

# **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“**

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Waldflächen 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
<b>Netto – Baulandfläche:</b>	<b>2,7328 ha</b>

Geltungsbereich Teil B:

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

#### **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 Gehölbewohner
- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, die gesamte dargestellte Kompensationsfläche umfasst 20.337 m<sup>2</sup>. 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 autotypischen 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

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](mailto:Info@preihsl-schwan-ingenieure.de) [www.preihsl-schwan-ingenieure.de](http://www.preihsl-schwan-ingenieure.de)

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