufgrund ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu übernehmen bzw. diese sicherzustellen.

Diese ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht näher konkretisiert und beinhalten den Umbau des Grundstücks FlNr. 617 Gemarkung Premberg, Stadt Teublitz in eine hochwertige ökologische Ausgleichsfläche. Zur langfristigen Sicherstellung sind eine Reallast und

eine Grunddienstbarkeit ins Grundbuch einzutragen. Diese Sicherungsmittel öffentlicher Art sind rechtliche Voraussetzung zur Gewährleistung dauerhaften Ausgleichsfunktion dieses Grundstücks.

Es handelt sich davon abgesehen um zivilrechtliche Belastungen hinsichtlich der Nutzbarkeit des Grundstücks, welche grundsätzlich jedem Grundstückseigentümer im Rahmen der Nutzung seines Eigentumsrechts zugunsten Dritter zur Verfügung stehen.

Die Stadt Teublitz kritisiert nicht, dass durch diese Maßnahmen in die Planungshoheit der Stadt konkret eingegriffen wird. Sie trägt insbesondere nicht vor, dass hierdurch dem Flächennutzungsplan widersprochen oder in Bebauungspläne ggfs.in Aufstellungs- oder sonstigen planungsrechtlichen Instrumenten eingegriffen oder diese beeinträchtigt werden.

Nach diesseitigem Kenntnisstand handelt es sich lt. Flächennutzungsplan um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Diese Fläche ist auch von den bebauten Siedlungsflächen soweit abgerückt, dass eine künftige Bebauung nahezu ausgeschlossen oder zumindest erschwert ist. Tatsächliche Einschränkungen in der Planungshoheit für die Stadt Teublitz sind nicht erkennbar. Allein die Eintragung von Reallast und Grunddienstbarkeit, welche jedem Grundstückseigentümer zur Verfügung stehen, behindert die Stadt Teublitz in ihren Planungen nicht oder in keinem über das allgemein übliche Maß hinaus.

Aufgrund mangelnder Betroffenheit der Stadt Teublitz in ihrer Planungshoheit wird daher der Einwand zurückgewiesen.

Stadt Schwandorf
21.11.2016

Zu den oben genannten Bauleitplanverfahren nimmt die Stadt Schwandorf wie folgt Stellung:

Keine Einwendungen

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren.

Kenntnisnahme

Markt Kallmünz	keine Äußerung	
Gemeinde Holzheim am Forst 30.11.2016	Zu der im Betreff genannten Angelegenheit teilen wir mit, dass die im Betreff genannte Bauleitplanung dem Gemeinderat Holzheim am Forst in seiner Sitzung vom 17.11.2016 bekanntgegeben wurde. Nachdem die Belange der Gemeinde Holzheim nicht berührt werden, besteht mit der Bauleitplanung Einverständnis.	Kenntnisnahme
Markt Schmidmühlen	keine Äußerung	
Markt Regenstauf	keine Äußerung	
Markt Rieden	keine Äußerung	
Günther Plössl 14.12.2016	Zu den vorgelegten Planungen darf ich auf meine Stellungnahme vom 08.03.16 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange verweisen, die weiterhin aufrecht erhalten wird.	Auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung darf verwiesen werden.
	Einige weitere Bemerkungen und Fragen zu den nunmehr vorliegenden Planungen möchte ich anführen:	Angemerkte Einwendungen und Anregungen wurden beachtet und abgewogen.

Zum Erläuterungsbericht der Flächennutzungsplanänderung:

Zu Ziffer 1 Abs. 1 ("Die Lage des …. verlangt nach einer qualitätvollen städtebaulichen Struktur, die der Aufgabe, einen klaren städtebaulichen Abschluss zu definieren, gerecht wird."):

Eine qualitätvolle städtebauliche Struktur und die Definition eines klaren städtebaulichen Abschlusses erschließt sich mir nicht, wenn mitten in die Prärie, angrenzend an die Gemarkungsgrenze der Stadt, gebaut werden soll.

Plan mit fiktiver Verlängerung der Umgehungsstraße zeigt die klare qualitätsvolle Struktur und definiert den Abschluss der städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Umgehungsstraßengürtels, bzw. bis zur vorhandenen Gemarkungsgrenze.

Zu Ziff. 2.1 Lage und Abgrenzung: Das Änderungsgebiet ist nicht angrenzend an die vorhandene Bebauung an der Richard-Wagner-Straße, lediglich Teil B des WA ist eine Fortsetzung der Bebauung an der Stichstraße, die beim Gasthaus Frey in die Richard-Wagner-Straße einmündet.

Die Verbindung zur Maxhütter Straße wird sehr wohl, im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung, berücksichtigt. Bereits mit dem Aufstellungsbeschluss für das Baugebiet "Südhang VI" wird diese Verbindungsstraße auch baulich der zu erwartenden Verkehrsbelastung gerechnet.

Die in Ziff. 2.4 getroffene Feststellung, dass die äußere Erschließung des Neubaugebietes in erster Linie über die "Richard-Wagner-Straße" erfolgt, erscheint sehr fraglich und lässt die Verbindung zur Maxhütter Straße mit einer wahrscheinlich gleich hohen Frequentierung außer Acht.

Zu Ziffer 2.5 Ver- und Entsorgung; Warum dürfen künftige private Bauflächen nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden?	Das Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern über belebte Oberbodenzone (gem. LfW Merkblatt 4.4/22). Schmutzwasser wird selbstverständlich an den öffentlichen Kanal angeschlossen.
Zu Ziffer 3.3, wonach der erforderliche Ausgleich auf Fl.Nr. 617 der Gemarkung Premberg erbracht wird, ist der MZ vom 29.11.2016 S.46 zu entnehmen, dass die Nachbarstadt Teublitz diesen Ausgleichsmaßnahmen in Ihrem Geltungsbereich nicht zugestimmt hat.	Siehe Abwägung der Stadt Teublitz
Es darf auch noch darauf hingewiesen werden, dass lt. MZ-Bericht vom 27.10.2016 seitens der Stadt Teublitz die "Neue Mitte" nicht forciert wird.	
Es sollte die Baugebietsentwicklung in diesem Bereich so lange zurückgestellt werden, bis sich die drei Städte in einem interkommunalen Flächennutzungsplan - wie von der Stadt Teublitz vorgeschlagen - über die weitere Entwicklung der sogenannten "Neuen Mitte" einig sind.	Die Baugebietsentwicklung in diesem Gebiet stellt eine sinnvolle städtebauliche Abrundung an der Gemarkungsgrenze der Stadt Burglengenfeld dar, die in einem (evtl. zustandekommenden) interkommunalen Flächennutzungsplan durchaus fortgeführt werden kann.
Zum Bebauungsplan: Die jetzt vorgelegten Planungen weisen 70 Bauparzellen gegenüber 56 Bauparzellen bei der "frühzeitigen Beteiligung" aus, wobei die beiden Baugebiete A und B bei Bedarf unabhängig voneinander Rechtskraft erlangen können sollten".	

Im Plangebiet B ist etwas abgelegen und versteckt ein sehr klein geratener, um nicht zu sagen niedlicher Kinderspielplatz für das gesamte Baugebiet A und B ausgewiesen. Sofern das Baugebiet Teil A vor dem B-Gebiet Rechtskraft erlangen und bebaut werden sollte, wäre wahrscheinlich längerfristig für beide Gebiete überhaupt kein Spielplatz vorhanden.	Die Qualität eines Spielplatzes zeichnet sich nicht unbedingt durch die Größe des Grundstücks aus. Vielmehr wird auf ca. 235 m² Grundstücksfläche ein mit Spielgeräten ausgestatteter moderner Spielplatz errichtet. Für Spielarten mit notwendigen größeren Flächenbedarf wird auf den in ca. 550 m Entfernung vorhandenen städt. Bolzplatz / Spielplatz verwiesen.
Die gegenüber der bei der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgelegten Planung gemachten Erweiterung in nördlicher Richtung erfolgt durch massiven Eingriff in die Waldfläche. Maßgeblich bedingt ist diese Erweiterung vor allem auch durch eine geplante, nur einseitig anbaubare Straße entlang der Parzellen 48a/b, 50, 55,12b, 47, 46 und 13. Diese Straße schreit ja förmlich nach einer Baugebietserweiterung der jetzigen Planung in nördlicher Richtung mit einer daraus zwangsläufig resultierenden weiteren Zerstörung von Waldflächen.	Der Zerstörung von Waldflächen wird durch Ersatzmaßnahmen, in Absprache mit den zuständigen Behörden entgegengewirkt. Die Entwicklungsfläche der Stadt Burglengenfeld ist auf beiligendem Plan ersichtlich und steht zunächst nicht in Zusammenhang mit einer interkommunalen Entwicklungsfläche (Flächennutzungsplanes)

	Sofern sich der Stadtrat nicht dazu durchringen kann, von einer Bebauung in diesem Bereich ganz abzusehen, sollte zumindest eine Zurückstellung bis zur Vorlage eines interkommunalen Flächennutzungsplanes der drei Städte erfolgen.	In der Gesamtbetrachtung der einzelnen Abwägungen stellt das Baugebiet eine abschließende Abrundung des Stadtgebietes dar und sollte daher unterstützt werden. Die Schaffung von ausreichend Wohnbauflächen bei aktuell anhaltend steigender Nachfrage ist höher zu bewerten, als der Wunsch nach einer interkommunalen Bauleitplanung in der Zukunft, wobei dies sehr erstrebenswert wäre.
	Ich bitte um Mitteilung des Ergebnisses der erfolgten Abwägung im Stadtrat.	
Stadtbaumeister Franz Haneder i.H.	Zunächst wird auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahme vom 22.02.2016 verwiesen.	
	Das Baugebiet ist nun um eine Teilfläche größer geworden, so dass es gegenüber dem ursprünglichen Zustand von 56 Parzellen nun 70 Parzellen sind.	Kenntnisnahme
	Es sind nun drei Grundstücke mit Mehrgeschoßwohnbauten eingeplant. Die Verhältnismäßigkeit zur Bebauung mit Einfamilienhäusern ist künftig zu erhöhen, damit der Wohnungssuchmarkt auch entsprechend bedient werden kann. Ein Ansatz von ca. 10 % an Grundstücken ist wünschenswert.	Wird beachtet bei künftigen Baugebieten

Der Wohnbauflächenbedarf ist fortzuschreiben und vorzulegen.	Wird beachtet
Im gesamten Baugebiet sind High-Speed-Rohre für die Breitbanderschließung entsprechend der von einem Fachmann zu bemessenden Anlage einzubauen. Eine Bestandsplanung ist diesbezüglich nach Fertigstellung vorzulegen.	Wird beachtet
Die Erschließung des Baugebietes mit einer Straße und einem einseitigen Gehweg ist von der Breite her einheitlich zu gestalten.	Wird beachtet
Im ersten Entwurf sind hier Straßen mit 5,50 m und zusätzlichem Gehweg von 1,80 m angelegt. Jetzt sind verschiedene Straßen mit 5,50 m und 1,50 m Gehweg angelegt. Zumindest sollte die Straße, die in das Baugebiet führt,	
mit einem 1,80 m Gehweg durchgängig zum östlichen Anschluss führen und dort für die weitere Bebauung ebenfalls 1,80 m breite Gehwege aufweisen.	Wird beachtet
Die Zubringerstraße wurde nun mit	

beiseitigem Gehweg vorgesehen und trägt der zukünftigen Erweiterung bereits Rechnung.	
Die Zuwegung zum Spielplatz ist mit mindestens 3,50 m Breite anzusetzen. Eine mögliche zusätzliche Erschließung für das Baugebiet im Bestand vom Augustenhof zur Kreisverkehrsanlage an der Maxhütter Straße SAD 8 ist vorgesehen und soll im Zusammenhang eines neuen Baugebietes "Augustenhif Südhang VI" ausgewiesen werden.	ist beachtet ist beabsichtigt! Derzeit erfolgen Grunderwerbsverhandlungen.
Die Breite der Stichstraße zu den Parzellen 61 bis 63 ist mit 4,50 m vorzusehen. Der Ausbau der grau hinterlegten Erschließungsfläche ist im Rahmen der Erschließungsplanung abzuklären.	im Zuge des Grunderwerbs von Anliegern nicht gewünscht! Ausführungsbreite = 3,0 m
Unter dem § 13 - Gründordnerische textliche Festsetzungen - 1.1 Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens - sollte eine Auflage mit hineingenommen werden, die aussagt, dass max. 10 % der Grundstücksfläche als eine mit Steinen und Gartenkies gestaltete Fläche am Grundstück erlaubt ist.	Wird beachtet
öffentliche Straßenraum ist barrierefrei zu gestalten. Für die Erschließung ist eine entsprechender Erschließungsplanung vorzulegen und abzustimmen.	Wird beachtet durch Ausbau mit Hochbord ist die Straße eingeschränkt barrierefrei

Dr. Christian Stierstorfer
Dahlienweg 27
93053 Regensburg

TOP Ö 2.2

An die Stadt Burglengenfeld

Marktplatz 2-6
93133 Burglengenfeld **21.12.2016**

Naturschutzfachliche Stellungnahme zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Burglengenfeld „Baugebiet Augustenhof II Teil A + Teil B“ (Stand 19.10.2016)

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Gesche,

sehr geehrter Herr Bauamtsleiter Schneeberger,

der im Betreff genannte Bebauungsplan liegt in der aktuellen Fassung seit Ende November 2016 zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Nach telefonischer Auskunft (14.12.2016) teilte mir Herr Bauamtsleiter Schneeberger mit, dass eine Stellungnahme bis zum 23.12.2016 möglich ist. Für die Möglichkeit der Einsichtnahme im Rathaus Burglengenfeld (13.12.2016) bedanke ich mich. Als Eigentümer von Wald- und Feldgrundstücken im nahen Umfeld des Planungsgebietes (z. B. Fl.Nr. 185, Gmk. Saltendorf) und als langjähriger Gebietskenner möchte ich mich zu naturschutzfachlichen Aspekten des Planungsvorhabens äußern. Weitere öffentliche Diskussionspunkte in Bezug zum geplanten Baugebiet, z. B. die Verkehrsanbindung, sollen ausdrücklich nicht Gegenstand der folgenden Ausführungen sein.

Die Umweltauswirkungen des Vorhabens und die vorgesehenen Vermeidungs- bzw. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Umweltbericht (Seitenangaben bei Zitaten beziehen sich im Folgenden auf ebendiesen) sowie im Grünordnungsplan dargelegt. Neben bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen werden auch Waldbereiche und Waldsäume überplant. Dies erfordert, dass „die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sorgfältig zu prüfen und außerdem artenschutzrechtliche Gesichtspunkte besonders zu betrachten“ sind (S. 3). Die Begrenzung und Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben von zentraler Bedeutung.

Hinsichtlich der Abschätzung der Eingriffserheblichkeit sind aus naturschutzfachlicher Sicht die überplante Ackerfläche von den Forstflächen und vor allen den Waldsäumen zu unterscheiden. Die betroffenen Waldflächen werden im Umweltbericht als Waldstrukturen mit „mittlerer bis etwas höherer Bedeutung“ bezeichnet (S. 20), während die Agrarflächen als Flächen mit naturschutzfachlich vergleichsweise geringer Qualität zu beurteilen sind. Dem ist im Grundsatz zuzustimmen.

Die Betroffenheit ausgewählter Schutzgüter sowie die geplante Kompensation sollen im Folgenden erörtert und zu den Ausführungen im Umweltbericht Stellung bezogen werden:

Fledermäuse

Die betroffenen Waldränder sind erfahrungsgemäß als wertvolles Jagdhabitat anzusehen. In den umliegenden Forsten befinden sich durchaus viele Höhlen- und Spaltenquartiere aufgrund der stellenweise geringen forstlichen Nutzungsintensität in den letzten Jahrzehnten. Eine „vom Boden aus durchgeführte Quartiersuche“ ist für eine befriedigende Bewertung der Bestands- und Habitatsituation nicht ausreichend, wie dies auch im Umweltbericht festgestellt wird („nicht alle vorhandenen potentiellen Baumquartiere können erfasst werden, S. 13). Die festgestellte „geringe bis sehr geringe Dichte an potentiellen Lebensstätten für an Baumhöhlen und andere Strukturen gebundene Arten (Fledermäuse und höhlenbrütende Vögel)“ (S. 13) ist daher als unzureichend belegte Behauptung zu kritisieren. Die Aussage „es wurde kein ausgeprägtes stehendes Totholz oder Höhlenbäume vorgefunden“ (S. 13) kann nicht bestätigt werden. Allein bei einem kurzem eigenen Durchgang (11-12.30 Uhr, 18.12.2016, siehe Anhang) wurden weit mehr als 10 abgestorbene Kiefern mit abplatzender Rinde (Spaltenquartiere) in den Wäldern des Planungsraumes festgestellt, die im Übrigen nicht nur für Fledermäuse, sondern z. B. auch für Baumläufer wertvolle Quartiere bzw. Nistmöglichkeiten bieten.

Ebenso zu kritisieren ist der Hinweis auf das mögliche „Ausweichen in andere Gebiete“ (S.14), sollten sich doch negative Einflüsse auf die Fledermäuse ergeben. Dies widerspricht dem generellen Bestreben des Naturschutzes, noch vorhandenen Strukturen zu erhalten und weiterzuentwickeln. Es kann zudem nicht grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die vom Eingriff betroffenen Wald- und Saumstrukturen gleichwertig von den im Umfeld verbleibenden Strukturen ersetzt werden können. Deshalb ist eine eingehende Untersuchung der Fledermausfauna im und um das Eingriffsgebiet zu empfehlen, um belastbare Daten zur Abschätzung der Eingriffserheblichkeit zu erhalten.

Zauneidechse

Zur Zauneidechse kommt der Umweltbericht zu folgendem Schluss: „Bei der Zauneidechse ist ein Vorkommen auszuschließen, da entsprechende gut besonnte Saumstrukturen nicht ausgeprägt sind“ (S. 14). Dies kann nicht nachvollzogen werden, da insbesondere der südexponierte Waldsaum im Norden des Planungsgebietes, der mitsamt eines dahinter liegenden Waldstreifens vollständig beseitigt werden soll, durchaus als Eidechsenlebensraum dienen kann. Im Umweltbericht wird zudem eine Zauneidechsenpopulation auf dem unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden Trockenrasenbiotop erwähnt (Biotopnummer 6738-0010-001, Trockenraseninsel bei Augustenhof, Gemeinde Teublitz, nicht wie im Umweltbericht S. 4 stehend Gemeinde Maxhütte-Haidhof, siehe auch Bild im Anhang). Damit erscheint es wahrscheinlich, dass die zu beseitigenden Waldsäume ebenfalls eine Population aufweisen. Hinsichtlich des methodischen Vorgehens bei den Erhebungen zum Artenschutz wird von „eigenen mehreren Begehungen“ (S. 12) berichtet. Nähere Angaben hinsichtlich exakter Anzahl der Geländebegehungen, Datum/Jahres- und Tageszeit, sowie der jeweiligen Witterungsverhältnisse werden nicht gemacht. Diese wären jedoch unverzichtbare Parameter bei der Abschätzung einer vom Planungsvorhaben betroffenen Zauneidechsenpopulation. Dadurch ergeben sich erhebliche Unsicherheiten bezüglich der Aussagekraft der gemachten Angaben. Jedenfalls lässt sich somit nicht zweifelsfrei die Abwesenheit einer Population konstatieren. Dies drückt sich auch in der Diskussion im Umweltbericht für den Fall aus, dass die Zauneidechse „kleinflächig und in geringerer Individuenstärke dennoch innerhalb des Geltungsbereiches“ (S. 15) vorkommt. Zur sicheren Klärung der Betroffenheit der Zauneidechse ist eine eingehende Untersuchung im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dringend zu fordern, die auch die angrenzenden Populationen, insbesondere die auf der unmittelbar benachbarten Biotopfläche umfasst. Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine belastbare Datengrundlage nicht

zuletzt auch ein wesentlicher Beitrag zur Gewährleistung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens ist. Aus meinem beruflichen Erfahrungsbereich als Mitarbeiter beim Landesbund für Vogelschutz (Bezirksgeschäftsstelle Niederbayern) möchte ich darauf hinweisen, dass selbst bei den derzeitigen, prioritären Planungen zum Ausbau des Hochwasserschutzes entlang der Donau, bei denen die Naturschutzverbände umfangreich informiert und konsultiert werden, die Zauneidechsenvorkommen exakt erfasst, Vermeidungsvorschläge erarbeitet und ggf. Ausweichlebensräume etc. geschaffen werden.

Es sei zudem darauf hingewiesen, dass insbesondere lineare Strukturen wie der überplante Waldsaum generell wichtige Wanderachsen für an lichte und trockene Biotope gebundene Arten darstellen. Hinsichtlich der im Umweltbericht S. 15 gemachten Darstellung der Zauneidechse als einer „im weiteren Gebiet keineswegs seltenen Art“ ist anzumerken, dass diese, obwohl in der Tat noch weit verbreitet, dennoch in den letzten Jahrzehnten durch Lebensraumverlust und -zerschneidung gebietsweise stark rückläufig ist und entsprechend in der Roten Liste Bayerns als Art der Vorwarnliste eingestuft wird. Hinsichtlich der Gefährdung der Art im Siedlungsraum ist darauf hinzuweisen, dass Hauskatzen eine erhebliche Gefährdung darstellen, und somit nach Realisierung der Wohnbebauung ein erhöhter Prädationsdruck auf die Zauneidechsenpopulation auf der benachbarten Trockenraseninsel zu erwarten ist. Der Hinweis im Umweltbericht, dass „diese Vorkommen […] jedoch durch die Baugebietsausweisung nicht beeinträchtigt“ werden (S. 14 f), ist somit nicht haltbar. Dies gilt auch hinsichtlich der geplanten Straße, die ziemlich exakt auf der Fläche des derzeitigen und entlang des evtl. zukünftigen Waldsaums verlaufen soll. Verkehrsbedingte Verluste, nicht nur von Zauneidechsen, sondern auch anderer Wildtiere, sind damit vorprogrammiert.

Vögel und weitere Säugetiere

Hinsichtlich der Ausführungen zu den Vogelarten im Offenland ist anzumerken, dass die überplante Ackerfläche Teil jenes Gebietskomplexes nördlich des Augustenhofes ist, in dem noch regelmäßig Feldlerchen als Brutvögel angetroffen werden. Dazu wird im Umweltbericht folgende Angabe gemacht: „Vermutlich brüten 1-2 Brutpaare im Bereich der östlich angrenzenden Ackerbrache“ (S. 16). Bei den Bestandserhebungen wäre es fachlich wünschenswert gewesen, derartige Angaben auch zum Umfeld des Planungsgebietes zu konkretisieren. Die naturschutzfachliche Wertigkeit der Ackerbrache im Osten des Planungsraumes (Greening-Maßnahme) wird durch die Wohnbebauung für Arten wie die Feldlerche zumindest im Randbereich zur Siedlung hin dauerhaft abnehmen. Die Planungsfläche selbst fällt für die Feldlerche aus und stellt somit einen Lebensraumverlust dar. Dass die Art im Untersuchungszeitraum dort nicht unmittelbar festgestellt wurde, ändert nichts an dieser Feststellung.

Hinsichtlich der im Rahmen der Untersuchungen nicht nachgewiesenen Arten Rebhuhn und Wachtel ist zu bemerken, dass laut Aussage der Jagdausübenden auf den nahe gelegenen Flächen der Jagdgenossenschaft Saltendorf noch Vorkommen des Rebhuhns existieren, wenngleich in geringer Anzahl. Wachteln können ebenfalls in manchen Jahren im gesamten Gebiet zwischen Gymnasium Burglengenfeld und Saltendorfer Berg akustisch festgestellt werden, was jeweils von der jährlich schwankenden Intensität deren Einfluges nach Mitteleuropa im Frühjahr abhängt.

Hinsichtlich an Wald und Gehölze gebundener Arten sind die totholzreichen Bestände im und um das Planungsgebiet auch und vor allem für Spechte attraktiv. Dies zeigte sich allein bei einer eineinhalbstündigen Begehung (11-12.30 Uhr 18.12.2016, siehe auch Bild im Anhang), in der in den überplanten Waldflächen mehrere Buntspechte und ein Schwarzspecht zu beobachten waren. Es sei angemerkt, dass beide Arten im Rahmen der Bestandserfassungen zum Umweltbericht nur als potentiell vorhanden, aber nicht als nachgewiesen eingetragen sind (siehe Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums im Umweltbericht).

Säugerarten des Offenlandes bzw. halboffener Landschaften, z. B. der Feldhase (auch beim Begang am 18.12.2016 nachgewiesen) oder der Igel könnten sich im Siedlungsraum durchaus

wieder Lebensräume erschließen, was allerdings voraussetzt, dass die Gärten sehr naturnah gestaltet werden und die Umzäunungen zumindest stellenweise durchlässig sind. Generell wird die Gartengestaltung der zukünftigen Siedlung einen erheblichen Einfluss auf deren Funktion als Lebensraum wildlebender Arten haben, was aber nicht Gegenstand dieser Ausführungen sein soll. Die derzeit übliche Gartengestaltung in Neubausiedlungen gibt diesbezüglich allerdings wenig Anlass zur Zuversicht.

Landschaftsbild

Die negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird auch im Umweltbericht erwähnt, insbesondere hinsichtlich der zu beseitigenden Waldsäume: „Die Beseitigung des „schön ausgeprägten Nordrandes stellt auch aus landschaftsästhetischer Sicht einen spürbaren Verlust dar“ (S. 17). Warum der Umweltbericht trotzdem zu dem Schluss kommt, dass „die Beseitigung eines relativ schmalen Bandes in dem Waldgebiet für den Betrachter faktisch kaum nachvollziehbar sein“ wird, ist befremdlich, s. a. Bilder des nördlichen Waldsaumes in der Anlage.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die betroffenen Waldränder auch im Landschaftsplan der Stadt Burglengenfeld in der gesamten Länge des Eingriffsbereiches mit der Signatur „Waldrand strukturreich, artenreich“ gewürdigt werden. Leider geht der Umweltbericht nicht auf diese Einstufung ein. Die Bedeutung dieser Waldränder als Wanderwege für die Naherholung ist ebenfalls nicht zu unterschätzen, v. a. da sie für die Menschen im unmittelbaren Umfeld der bereits etablierten Wohngebiete ohne Auto erreichbar sind. Entlang des bestehenden, von der Beseitigung bedrohten Waldsaums befindet sich ein markierter, besonders entlang des nördlichen Waldsaums sehr reizvoller Wanderweg (Markierung oranges Viereck auf weißem Grund). Wie im Umweltbericht (S. 5) dargelegt, hat der betroffene Wald zudem eine besondere Funktion für den lokalen Klima-, Immissions- und Lärmschutz (Waldfunktionsplan).

Die u. a. hinsichtlich des Landschaftsbildes genannten „mittelalten bis etwas ältere Eichen“ (S. 17) am bestehenden Waldsaum im Norden des Planungsgebietes sind bezüglich ihres Alters nicht zu unterschätzen. Selbst Exemplare, die nur ca. 25 cm Brusthöhendurchmesser aufweisen, können aufgrund der gegebenen Standortsbedingungen durchaus 50-100 Jahre alt sein, was z. B. durch eine eigene Baumringzählung an einer gebrochenen Stieleiche dieses Durchmessers am nahe gelegenen Saltendorfer Berg belegt ist. Im Übrigen ist bei den betroffenen Waldsäumen zu prüfen, inwieweit es sich um ein nach dem Bundesnaturschutzgesetz §30 geschütztes Biotop handelt (Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte). Der bloße Verweis auf die Biotopkartierung, die keine Flächen im Planungsraum ausweist, ist unbefriedigend. Ferner ist auf mit Efeu bis in den Kronenbereich bewachsene Kiefern hinzuweisen, die der Planung zum Opfer fallen würden. Derartige Bäume werden aufgrund ihres Wertes für den Vogelschutz (Bruthabitat, Nahrung) sogar bei manchen Durchforstungsmaßnahmen geschont, z. B. im Kommunalwald am Saltendorfer Berg.

Vermeidungsmaßnahmen

Hinsichtlich der Vermeidung und Verringerung der Eingriffe und Auswirkungen ist die Aussage im Umweltbericht S. 20, „dass die Standortwahl für das Wohngebiet im Hinblick auf die Eingriffsminimierung bedingt positiv zu bewerten ist“ von zentraler Bedeutung. Die einschränkende Bewertung („bedingt“) wird vor allem durch die geplanten Eingriffe in die Wald- und Waldsaumflächen verursacht. Der Hinweis auf die hohe Nachfrage nach Bauland und die kaum mehr vorhandene Möglichkeit, auf dem Gemeindegebiet Flächen „mit geringeren Auswirkungen“ (S. 20) auszuweisen, ist eine ungenügende Begründung für die erheblichen Eingriffe, insbesondere in die Waldbereiche. Aus den Plänen geht hervor, dass damit ca. 10 Parzellen mehr geschaffen werden. Die Beseitigung des wertvollen Waldsaums im Norden wird ohnehin vorwiegend für eine Querstraße (Ost-West) entlang des zukünftigen Baugebietes überplant. Der Gewinn durch die in Relation zum Gesamtvorhaben geringe Anzahl von zusätzlichen Wohnhäusern in den Waldbereichen und der fragliche Nutzen der Querstraße im Norden stehen in keinem Verhältnis zu den dadurch verursachten negativen Auswirkungen für Natur und Umwelt.

Eine Querstraße (West-Ost) im zentralen Bereich des Baugebietes, mit Stichstraßen in den Norden, sollte ebenso erörtert werden wie die Möglichkeit einer dichteren Bebauung in Teilbereichen des Baugebietes, so dass in Summe die Anzahl der zu schaffenden Wohneinheiten gleich bleibt.

Ein Verzicht auf die Überplanung der Waldbereiche wird im Umweltbericht jedoch nicht erörtert, was als mangelhafte Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten zu werten ist. Naturschutzfachlich und landschaftlich wertvolle Bereiche oder Einzelelemente sollten unabhängig von ihrem Schutzstatus bei zukunftsweisender, nachhaltiger Planung von vorne herein ebenso als Grenzen des Wachstums akzeptiert werden wie z. B. hochwassergefährdete Bereiche entlang von Fließgewässern oder aufgrund ihrer Topographie und/oder Geologie/Geomorphologie unbebaubare Flächen.

Kompensationsmaßnahmen

Es sei vorab bemerkt, dass sich die Baugebiets-Planungen über die Ackerflächen hinaus erheblich auf den Umfang der gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auswirken, i. e. diesen erhöhen. Zu den geplanten Kompensationsmaßnahmen ist folgendes anzumerken:

Der gesetzlich vorgeschriebene Ausgleich soll im Rahmen des im Umweltbericht festgestellten Bedarfs auf einer Fläche in der Gemarkung Premberg erfolgen. Die dargestellten Maßnahmen im Talraum der Naab sind als Naturschutzmaßnahme an sich grundsätzlich zu begrüßen. Auf Details wie das Mahdregime auf diesen Flächen soll an dieser Stelle nicht eingegangen werden. Sollte der im Umweltbericht im Rahmen einer Absichtserklärung angestrebte Ankauf des Intensivackers im Süden der Ausgleichsfläche zustande kommen, könnte der hydromorphologische Anschluss der Ausgleichsflächen an die Naab angedacht werden. Hinsichtlich des Problems von Fischfallen im bzw. nach dem Hochwasserfall ist auch der Kontakt zu den örtlichen Fischereivereinen zu suchen, um die geplanten Seigen und Laichgewässer entsprechend zu gestalten. Ebenfalls ist der Kontakt zum Wasserwirtschaftsamt erforderlich, nicht zuletzt hinsichtlich möglicher wasserrechtlich genehmigungsbedürftiger Eingriffe bei der Gestaltung der Ausgleichsflächen.

Generell muss aber darauf hingewiesen werden, dass die geplante Kompensation zwar als Ersatzmaßnahme im Sinne der gesetzlichen Vorgaben gelten mag, jedoch keinen funktionalen, ortsnahen Ausgleich für die im Planungsgebiet verlorenen Lebensräume darstellt. Die Planung entspricht in ihrer Gesamtheit ohnehin nicht dem Grundsatz „Vermeidung vor Ausgleich vor Ersatz“. Naturschutzfachlich sinnvoller wäre es, im Umfeld Offenland- bzw. Trockenlebensräume zu schaffen oder aufzuwerten. Verbuschte und eutrophierte ehemalige Halbtrockenrasenflächen, die großteils auch in der Biotopkartierung erfasst sind, würden hierzu (noch) ein gewisses Standorts- und Artenpotential bieten. Es könnten auch produktionsintegrierte Kompensations-Maßnahmen in Zusammenarbeit mit den lokalen Landwirten angedacht werden.

Der Ausgleich im Sinne des Waldgesetzes sollte sich auf der im Norden vorgesehenen Fläche nicht auf den Waldumbau konzentrieren bzw. beschränken. Stehendes Totholz ist ebenso zu erhalten wie auch stärkere Kiefern. Diese sind wertvolle Strukturelemente, obwohl die Kiefernbestockung durch historische Nutzung bedingt ist und nicht der potentiell natürlichen Waldvegetation entspricht. Das vorhandene Gehölzartenspektrum unter der Kiefer ist in der juvenilen bzw. unteren/jungen Baumschicht dieser Wälder nach der Erfahrung auf eigenen Forstflächen durchaus bemerkenswert. Dieses Potential ist zu nutzen und schonend (allenfalls Einzelbaumentnahme der Kiefern!) zu fördern. Ein Begang der Fläche am 18.12.2016 bestätigte dies: Rotbuche, Hainbuche, Stieleiche, Sommerlinde und Vogelkirsche sind zahlreich vorhanden (Jungwuchs und untere Baumschicht) und machen einen gezielten Umbau überflüssig. Besonders wertvoll sind auch einzelne Elsbeeren mit bereits beachtlichen Stammdurchmessern (siehe Bild im Anhang). Auch der Seidelbast ist in der Strauchschicht vorhanden. Es ist sehr kritisch zu hinterfragen, ob die geplante radikale Entnahme der Kiefern und anderer Nadelbäume und die anschließende Unterpflanzung notwendig sind, da sich die Entwicklung von Natur aus ohnehin in Richtung potentieller natürlicher Vegetation bewegt. „Kiefern und andere Nadelbäume in der

Baumschicht weitgehend zu entnehmen“ (Grünordnungsplan S. 11), um den Bestand zu einem Laubwald umzubauen, ist naturschutzfachlich nicht notwendig. Vielmehr handelt es sich mit dieser Maßnahme schlicht um eine normale Form der Waldnutzung, und es stellt sich die Frage, wieso es als Ausgleichsmaßnahme gewertet werden soll. Die geplanten Eingriffe (massive Baumentnahme) gefährden sogar den vielfältigen, natürlichen Aufwuchs. Das sukzessive Absterben der Kiefern im Zuge weitgehend unbeeinflusster Entwicklung und ihr Verbleib im Bestand wären als Strukturbereicherung naturschutzfachlich höchst wünschenswert. Die Entwicklung Richtung Bestand mit natürlicher Baumartenzusammensetzung ist dadurch langfristig nicht gefährdet. Ein vom bestehenden guten Potenzial sich weiter entwickelnder Naturwald sollte aus Naturschutzsicht das Entwicklungsziel sein. Sollten doch Eingriffe stattfinden, ist bei der Freistellung von Laubbäumen, die ein ungünstiges Verhältnis ihrer Höhe zum Stammdurchmesser aufweisen, auf deren Stabilität zu achten. Zu radikal freigestellte Exemplare sind anfällig für Wind-, Eis- und Schneebruch. Bei der Gestaltung von Waldsäumem ist explizit auf die Möglichkeit hinzuweisen, dass eingebrachtes, liegendes Totholz (v. a. stärkere Stämme) eine große Strukturbereicherung sind und den Lebensraum erheblich aufwerten.

Bemerkung: Die obigen Ausführungen und Verbesserungsvorschläge zu den Ausgleichs-Maßnahmen für die Eingriffe in die bestehenden Waldbestände und -säume bedeuten keine Zustimmung zu deren Beseitigung. Es muss an dieser Stelle nochmal betont werden, dass es naturschutzfachlich dringend geboten wäre, auf deren Überplanung zu verzichten, so dass auch entsprechende Kompensationsmaßnahmen entfallen würden.

Zusammenfassung

Das geplante Baugebiet „Augustenhof II Teil A + Teil B“ auf dem Gemeindegebiet der Stadt Burglengenfeld verursacht bei Realisation eine Vielzahl nachteiliger Wirkungen für verschiedene wildlebende Arten und deren Lebensräume. Insbesondere die geplante Beseitigung wertvoller Waldsäume und dahinter liegender Waldbestände sind naturschutzfachlich inakzeptabel. Ihre Einbeziehung in den Geltungsbereich des Vorhabens widerspricht dem gesetzlich vorgeschriebenen Auftrag zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen mit negativen Auswirkungen für den Naturhaushalt. Die im Umweltbericht dargestellten Erhebungen zu einzelnen Arten, z. B. der Zauneidechsen, weisen Defizite auf und bedürfen der Nachbesserung, um belastbares Datenmaterial zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit zu erhalten. Die dargestellten Ersatzmaßnahmen im Naabtal sind kein funktionaler Ausgleich für die durch die Planungen beeinträchtigten Arten und Lebensräume. Der geplante Ausgleich im Sinne des Waldgesetzes enthält naturschutzfachlich fragwürdige oder gar kontraproduktive Maßnahmen.

Abschließend möchte ich betonen, dass es nach meiner festen Überzeugung notwendig ist, bei der Ausweisung von Bauland landschaftliche Besonderheiten, historisch gewachsene Strukturen und wertvolle Lebensräume von Pflanzen und Tieren zu schonen oder sie in die Planung ohne ihre Zerstörung zu integrieren. Dies kommt nicht zuletzt auch den Menschen und ihren Familien zugute, die sich langfristig an ihr neues Zuhause binden. Bleiben in ihrem Umfeld derartige Strukturen erhalten, kann dies ein entscheidender Beitrag dazu sein, dass aus ihren Wohnstätten auch ihre Heimat wird.

Für Fragen und fachliche Erörterungen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Christian Stierstorfer, Diplom-Biologe Anlage: Fotobelege 18.12.2016

Anlage zur naturschutzfachlichen Stellungnahme zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Burglengenfeld „Baugebiet Augustenhof II Teil A + Teil B“ (Stand 19.10.2016): ausgewählte Bilder (Begehung 18.12.2016, Dr. Christian Stierstorfer)

In den überplanten Waldbeständen finden sich abgestorbene Kiefern, die einerseits Spechten als Nahrungshabitat dienen (links), oder potentielle Spaltenquartiere, z. B. für Fledermäuse oder Vögel wie die Baumläuferarten darstellen.

Links: Ein Buntspecht-Männchen bei der Nahrungssuche (Waldbestand, der in der Planungsfläche B beseitigt werden soll). Gleichzeitig (18.12.2016, 11-12.30 Uhr) wurde auch ein Schwarzspecht im Planungsgebiet nachgewiesen. Dies unterstreicht den Wert der Bestände als Nahrungshabitat. Rechts: In der forstlichen Ausgleichsfläche finden sich bereits stattliche Elsbeeren. Ein radikaler Waldumbau würde diese und viele weitere im Unterwuchs zahlreich auftretende Laubbaumarten eher gefährden als fördern. Daher sollte allenfalls eine schonende Einzelbaumentnahme erfolgen.

Der Waldsaum im Norden des Planungsraumes, der beseitigt werden soll (von West nach Ost fotografiert): Rechts im Hintergrund ist das Biotop „Trockenraseninsel beim Augustenhof“ zu erkennen, in dem Zauneidechsen nachwiesen sind. Aufgrund der örtlichen Nähe erscheint es sehr wahrscheinlich, dass entlang des abgebildeten Südrandes des Waldes ebenfalls Zauneidechsen leben, obwohl sie im Rahmen des Umweltberichtes dort nicht nachgewiesen wurden. Der Weg entlang des Waldsaumes ist auch als markierter Wanderweg ein beliebtes Naherholungsziel der Menschen der nahe gelegenen Siedlungen.

Links: Markante Waldkiefern und Stieleichen prägen den schön ausgebildeten Waldrand im Norden.

Unten: Auch erstaunliche Sonderformen wie diese Stieleichen, die durch einen Ast von Stamm zu Stamm verbunden sind, sind typisch für derartig historisch gewachsene Waldsäume.

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	BauVW/191/2017 20.02.2017

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	02.03.2017	öffentlich
Stadtrat	08.03.2017	öffentlich

Betreff:

4. Änderung des Bebauungsplanes "Augustenhof Südhang BA I" - Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Damit den heutigen Bedürfnissen der Bauwerber Rechnung getragen werden kann, soll im Änderungsverfahren geregelt werden, dass der Gebäudetyp 3 (E+1, SD, ZD, WD und Garage) für den gesamten Bauabschnitt I des Neubaugebiets „Augustenhof – Südhang“ gelten soll. Bislang galt der Gebäudetyp 3 nur für die Parzellen 18, 25, 26, 27, 28, 60, 61, 62, 63 und 64. In der Vergangenheit wurden bereits mehrere Änderungsbeschlüsse für einzelne Parzellen gefasst und somit diese Eingrenzung bereits aufgeweicht.

Im vereinfachten Änderungsverfahren sollen auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplans „Augustenhof Südhang“ vom 13.05.2004, geändert am 22.07.2004, 27.09.2004 und 15.02.2005 folgende Festsetzungen geändert werden:

Das Regelbeispiel Gebäudetyp 3 (E+1, SD, ZD, WD und Garage) soll für den gesamten Bauabschnitt I gelten.

Es wurden bereits gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB die Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Es sind hierzu keine negativen Stellungnahmen eingegangen.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die 4. Änderung des Bebauungsplans „Augustenhof – Südhang BA I“ bezüglich der inhaltlichen Änderungen der Festsetzung, dass der als Regelbeispiel aufgeführte Gebäudetyp 3 (E+1, SD, ZD, WD und Garage) für den gesamten Bauabschnitt I gelten soll, zur Satzung zu erheben.

Änderung des Bebauungsplans

„Augustenhof – Südhang, Bauabschnitt I“

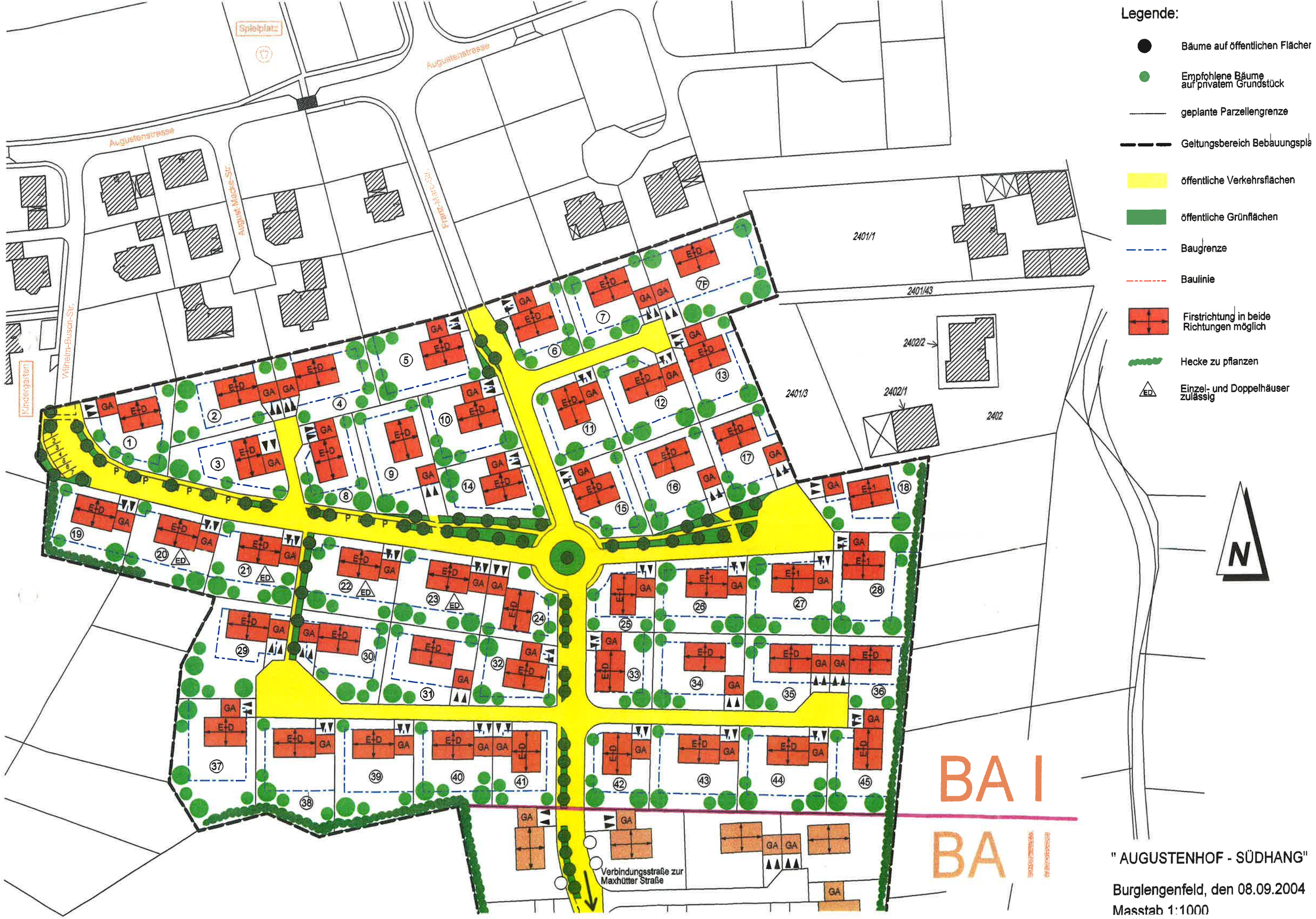
Stadt Burglengenfeld

Burglengenfeld, den 30.01.17

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

Änderung zum Bebauungsplan „Augustenhof – Südhang“ für den Bauabschnitt I

Regelbeispiele Gebäudetyp 1 – 5 aus dem genehmigten Bebauungsplan.



" AUGUSTENHOF - SÜDHANG"

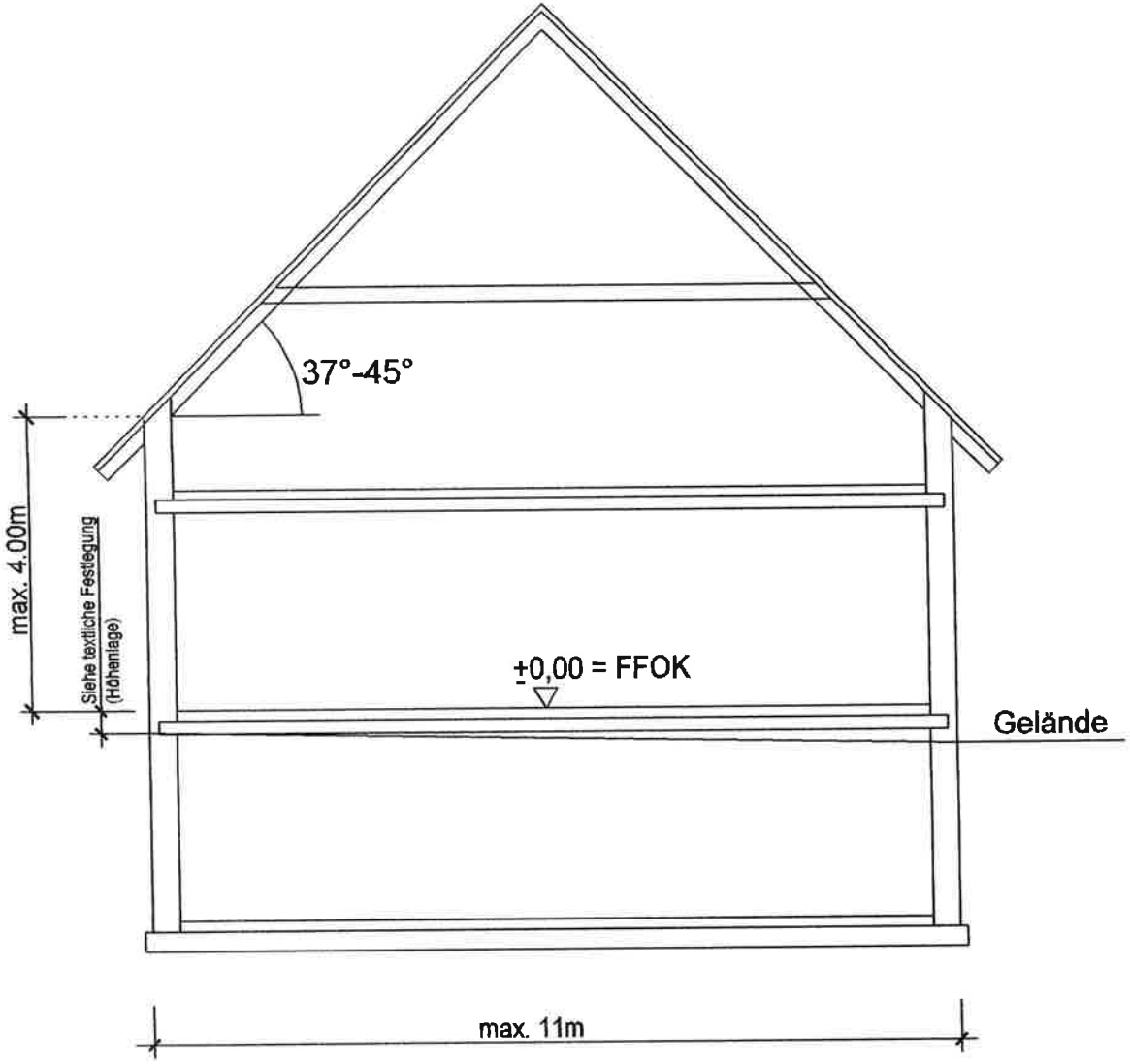
Burglengenfeld, den 08.09.2004

Masstab 1:1000

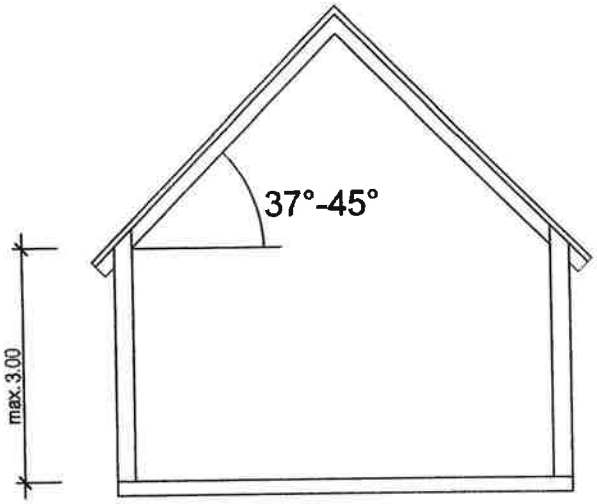
Regelbeispiel: Gebäude Typ 1 (E-) und Garage

Parzellen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 7F, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14,15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79

Masstab: 1:100



Regelbeispiel: Garage
Masstab: 1:100

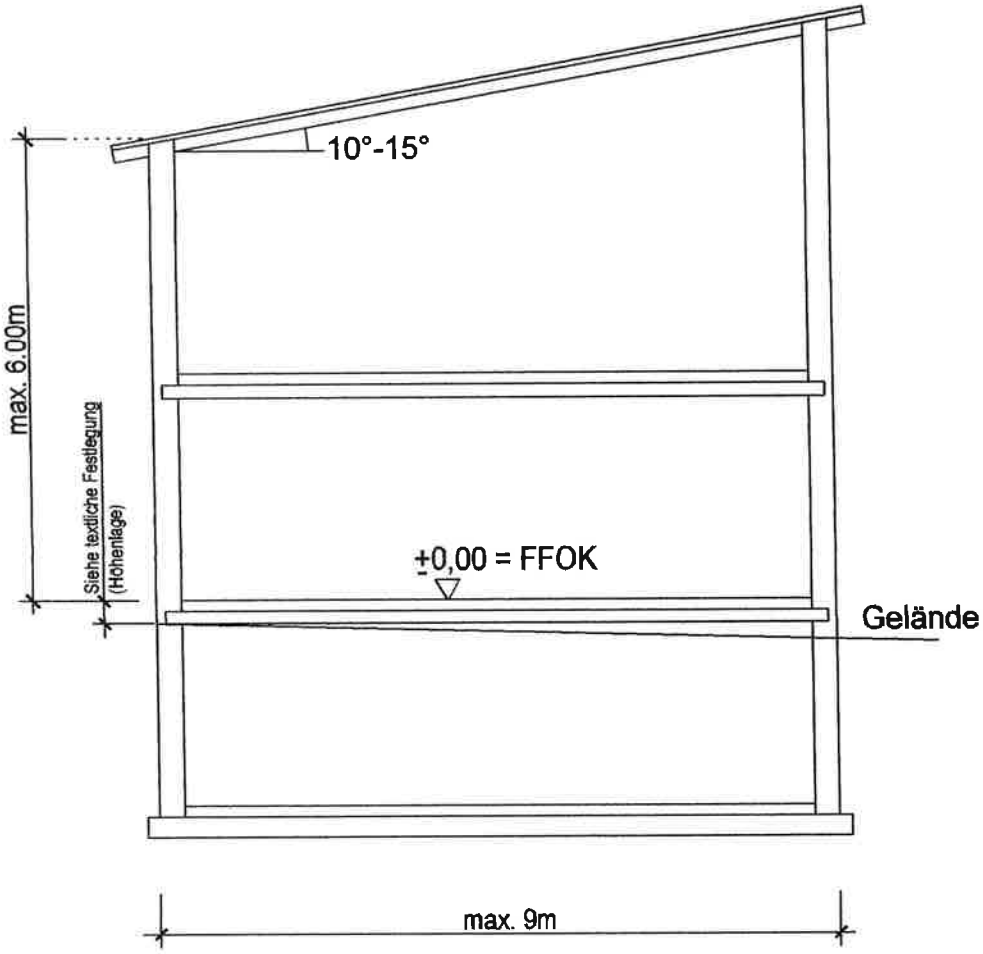


Die Dachneigung darf nicht zum Nachbarn und nicht zum Gebäude fallen.

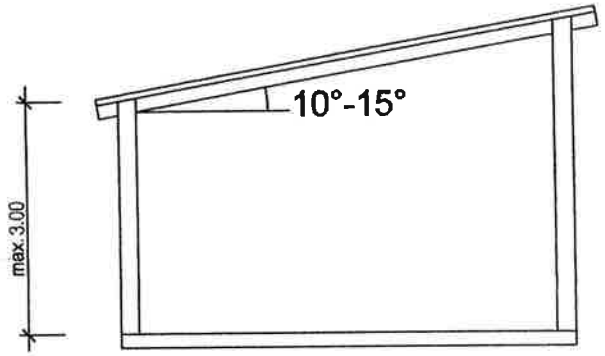
Regelbeispiel: Gebäude Typ 2 (E+ ., PD) und Garage

Parzellen 18, 25, 26, 27, 28

Masstab: 1:100



Regelbeispiel: Garage
Masstab: 1:100

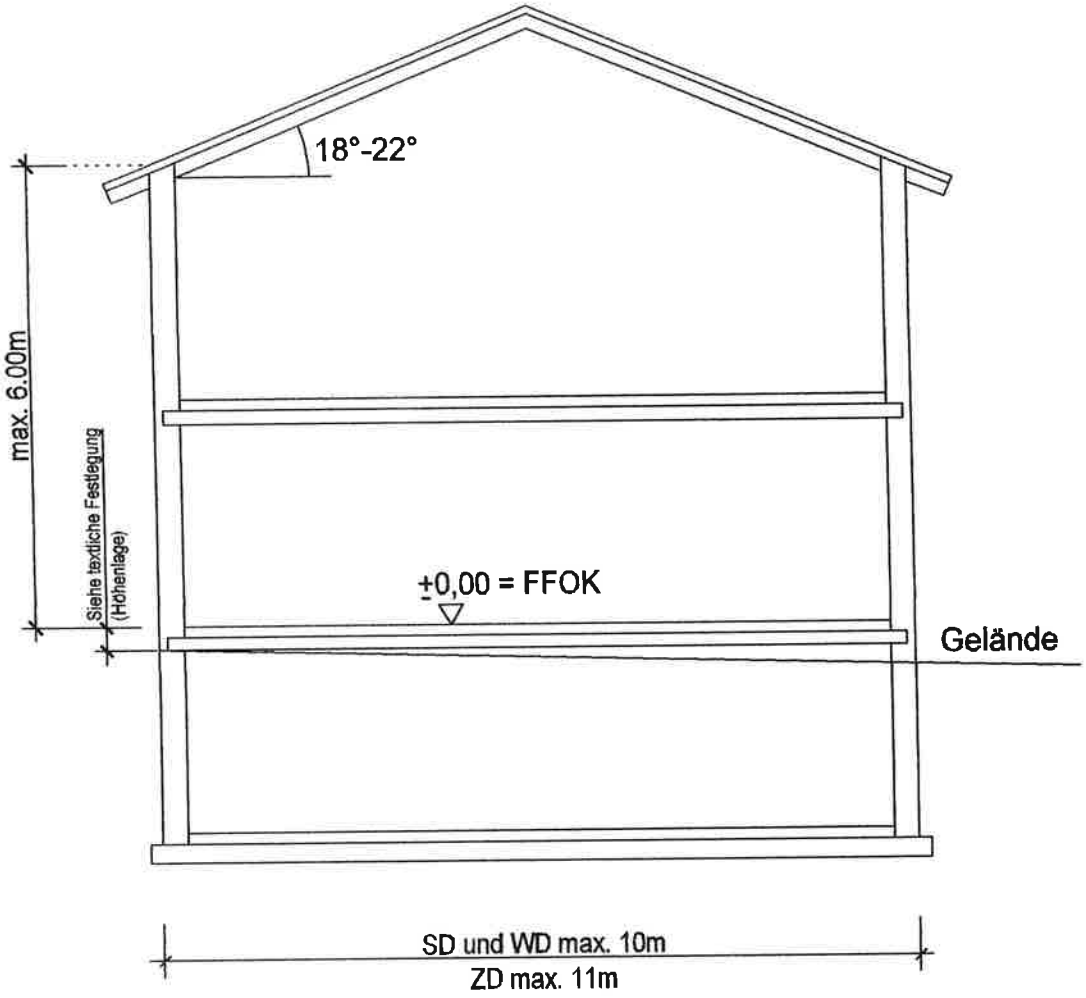


Die Dachneigung darf nicht zum Nachbarn und nicht zum Gebäude fallen.

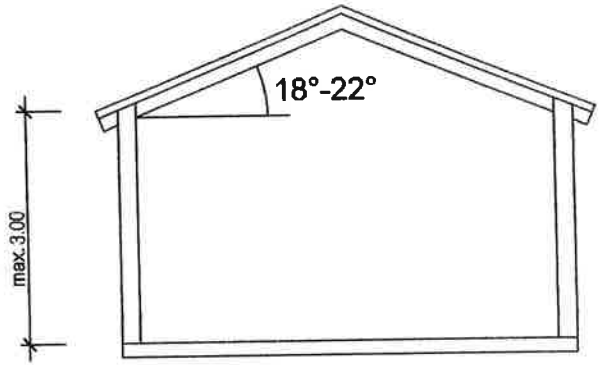
Regelbeispiel: Gebäude Typ 3 (E+ , SD, ZD, WD) und Garage

Parzellen 18, 25, 26, 27, 28, 60, 61, 62, 63, 64

Masstab: 1:100



Regelbeispiel: Garage
Masstab: 1:100

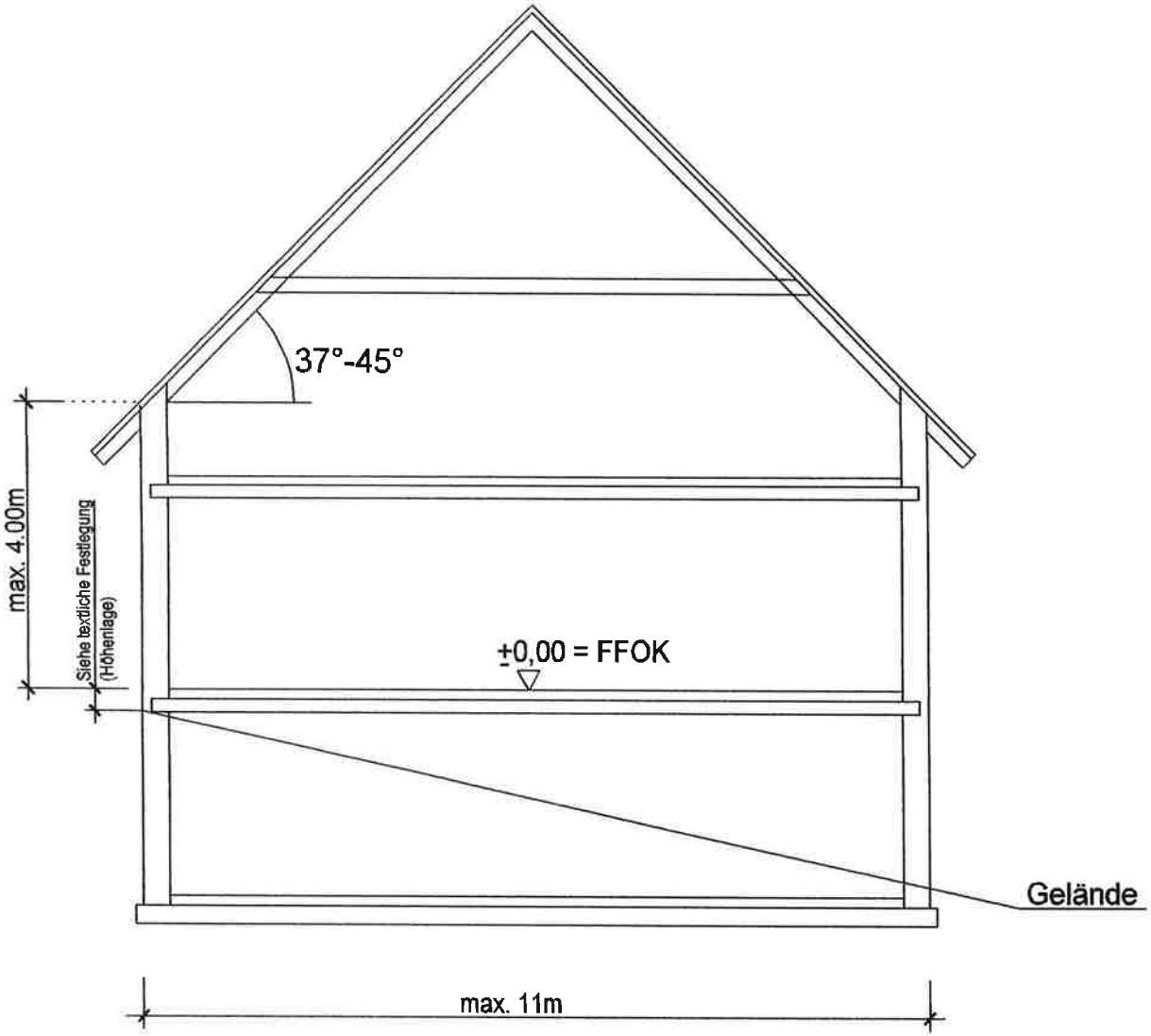


Die Dachneigung darf nicht zum Nachbarn und nicht zum Gebäude fallen.

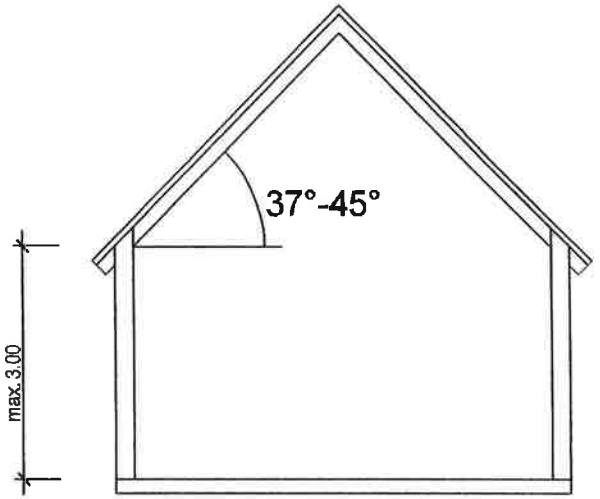
Regelbeispiel: Gebäude Typ 4 (U+E+D) und Garage

Parzellen 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79

Masstab: 1:100



Regelbeispiel: Garage
Masstab: 1:100

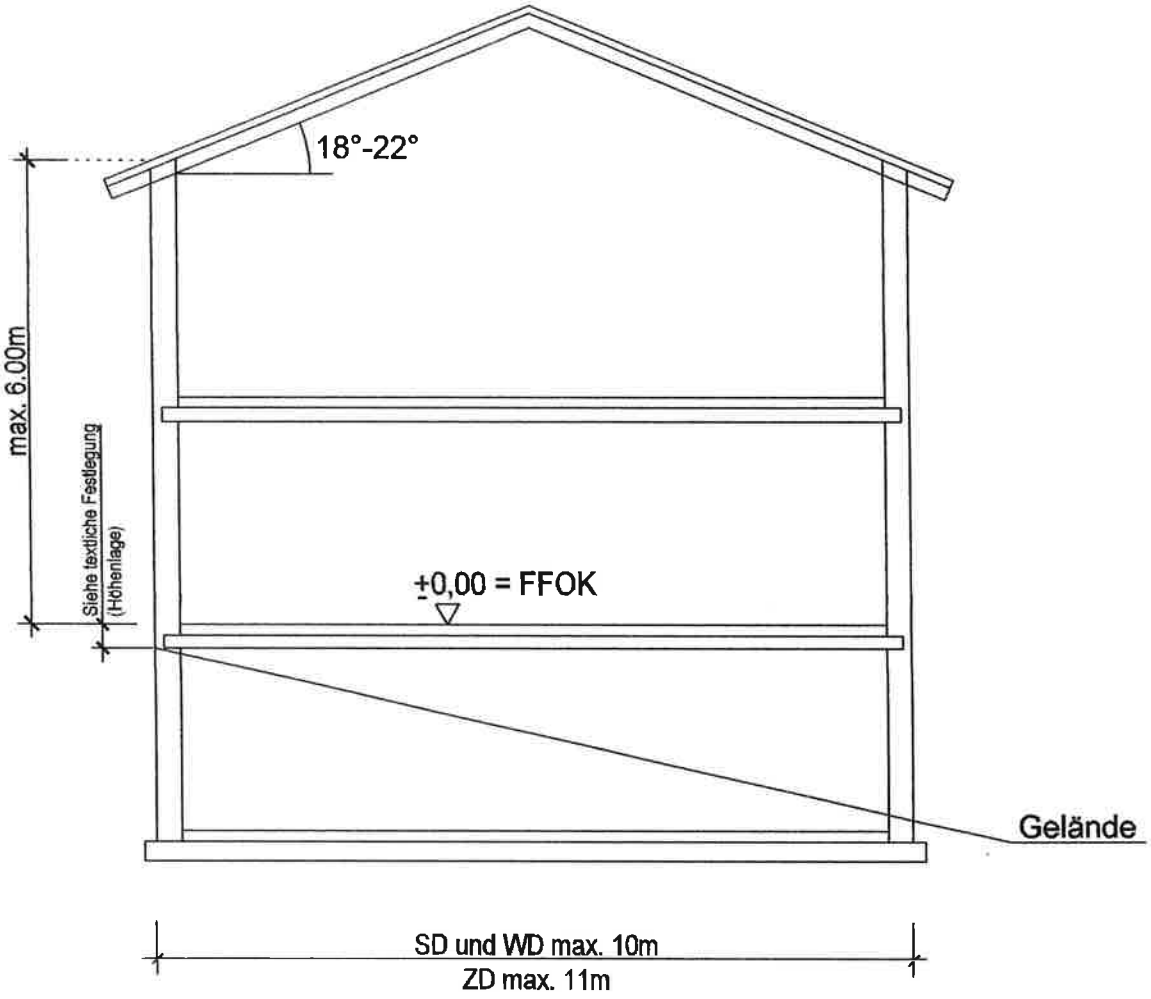


Die Dachneigung darf nicht zum Nachbarn und nicht zum Gebäude fallen.

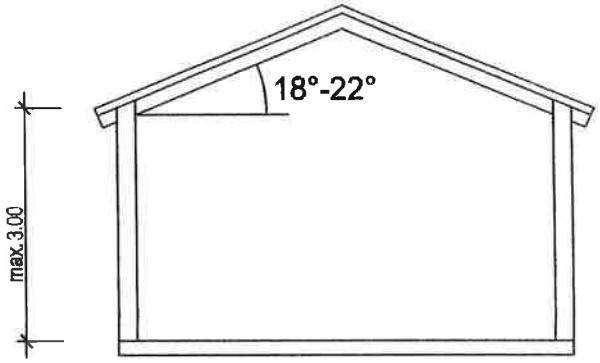
Regelbeispiel: Gebäude Typ 5 (U- E+1, SD, ZD, WD) und Gara_e

Parzellen 60, 61, 62, 63, 64

Masstab: 1:100



Regelbeispiel: Garage
Masstab: 1:100



Die Dachneigung darf nicht zum Nachbarn und nicht zum Gebäude fallen.

Änderung zum Bebauungsplan „Augustenhof – Südhang“ für den Bauabschnitt I

Die Bauweise wurde anhand von Regelbeispielen in 5 Gebäudetypen den Parzellen zugeordnet.

Änderung:

Der Gebäudetyp 3 (E + 1, SD, ZD, WD und Garage) soll für den gesamten Bauabschnitt 1 gelten.

Mit dieser Anpassung soll den veränderten Bedürfnissen der Bauwerber Rechnung getragen werden.

Legende:

- Bäume auf öffentlichen Flächen
- Empfohlene Bäume auf privatem Grundstück
- geplante Parzellengrenze
- Geltungsbereich Bebauungspla
- öffentliche Verkehrsflächen
- öffentliche Grünflächen
- Baugrenze
- Baulinie
- Firstrichtung in beide Richtungen möglich
- Hecke zu pflanzen
- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Spielplatz

Augustenstrasse

Augustenstrasse

August-Macke-Str.

Franz-Marc-Str.

Wilhelm-Busch-Str.

Kindergarten

2401/1

2401/43

2402/2

2402/1

2402

2401/3

Verbindungsstraße zur Maxhütter Straße

BA I

BA II

N

" AUGUSTENHOF - SÜDHANG"

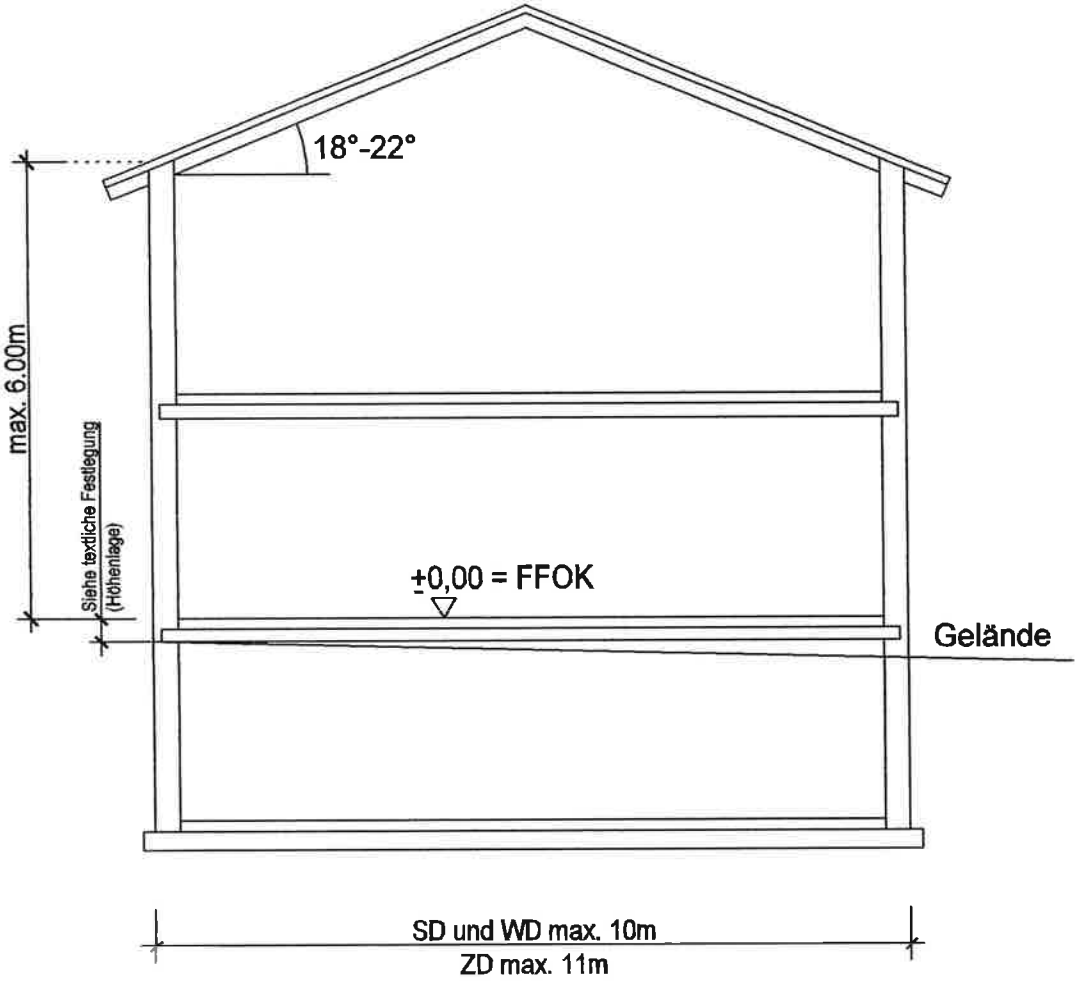
Burglengenfeld, den 31.01.18

Masstab 1:1000

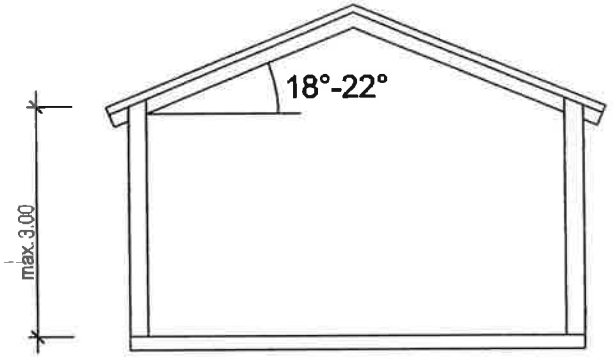
Regelbeispiel: Gebäude Typ 3 (E+1, SD, ZD, WD) und Garage

Parzellen 1-45

Masstab: 1:100



Regelbeispiel: Garage
Masstab: 1:100



Die Dachneigung darf nicht zum Nachbarn und nicht zum Gebäude fallen.

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	BauVW/190/2017 20.02.2017

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	02.03.2017	öffentlich
Stadtrat	08.03.2017	öffentlich

Betreff:

Beteiligung als Nachbargemeinde gemäß §4 Abs. 2 BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB "Wohnanlage an der Ganghoferstraße“ in Teublitz - Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Der Stadtrat der Stadt Teublitz hat in seiner Sitzung am 24.11.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Wohnanlage an der Ganghoferstraße“ im vereinfachten Verfahren aufzustellen und beteiligt nun die Stadt Burglengenfeld als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Es sollen nördlich und südlich der Ganghoferstraße Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

Der Umgriff der Planungsgebiets beträgt ca. 5.700 m².

Details können dem beigefügten Plan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, entnommen werden.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, gegen den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB „Wohnanlage an der Ganghoferstraße“ in Teublitz keine Einwände zu erheben.

Stadt Teublitz
Lkr. Schwandorf

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB „Wohnanlage an der Ganghoferstraße“

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf vom 24.11.2016

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber **Stadt Teublitz**
vertreten durch
Frau Bürgermeisterin Maria Steger
Platz der Freiheit 7
93158 Teublitz

Entwurfsverfasser / Planung TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel.: (0911) 999 876 - 0
Fax: (0911) 999 876 -54

www.tb-markert.de
Email: info@tb-markert.de

Bearbeitung **Dipl.-Ing. Adrian Merdes**
Stadtplaner ByAK

Julia Jähnig
M. Sc. Geoökologie

Stand **Entwurf vom 24.11.2016**

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung 4
A.1 Anlass und Erfordernis 4
A.2 Ziele und Zwecke 4
A.3 Verfahren 4
A.4 Ausgangssituation 5
A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile 5
A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse 5
A.4.3 Topographie 6
A.4.4 Kampfmittel und Altlasten 6
A.4.5 Naturschutzrecht 6
A.4.6 Wasserschutz 6
A.4.7 Immissionsschutz 6
A.4.8 Denkmalschutz 6
A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen 8
A.5.1 Übergeordnete Planungen 8
A.5.2 Baurecht 11
A.6 Planinhalt 12
A.6.1 Planungsziele 12
A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich 12
A.6.3 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB 12
A.6.4 Überbaubare Flächen und Maß der baulichen Nutzung 12
A.6.5 Gestaltungsvorschriften gemäß Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB 13
A.6.6 Festsetzungen zur Grünordnung 13
A.6.7 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe 14
A.6.8 Erschließung, Ver- und Entsorgung 15
A.6.9 Flächenbilanz 15

B. Rechtsgrundlagen 16

C. Verzeichnis der Anlagen 16

A. Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

In der Stadt Teublitz besteht ein anhaltender Bedarf nach Wohnungen. Die Erwin und Reinhard Müller Grundstücks GmbH & Co. KG beabsichtigt nun auf den Grundstücken Fl.St-Nr. 120 und 129/10 nördlich und südlich der Ganghoferstraße Mehrfamilienwohnhäuser zu errichten. Die Flurstücke sind überwiegend als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu werten.

Aufgrund der im Maß der baulichen Nutzung abweichenden, heterogenen Nachbarbebauung, kann die geplante Bebauung nicht ausschließlich nach § 34 BauGB ermöglicht werden.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern in der Ganghoferstraße sowie zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

A.2 Ziele und Zwecke

Um zukünftig den Bedarf nach Wohnungen in Teublitz zu decken, besteht das Ziel der Planung darin, die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zur Schaffung von Wohnungen zu ermöglichen.

A.3 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Teublitz hat in seiner Sitzung am 24.11.2016 beschlossen den Bebauungsplan „Wohnanlage an der Ganghoferstraße" aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da er gemäß § 13a Abs. 1 BauGB Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Der Stadtrat erachtete die Anwendung des beschleunigten Verfahrens aus folgenden Gründen für anwendbar:

- Der Umgriff des Plangebiets beträgt ca. 5.700 m² und setzt damit eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegt.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann gem. Abs. 2 Nr. 1 für den vorliegenden Bebauungsplan auf folgende Inhalte und Verfahrensschritte verzichtet werden:

- Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.
- Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der

zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a Abs. 2 gelten für das beschleunigte Verfahren zudem folgende Maßgaben:

- Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der FNP ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

- Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet liegt im Nord-Osten der Stadt Teublitz, beiderseits der Ganghoferstraße. Während der südliche kleinere Teil direkt an der Ganghoferstraße liegt, handelt es sich bei dem nördlichen Teil um die rückwertigen Bereiche der Bebauung entlang der Ganghoferstraße, Goethestraße, Schillerstraße und Rosenstraße. Erschlossen wird der nördliche Bereich über Anschlüsse an Ganghoferstraße und Schillerstraße.

Die Grundstücke Flst. Nr. 120 und 129/10 des Plangebiets befinden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes in privatem Eigentum, das Teilstück der Ganghoferstraße im Geltungsbereich (Flst. Nr. 129/8) befindet sich in öffentlicher Hand.

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

Das Plangebiet nördlich der Ganghoferstraße liegt in zweiter Reihe eingebettet in ein Wohngebiet. Strukturell sind in der Rosenstraße und in der Schillerstraße vorrangig freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zu finden. In der nördlich gelegenen Goethestraße sind hingegen Verdichtungsansätze zu erkennen.

Zur Ganghoferstraße hin grenzt ein Gartenbaubetrieb mit niedrigen eingeschossigen Gewächshäusern. In der Ganghoferstraße selbst befinden sich im Übrigen überwiegend Wohngebäude, aber auch hier zum Teil verdichtet als dreigeschossige Zwei- bzw. Mehrfamilienhäuser.

Das Plangebiet südlich der Ganghoferstraße liegt gegenüber des Gartenbaubetriebs umgeben von Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft.

Die Ganghoferstraße verläuft parallel nördlich der Ortsdurchfahrt (B 15 Regensburger Straße), in ca. 500 Meter Entfernung befinden sich Ortszentrum und Rathaus der Stadt Teublitz.

A.4.3 Topographie

Abbildung 1: Topographie im Geltungsbereich[1] - Der Höhenunterschied der Isolinien beträgt 0,5 m

Das Plangebiet stellt sich weitgehend eben dar. Das Gelände fällt in Richtung Nord-Westen leicht ab, insgesamt beträgt der Höhenunterschied etwa 1 m.

A.4.4 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

A.4.5 Naturschutzrecht

Schutzgebiete und Biotope sind nicht betroffen.

A.4.6 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

A.4.7 Immissionsschutz

Für das Plangebiet können in geringem Maße Lärmimmissionen durch die etwas weiter südlich verlaufende Ortsdurchfahrt (B 15 - Regensburger Straße) einwirken, weiterhin ist der Eintrag von Gewerbelärm durch den angrenzenden Gartenbaubetrieb möglich.

A.4.8 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind nicht betroffen.

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

[1] Plangrundlage Digitales Orthophoto, Digitales Geländemodell DGM © Bay. Vermessungsverwaltung

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

Folgende Ziele und Grundsätze des LEP Bayern vom 01.09.2013 sind für die vorliegende Planung einschlägig:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden. (Grundsatz)

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden. (Grundsatz)

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. (Ziel)

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben. (Grundsatz)

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (Grundsatz)

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (Grundsatz)

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (Ziel)

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (Ziel)

A.5.1.2 Regionalplan Oberpfalz Nord

In dem für die Stadt Teublitz geltenden Regionalplan Oberpfalz Nord vom 01. Februar 1989 mit seinen 23 Änderungen seit der Aufstellung wird das Stadtgebiet Teublitz als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

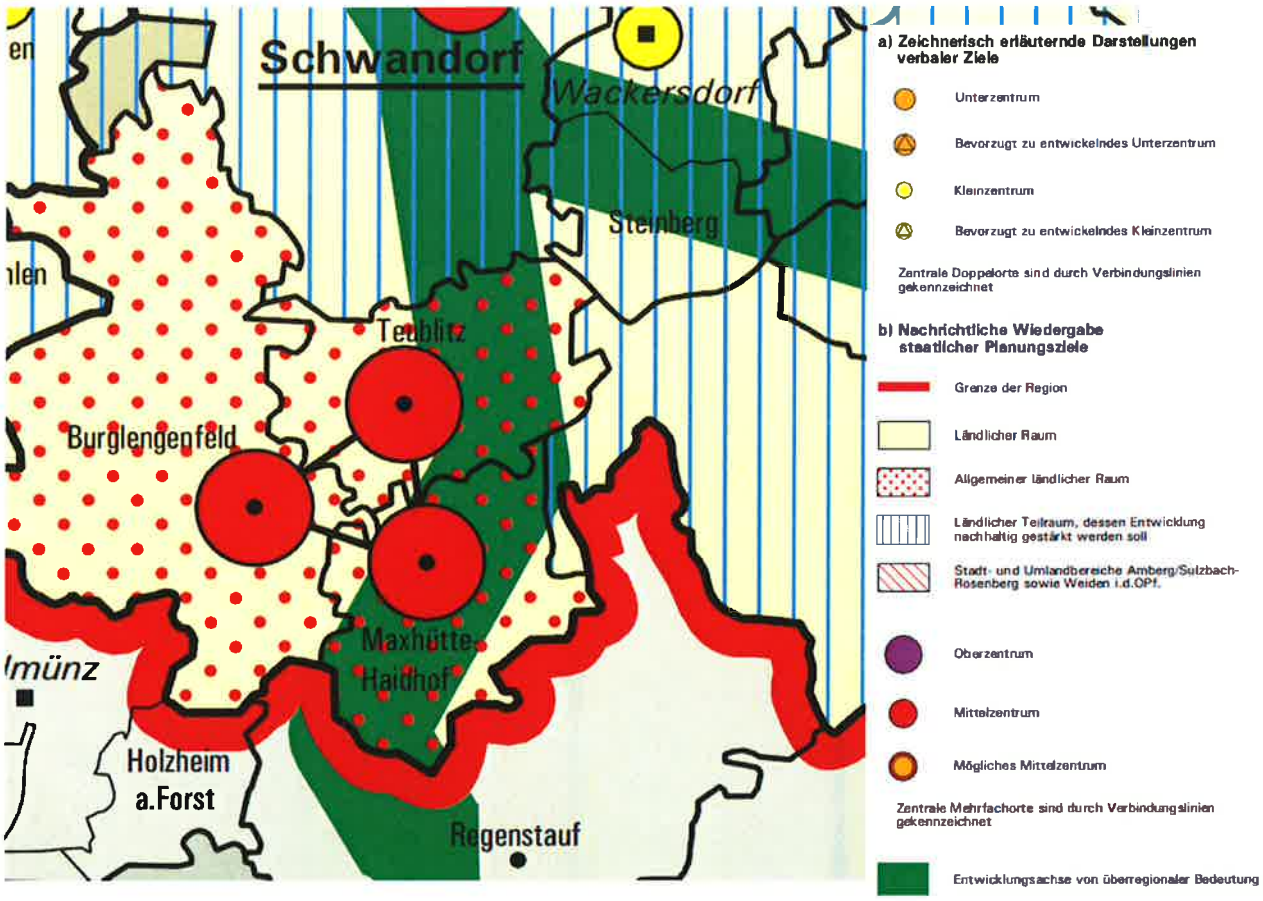


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Oberpfalz Nord – Raumstruktur Karte 1

Innerhalb der Region Oberpfalz Nord liegt die Stadt Teublitz im Süden und hat hinsichtlich der zentralörtlichen Gliederung die Funktion eines Mittelzentrums gemeinsam mit den Städten Burglengenfeld und Maxhütte Haidhof im Städtedreieck. Teublitz befindet sich südlich der großen Kreisstadt Schwandorf und liegt entlang der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse von Weiden i. d .Opf. und Schwandorf Richtung Süden nach Regensburg.

Die nachfolgend aufgeführten Ziele sowie Grundsätze des Regionalplans Oberpfalz Nord sind für die vorliegende Planung relevant:

A Überfachliche Ziele

A I Allgemeine Ziele

1 Die Region ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen so zu erhalten und zu entwickeln, dass für ihre Bewohner die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft, soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit sowie die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und nachhaltig gefördert werden.

A II Raumstruktur

1 Allgemeines

1.1 In der Region, die nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern insgesamt den ländlichen Teilräumen angehört, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, sollen die Voraussetzungen für eine nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen, für eine Stabilisierung und Verbesserung der ökologischen Situation, für eine Verbesserung der Umweltbedingungen und für die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen geschaffen werden. In allen Teilräumen sollen insbesondere die Voraussetzungen für die Umsetzung des Umweltaktionsprogramms der Vereinten Nationen (Agenda 21) geschaffen und die Entwicklung regionaler Wirtschaftskreisläufe gefördert werden.

B Fachliche Ziele

B 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.

1.3 Im Umland des Oberzentrums Amberg und des Mittelzentrums Sulzbach-Rosenberg, des Oberzentrums Weiden i.d.OPf. und des möglichen Mittelzentrums Neustadt a.d.Waldnaab sowie im Umland des Mittelzentrums Schwandorf soll auf die Ordnung der Siedlungsentwicklung hingewirkt werden. Die Siedlungstätigkeit soll möglichst auf Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen oder an leistungsfähigen Verkehrswegen gelenkt werden.

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt für den Umgriff des Bebauungsplanes südlich der Ganghoferstraße Wohnbaufläche dar, die übrigen Bereiche sind derzeit ohne Darstellung. Im Rahmen der Neuaufstellung Flächennutzungsplan ist auch für den nördlichen Bereich Wohnbaufläche vorgesehen (Beschluss 25.10.2016).

Eine Entwickelbarkeit aus den Darstellungen des FNP kann zum jetzigen Zeitpunkt allerdings nur eingeschränkt abgeleitet werden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird dann im Wege der Berichtigung angepasst bzw. im vorliegenden Fall im Rahmen der Neuaufstellung.

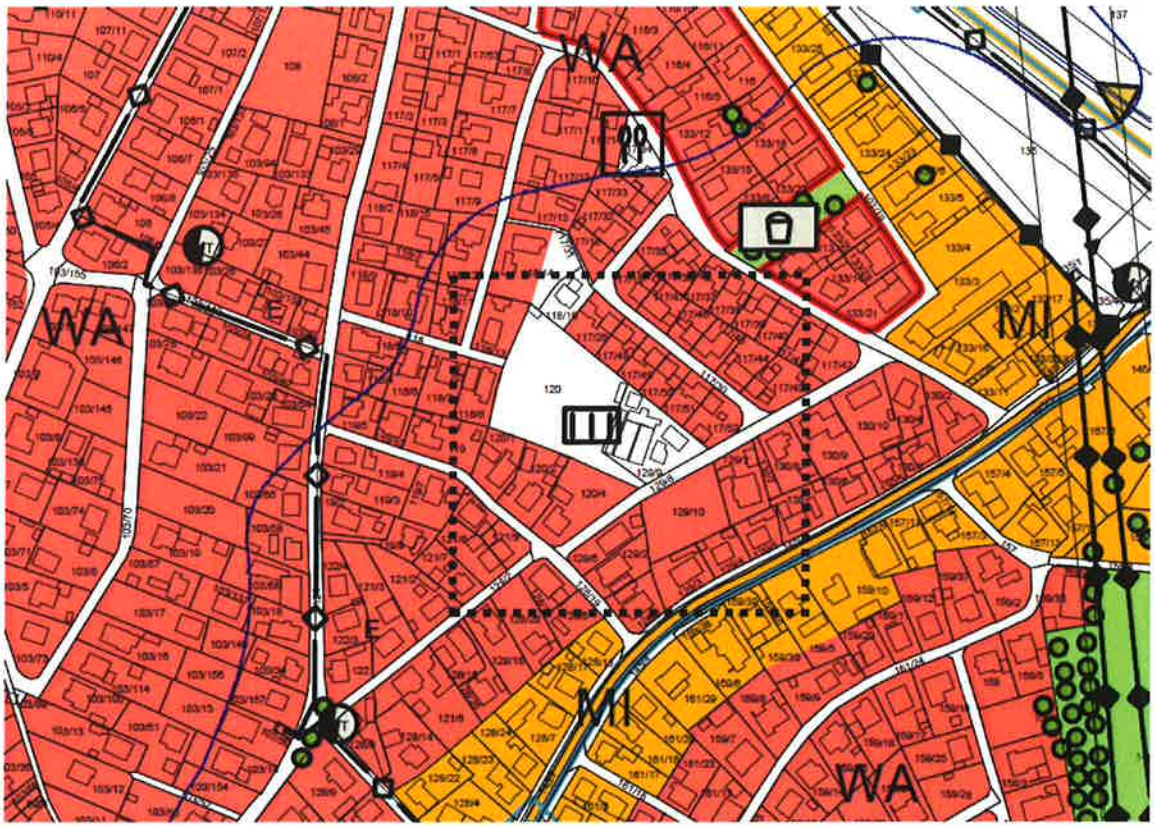


Abbildung 3: Ausschnitt Digitalisierung des gültigen FNP Stadt Teublitz (Stand 08.04.2016)

A.5.2 Baurecht

Weder für das Plangebiet selbst, noch in der näheren Umgebung gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Es sind daher die §§ 34 und 35 BauGB zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung heranzuziehen.

Der Umgriff des Bebauungsplanes ist im Bereich Flst. Nr. 129/10 als Innenbereich nach § 34 BauGB zu werten. Das Flst. Nr. 120 kann zum Teil als Innenbereich nach § 34 BauGB gewertet werden, aufgrund auch der heterogenen Struktur mit dem angrenzenden Gartenbaubetrieb, ist ein Teil jedoch als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu sehen.

Die Umgebung ist neben dem angrenzenden Gartenbaubetrieb geprägt von ein-, zwei- und dreigeschossigen Einfamilienhäusern - freistehend oder als Doppelhäuser - mit Satteldächern bis zu einer Höhe von bis zu ca. 12,5 m. Für das Plangebiet ist die Ermöglichung einer verdichteten Bebauung (Mehrfamilienhäuser) mit Flachdächern und einer Höhe von bis zu 12 m vorgesehen (3- bis 4- geschossig). Die geplante Bebauung fügt sich somit in ihrer Art ein, das Maß weicht jedoch von der umgebenden Bebauung ab. Somit ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Obgleich Teile des Bebauungsplanes als Außenbereich zu werten sind, dient er Maßnahmen der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB.[2] Es wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt, die weiteren Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind daher erfüllt.

[2] Vgl. Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Spannowsky/Uechtritz § 13 a BauGB RN-5-8, Stand: 15.04.2016

A.6 Planinhalt

A.6.1 Planungsziele

Ziel der Planung ist die Ermöglichung der Errichtung von Mehrfamilienhäusern, um das Angebot an Wohnraum quantitativ zu stärken und zu diversifizieren.

Dabei soll eine angemessene Anzahl an Stellplätzen geschaffen werden (2 Stellplätze je Wohnung) und auf eine angemessene Durchgrünung geachtet werden.

A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 120 und 129/10 sowie eine Teilfläche des Flst. Nr. 129/8 (Verkehrsfläche Ganghofer Str.) der Gmkg. Teublitz mit einer umfassten Fläche von insgesamt 5.729 m².

A.6.3 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der Umgebung. Das Flurstück 129/10 ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Festgesetzt wird daher ein allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden als unzulässig festgesetzt.

A.6.4 Überbaubare Flächen und Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Die Grundflächenzahl beträgt 40 vom 100 (GRZ 0,4) und entspricht damit der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. In der Regel darf durch diese Anlagen die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Aufgrund der notwendigen Stellplatzflächen und Zufahrten wird jedoch abweichend festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl um bis zu 100 vom Hundert überschritten werden darf, das entspricht bei einer GFZ von 0,4 der vorgesehenen Kappungsgrenze von 0,8.

Ein besonderes Augenmerk wurde bei den Planungszielen auf eine ausreichende Ausstattung mit Stellplätzen gelegt. In Verbindung mit der anvisierten verdichteten Wohnform ist eine große Zahl Stellplätze im Wohngebiet unterzubringen. Zusätzlich sind für das Flurstück 120 je eine Zufahrt zur Ganghoferstraße und zur Schillerstraße vorgesehen. Eine Erhöhung der zulässigen Grundflächenüberschreitung ist daher für eine angemessene Ausgestaltung der inneren Erschließung und der Anlage einer ausreichenden Anzahl oberirdischer und unterirdischer Stellplätze erforderlich.

Die Festsetzung der maximalen Höhen der Gebäude orientiert sich an den Bestandgebäuden in der Umgebung. Die höchste Bebauung in der Umgebung befindet sich angrenzend auf dem Flurstück 129/7 mit einer Gesamthöhe von ca. 12,5 m. Festgesetzt wird daher eine Höhe von 12 m bezogen auf die Geländeoberfläche. Für die Baugebietsteilflächen wird als Bezugsgröße der Geländefläche jeweils der höchste Punkt

der Baufenster herangezogen. In der Teilgebietsfläche WA-1 beträgt die festgesetzte Geländeoberfläche daher 349,8 m ü. NN und in der Baugebietsteilfläche WA-2 350.5 m ü. NN. Ausgehend von der vorliegenden (geringen) Geländebewegung ist davon auszugehen, dass die gefassten Festsetzungen keine höheren Gebäude ermöglichen, als das Maximalmaß der umgebenden Bebauung.

Für die Errichtung von Tiefgaragen, die über die Gebäudeflächen hinaus gehen wird eine weitere Baugrenze mit derselben Bezugsgröße festgesetzt. Für die Oberkante der Tiefgaragen wird jeweils eine Höhe von 0,5 m unter dem Niveau der Geländeoberfläche festgesetzt. Somit kann eine weitgehende Überdeckung der Tiefgaragen und somit eine Abschwächung der Versiegelung gewährleistet werden.

A.6.5 Gestaltungsvorschriften gemäß Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die Mindestanforderungen an die Gestaltung der Baukörper, samt Außenanlagen, stellen.

Bauliche Einfriedungen sind als offene Zäune bis zu einer Höhe von 1,2 m auszuführen; die Höhe von Zaunsockeln darf eine Höhe von 0,2 m nicht überschreiten. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sind nicht zulässig.

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.

A.6.6 Festsetzungen zur Grünordnung

Auf geringstmögliche Befestigung des Bodens ist zu achten, Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine zweckentsprechende Benutzung der Verkehrsflächen erfordert (Art. 5 Abs. 1 BayBO). Nicht überbaute Flächen sind möglichst zu begrünen und zu pflegen.

Die Sicherung, Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artenentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

Es soll eine angemessene Durchgrünung der Bebauung angestrebt werden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades, bedingt auch durch die Zufahrten und Stellplatzflächen, sind die Möglichkeiten hierfür jedoch eingeschränkt. Je voller 500 m² Grundstücksfläche ist ein Gehölz gemäß Artenliste der Begründung zu pflanzen und zu erhalten. Da auch Tiefgaragen ermöglicht werden, kann ausgewählt werden zwischen Bäumen und Sträuchern, die Standorte sind frei wählbar. Die Anpflanzung muss spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen.

Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind die Pflanzenarten und -qualität der Artenliste der Begründung zu verwenden.

Die Pflanzgröße für Bäume wird mit mindestens STU 18/20, die der Sträucher mit 2 x v., 60/100 festgesetzt.

A.6.6.1 Artenliste Sträucher

Zum Anpflanzen von Sträuchern sind folgende Straucharten zu verwenden:

(Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Corylus avellana	Haselnuss

Cotoneaster integerrimus	Gewöhnliche Zwergmispel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Staphylea pinnata	Gemeine Pimpernuss
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

A.6.6.2 Artenliste Bäume

Zum Anpflanzen von Bäumen sind ausschließlich die folgenden Laubbaumarten zu verwenden:

I. Wuchsklasse

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20 cm)

Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

II. Wuchsklasse

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffliger Weißdorn
Malus silvestris	Wildapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche

A.6.7 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnanlage an der Ganghoferstraße" erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Nach § 13 a Abs. 2 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a abgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 5.730 m². Aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 (WA) ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 2.175 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO.

Für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren mit einer zulässigen Grundfläche von bis zu 20.000 m² gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB.

A.6.8 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.8.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits bestehende Ganghoferstraße sowie die Schillerstraße.

A.6.8.2 Stellplätze

Die umliegenden Straßen haben größtenteils einen knapp bemessenen Straßenraum sodass hier nur in sehr geringem Umfang öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen. Der Bedarf an Stellplätzen muss daher innerhalb des Plangebiets gedeckt werden. Es wird ein Stellplatznachweis von 2 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt, somit können negative Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr in der Umgebung ausgeschlossen werden.

A.6.8.3 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Niederschlagswasser soll vorrangig innerhalb des Baugebietes versickert werden. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.

A.6.9 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	5.438 m²
Straßenverkehrsflächen	291 m²
Gesamtfläche	**5.729 m²**

B. Rechtsgrundlagen

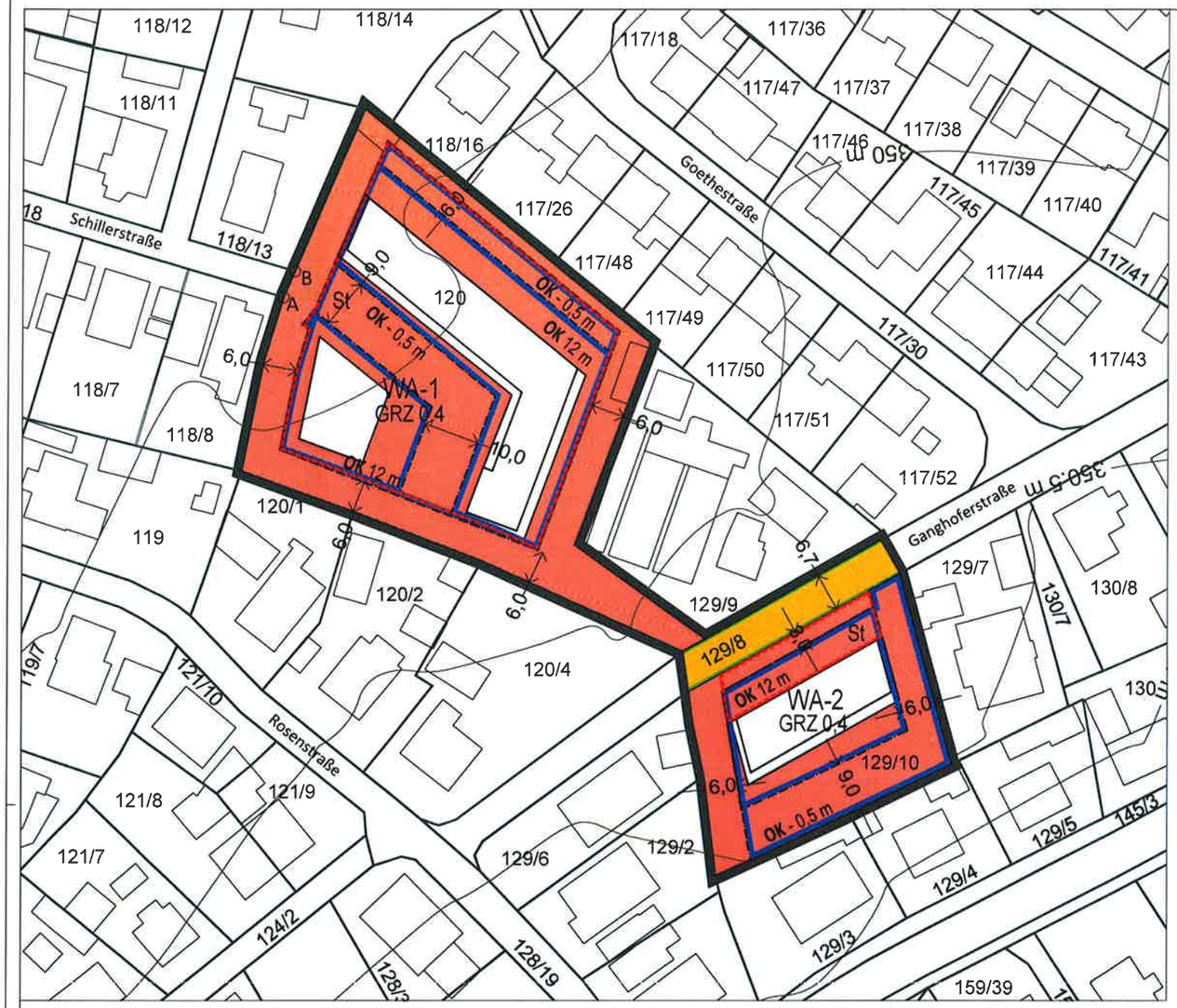
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 AsylverfahrensbeschleunigungsG vom 20. 10. 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechtes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 2 Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 84 geänd. (§ 3 G v. 24.07.2015, 296)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl 2011, S. 82), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 16 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 458)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796). letzte berücksichtigte Änderung: Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 458)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz DSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS IV, S. 354), letzte berücksichtigte Änderung: Art. 21 Abs. 4 Satz 2 geänd. (§ 2 Nr. 44 G v. 12.5.2015, 82)

C. Verzeichnis der Anlagen

- **864-1** Bebauungsplan „Wohnanlage an der Ganghoferstraße“ Planzeichnung

aufgestellt:
Nürnberg, 06.02.2017
TB|Markert

i.A. Dipl.-Ing. Adrian Merdes
Stadtplaner ByAK



SATZUNG

Die Stadt Teublitz erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) Zuletzt geändert durch Art. 6 AsylverfahrensbeschleunigungsG vom 20. 10. 2015 (BGBl. I S. 1722) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechtes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan „Wohnanlage an der Ganghoferstraße" für den Bereich zwischen Schillerstraße, Regensburger Straße und der Ganghofer Straße auf der Gemarkung Teublitz als Satzung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom..... und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2
Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
2. Textlichen Festsetzungen

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kartengrundlage:
Digitale Flurkarte (Stand 12/2015)
(C) Bayerische Vermessungsverwaltung

0 20 40 60 80 100 m

I. Festsetzungen als Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA — 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 — 2.5. Grundflächenzahl

OK 12 m — 2.8. Oberkante, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen - als unzulässig festgesetzt.

2. Überbaubare Flächen

2.1 Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten beträgt die Grundflächenzahl 40 vom Hundert (GRZ 0,4).

3.2 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass durch diese Anlagen die zulässige Grundfläche um bis zu 100 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

4. Höhe baulicher Anlagen

4.1 Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) darf die jeweils durch Planeintrag festgesetzte Höhe in Metern bezogen auf die festgesetzte Geländeoberfläche nicht überschreiten. Für die Baugebietsteilfläche WA-1 wird eine Geländeoberfläche von 349,8 m über NormalNull festgesetzt, für die Baugebietsteilfläche WA-2 wird eine Geländeoberfläche von 350,5 m über NormalNull festgesetzt. Untergeordnete Bauteile, die diese Höhe überschreiten, sind zulässig.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

5.1 Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätzen ist im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich in den als Flächen für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

5.2 Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

6. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

6.1 Bauliche Einfriedungen sind als offene Zäune bis zu einer Höhe von 1,2 m auszuführen; die Höhe von Zaunsockeln darf eine Höhe von 0,2 m nicht überschreiten. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sind nicht zulässig.

6.2 Fassadenmaterialien und -anstriche in greller oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.

7. Grünordnung

7.1 Auf geringstmögliche Befestigung des Bodens ist zu achten, Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine zweckentsprechende Benutzung der Verkehrsflächen erfordert (Art. 5 Abs. (1) BayBO).

7.2 In den Allgemeinen Wohngebieten ist je voller 500 m² Grundstücksfläche ein Gehölz gemäß Artenliste der Begründung zu pflanzen.

7.3 Die Pflanzgröße für Bäume wird mit mindestens STU 16/18, die der Sträucher mit 2 x v., 60/100 festgesetzt.

HINWEISE:

1. Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Die Grenze des Geltungsbereiches ist zwischen den mit **A** und **B** gekennzeichneten Punkten zugleich Straßenbegrenzungslinie.

15. Sonstige Planzeichen

St — 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
Nebenanlage: Stellplätze, Garagen und Carports

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

II. Darstellungen als Hinweis

Gebäude Bestand

1685/2 — Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern

419 m — Höhenschichtlinien / Höhen des Geländes über NN

Geplante Bebauung

A — Kennzeichnung Geltungsbereich/Straßenbegrenzungslinie

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Stadtrat der Stadt Teublitz hat in der Sitzung vom 24.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnanlage an der Ganghoferstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

2) Zum Entwurf des Bebauungsplans „Wohnanlage an der Ganghoferstraße" in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

3) Der Entwurf des Bebauungsplans „Wohnanlage an der Ganghoferstraße" in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

4) Die Stadt Teublitz hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan „Wohnanlage an der Ganghoferstraße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

5) Ausgefertigt

Teublitz, den .....

(Siegel)

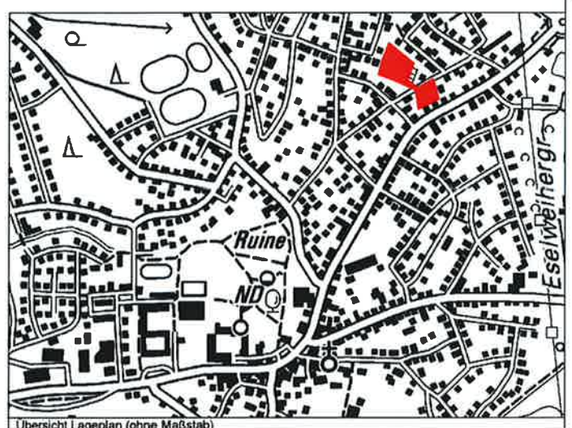
(1. Bürgermeisterin)

6) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Wohnanlage an der Ganghoferstraße" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Teublitz, den .....

(Siegel)

(1. Bürgermeisterin)



Übersicht Lageplan (ohne Maßstab)

Stadt Teublitz
Platz der Freiheit 7
93158 Teublitz

Bebauungsplan der Innenentwicklung "Wohnanlage an der Ganghoferstraße"

Maßstab	Format	Freigabe	Datum	Plan Nr.
1:500	DIN A1	Ausfertigung	24.11.2016	864 - 1

Projektleitung: Adrian Merdes
Planfassung: Entwurf

Peter Markert, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, Stadtplaner (DykAK)
Pölnreuther Str. 34, 90459 Nürnberg, Tel (0911) 999676-0, Fax (0911) 999676-54, www.tb-markert.de
Alte Schule Burg, 85470 Thannhausen, Tel (08281) 99040-0, Fax (08281) 99040-40, info@tb-markert.de
TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten