

Niederschrift

über die

28. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses der Stadt Burglengenfeld

Sitzungstermin:	Donnerstag, 02.03.2017
Sitzungsort/-raum:	im Besprechungszimmer I, Zimmer Nr. 15
Beginn:	18:00 Uhr
Ende:	19:22 Uhr

Zur heutigen Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses wurden von 2. Bürgermeister Bernhard Krebs sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß eingeladen. Zu Beginn der Sitzung waren Bürgermeister Thomas Gesche als Vorsitzender und 6 der 7 Mitglieder des Ausschusses anwesend.

Stadtrat Hans Glatzl und Stadträtin Dr. Bernet waren entschuldigt.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss war beschlussfähig, da sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen waren und die Mehrheit anwesend und stimmberechtigt war.

Zeitpunkt und Ort der öffentlichen Sitzung wurden unter Angabe der Tagesordnung ortsüblich bekannt gemacht.

Zu Beginn der Sitzung wies Bürgermeister Thomas Gesche darauf hin, dass die Tagesordnungspunkte 4 und 5 der nichtöffentlichen Sitzung abgesetzt werden, da hier die Unterlagen noch nicht vollständig seien.

Zahlreiche eingegangene Anträge könne man aufgrund der Unvollständigkeit des Gremiums nicht auf die Tagesordnung aufnehmen, würden aber unter Informationen dem Ausschuss vorgestellt und in der Sitzung des Stadtrates am 08.03.2017 behandelt.

Gegen die Tagesordnung wurden keine Einwendungen vorgebracht.

Stadtrat Albin Schreiner stellte zwei Anträge zur Geschäftsordnung:

Tagesordnungspunkt 2.2 – Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes „Augustenhof II Teil A + B“ – Erörterung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken – Satzungsbeschluss

Hier soll keine Empfehlung an den Stadtrat abgegeben werden, der Tagesordnungspunkt soll ohne Beschluss bleiben. Dies wurde einstimmig beschlossen.

Tagesordnungspunkt 6, nichtöffentliche Sitzung –Hier soll keine Empfehlung an den Stadtrat abgegeben werden, der Tagesordnungspunkt soll ohne Beschluss bleiben. Dies wurde einstimmig beschlossen.

Vor Beginn der Sitzung übergab Stadtrat Karl Deschl an Bürgermeister Thomas Gesche, die Verwaltung und alle Stadträte ein Schreiben der Freien Wähler Land, das Bürgermeister Thomas Gesche kurz unter dem Tagesordnungspunkt 4 – *Anfragen und Informationen* erörterte.

Teilnehmerverzeichnis

Anwesend waren:

Funktion Name, Vorname	Bemerkung
1. Bürgermeister:	
Gesche, Thomas 1. Bürgermeister	
Ausschussmitglieder:	
Bösl, Sebastian Stadtrat	
Deschl, Karl Stadtrat	
Glatzl, Hans Stadtrat	entschuldigt
Gruber, Josef 3. Bürgermeister	
Hofmann, Thomas Stadtrat	
Lorenz, Theo Stadtrat	entschuldigt
Wein, Peter Stadtrat	
1. stellv. Ausschussmitglieder:	
Bernet, Christina Dr. Stadträtin	entschuldigt
2. stellv. Ausschussmitglieder:	
Schreiner, Albin Stadtrat	in Vertretung für SR Theo Lorenz
Verwaltung:	
Haneder, Franz Stadtbaumeister Leiter Stadtbauamt	
Schneeberger, Gerhard VAR Bauverwaltung	
Wittmann, Thomas VOAR Leiter Hauptamt	
Schriftführerin:	
Faltermeier, Susanne Verwaltungsangestellte	

Nicht anwesend waren:

Funktion Name, Vorname	Bemerkung
Glatzl, Hans Stadtrat	entschuldigt
Lorenz, Theo Stadtrat	entschuldigt
Bernet, Christina Dr. Stadträtin	entschuldigt

Tagesordnung

A) Öffentliche Sitzung:

1. Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 18.01.2017
2. Bauleitplanung - Flächennutzungsplan, Bebauungsplan
 - 2.1 **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
 - 2.2 **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 ohne Beschluss
 - 2.3 **4. Änderung des Bebauungsplanes "Augustenhof Südhang BA I"** - Empfehlung an den Stadtrat
 - 2.4 **Beteiligung als Nachbargemeinde** gemäß §4 Abs. 2 BauGB - **Bebauungsplan** der Innenentwicklung nach §13a BauGB **"Wohnanlage an der Ganghoferstraße" in Teublitz** - Empfehlung an den Stadtrat
3. **Städtebaulicher Denkmalschutz - Sanierung** des ehem. **Gefängnisturms/Fronfeste**, Fronfestgasse 5, 93133 Burglengenfeld - **Vergabe** der **Tragwerksplanung, Bestandsaufnahme und Schadenskartierung sowie Brandschutznachweis** - Empfehlung an den Stadtrat
4. Anfragen nach § 31 der Geschäftsordnung / Informationen des Bürgermeisters

Protokoll

A) Öffentliche Sitzung:

Beschluss

Nr.:285

Gegenstand:	Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 18.01.2017
--------------------	--

Nach ordnungsgemäßer Ladung sind der 1. Bürgermeister und 6 der 7 Gremienmitglieder erschienen; sie waren für oben bezeichneten Beratungsgegenstand stimmbe-rechtigt.

Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2 GO war sonach gegeben.

Sachdarstellung, Begründung:

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 18.01.2017 wurde den Ausschussmitgliedern vorab zugestellt.

Beschluss:

Das Protokoll über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Ver-kehrsausschusses vom 18.01.2017 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig.

Beschluss

Nr.:286

Gegenstand:	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
--------------------	--

Nach ordnungsgemäßer Ladung sind der 1. Bürgermeister und 6 der 7 Gremienmitglieder erschienen; sie waren für oben bezeichneten Beratungsgegenstand stimmberechtigt.

Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2 GO war sonach gegeben.

Sachdarstellung, Begründung:

Der BRK-Kreisverband plant auf dem Grundstück FINr. 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 bestehende 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 angren-

zenden 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.

Beschluss:

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 Stellungnahmen, 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.

Abstimmungsergebnis:

Gegen 1 Stimme.

Anlage 1 am Ende des Protokolls:

- Einwand Dres. Buresch
- Bedenken/Einwände Bürger
- Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Gegenstand:	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
--------------------	---

Nach ordnungsgemäßer Ladung sind der 1. Bürgermeister und 6 der 7 Gremienmitglieder erschienen; sie waren für oben bezeichneten Beratungsgegenstand stimmberechtigt.

Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2 GO war sonach gegeben.

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 Einwände des Heimatpflegers Günther Plöchl, 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

Antrag zur Geschäftsordnung zur SR Albin Schreiner:

Tagesordnungspunkt 2.2 wird zurückgestellt und keine Empfehlung an den Stadtrat ausgesprochen.

Dies wurde einstimmig beschlossen.

Beschluss

Nr.:287

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

Nach ordnungsgemäßer Ladung sind der 1. Bürgermeister und 6 der 7 Gremienmitglieder erschienen; sie waren für oben bezeichneten Beratungsgegenstand stimmberechtigt.

Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2 GO war sonach gegeben.

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.

Beschluss:

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.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig.

Änderung des Bebauungsplans „Augustenhof – Südhang, Bauabschnitt I“



Stadt Burglengenfeld

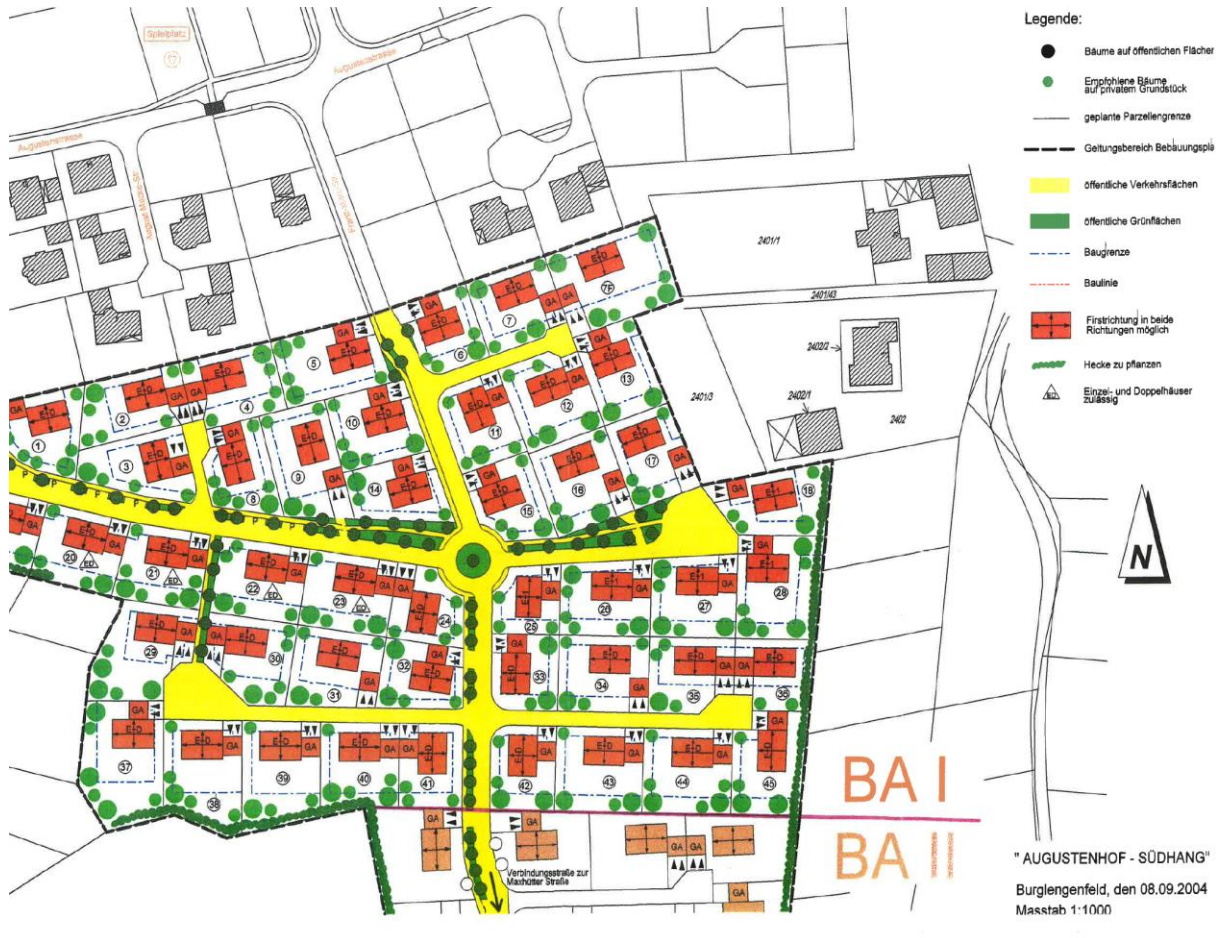
Burglengenfeld, den 30.01.17



Thomas Gesche
1. Bürgermeister

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

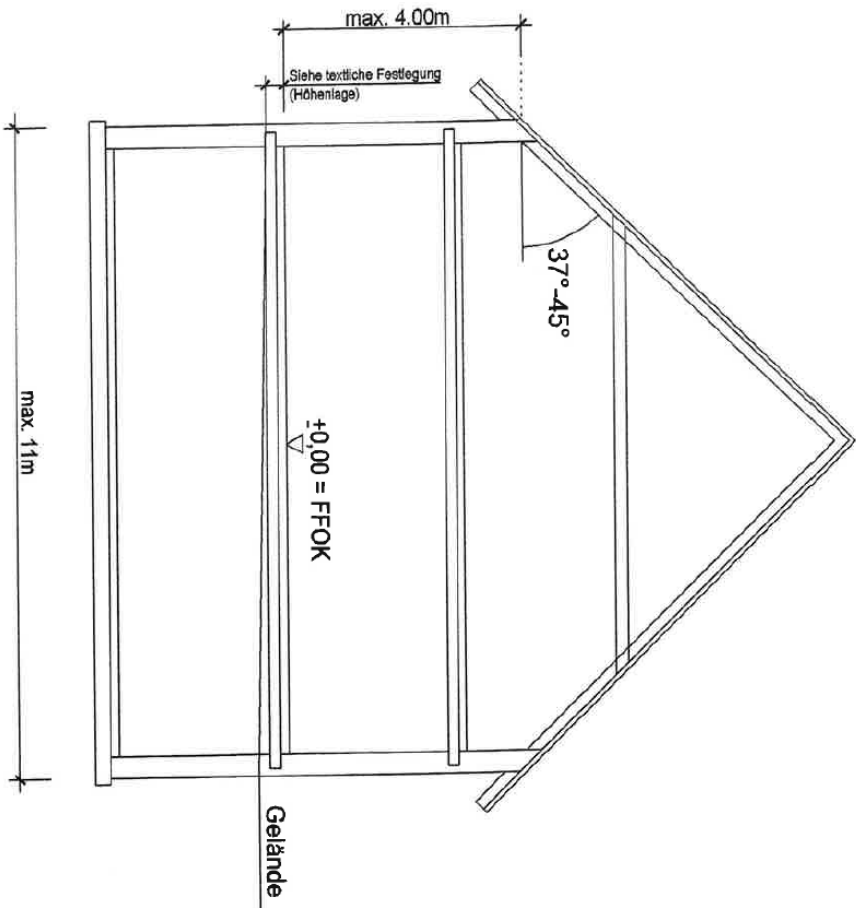
**Regelbeispiele Gebäudetyp 1 – 5 aus dem genehmigten
Bebauungsplan.**



Regelbeispiel: Gebäude Typ 1 (E-) und Garage

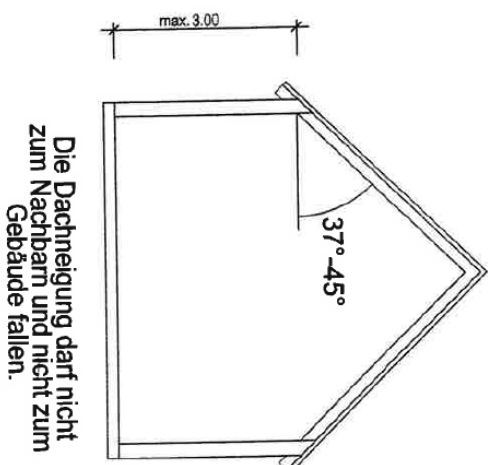
Parzellen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 7F, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79

Masstab: 1:100



Regelbeispiel: Garage

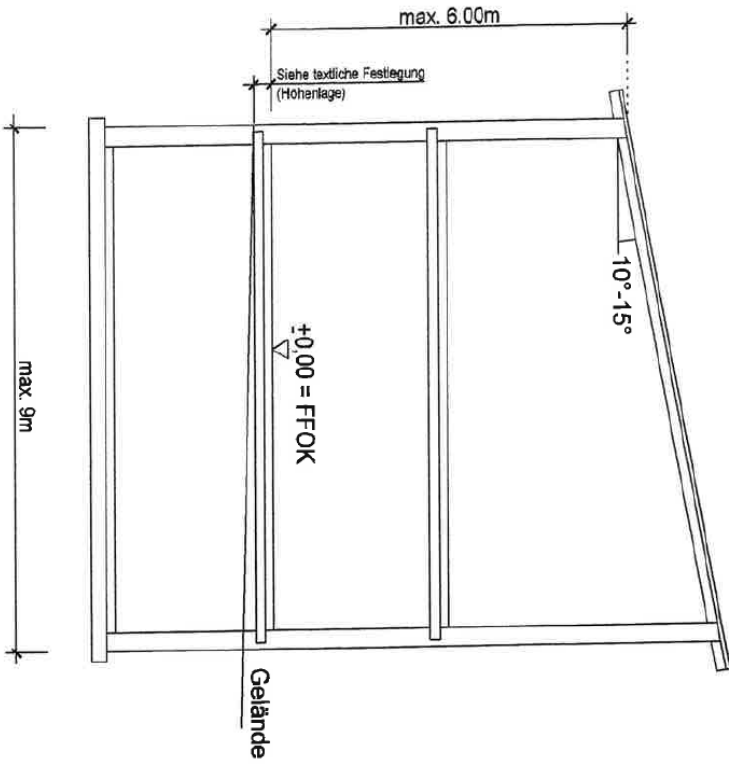
Masstab: 1:100



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

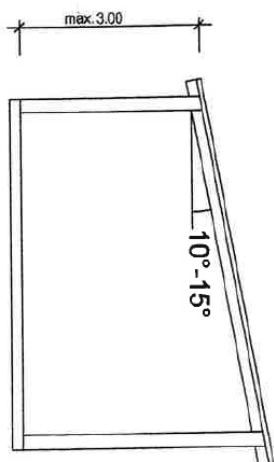
Parzellen 18, 25, 26, 27, 28

Maßstab: 1:100



Regelbeispiel: Garage

Maßstab: 1:100

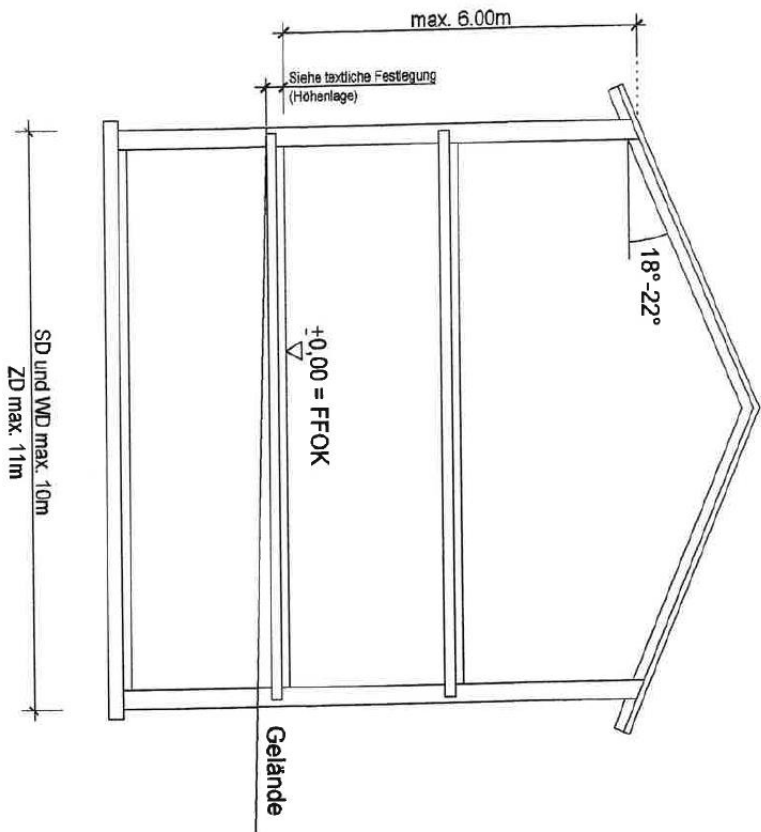


Die Dachneigung darf nicht zum Nachbarn und nicht zum Gebäude fallen.

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

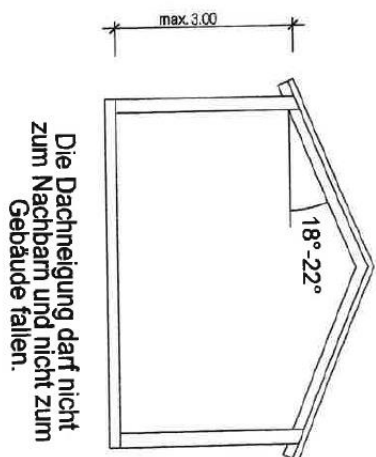
Parzellen 18, 25, 26, 27, 28, 60, 61, 62, 63, 64

Maßstab: 1:100



Regelbeispiel: Garage

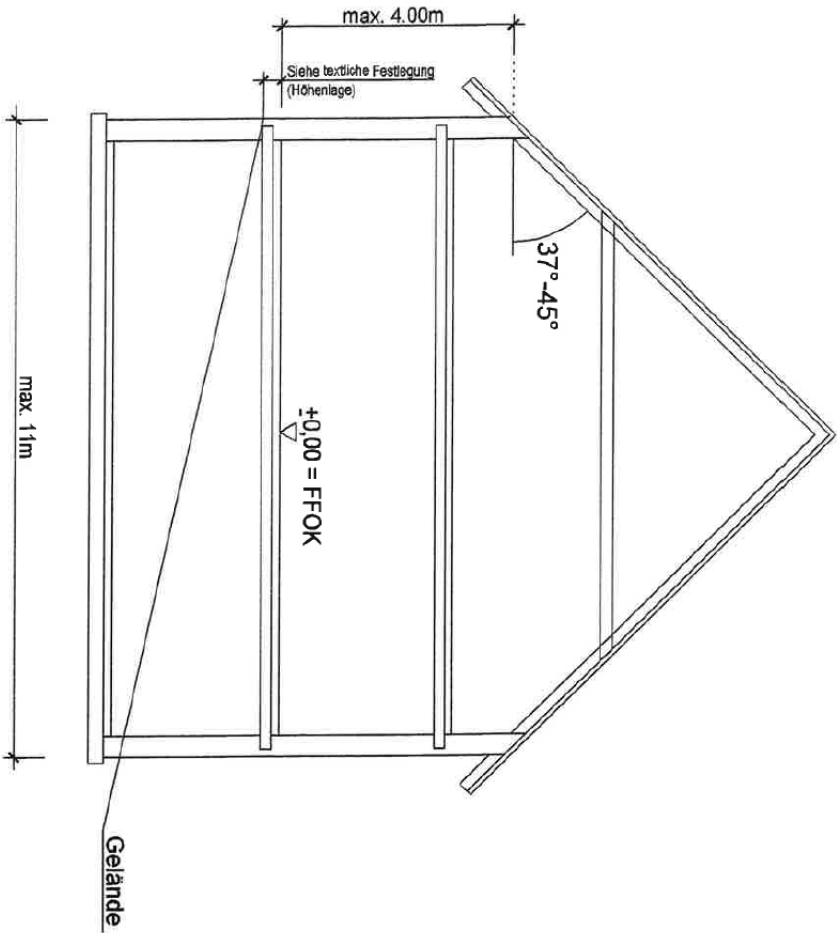
Maßstab: 1:100



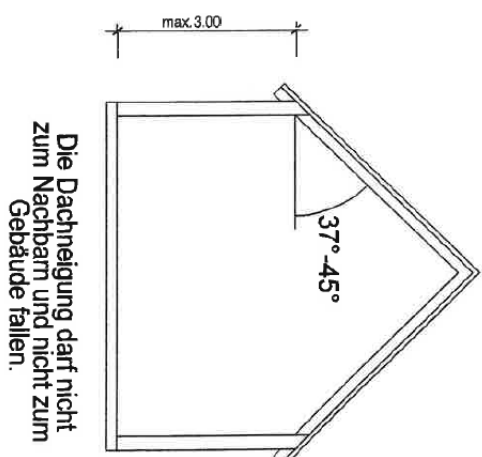
Regelbeispiel: Gebäude Typ 4 (U- und D) und Garage

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

Maßstab: 1:100



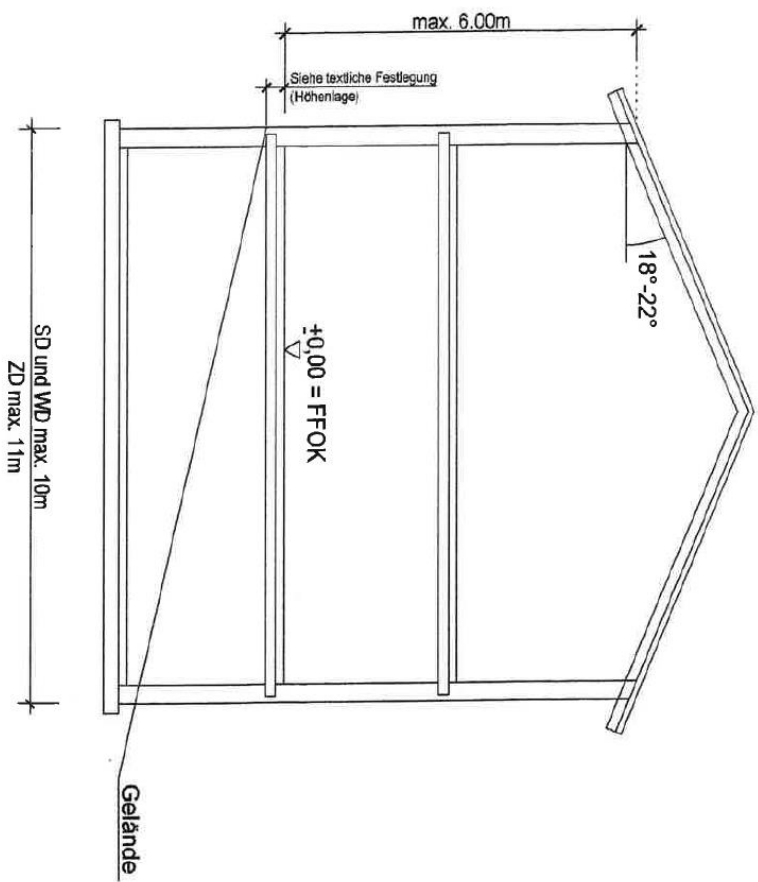
Regelbeispiel: Garage Maßstab: 1:100



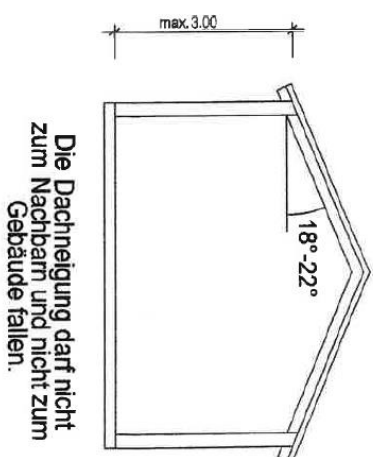
Regelbeispiel: Gebäude Typ 5 (U, $\pm$ +1, SD, ZD, WD) und Garage

Parzellen 60, 61, 62, 63, 64

Masstab: 1:100



Regelbeispiel: Garage Masstab: 1:100



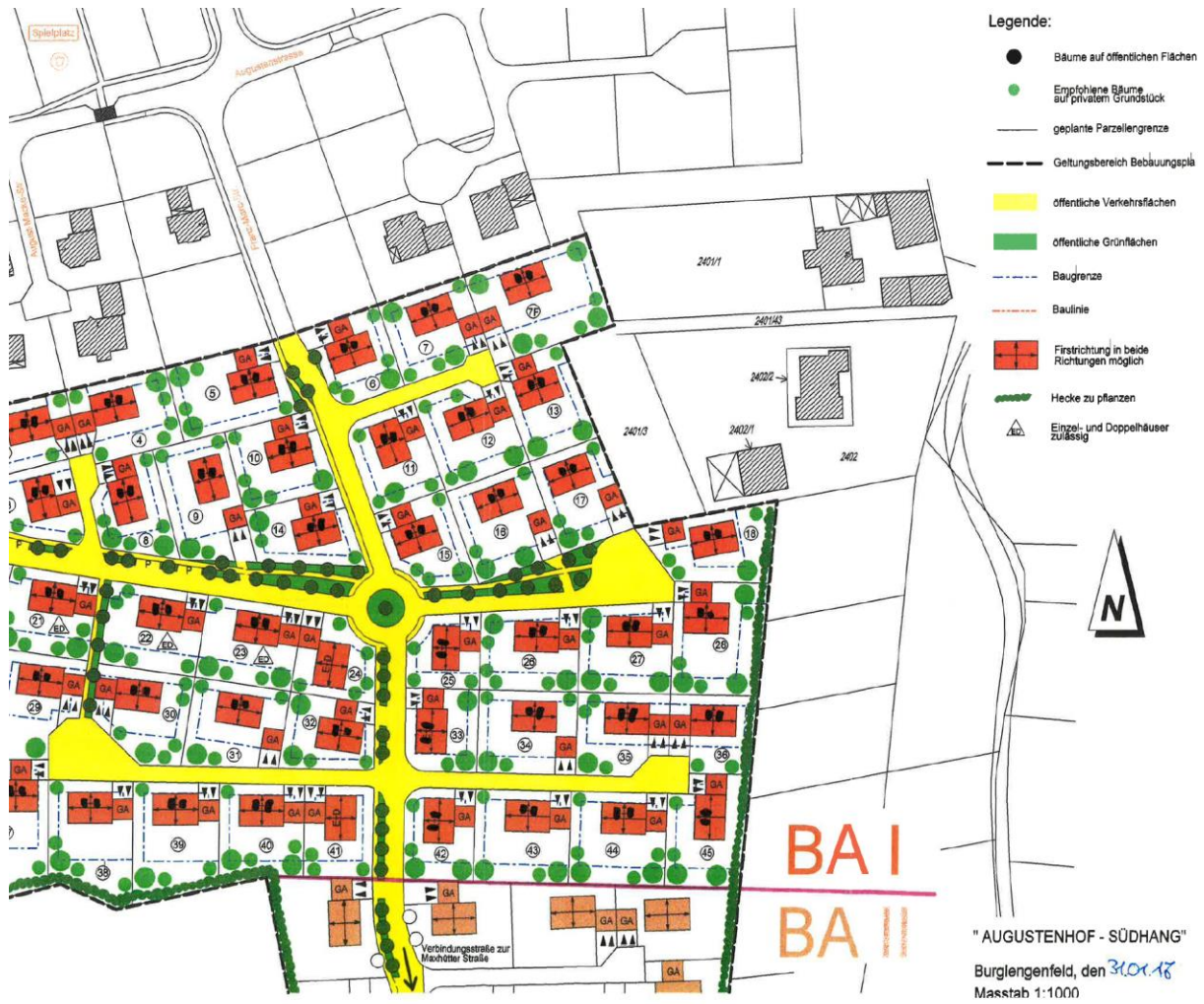
Änderung zum Bebauungsplan „Augustenhof – Südhang“ für den Bauabschnitt I

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

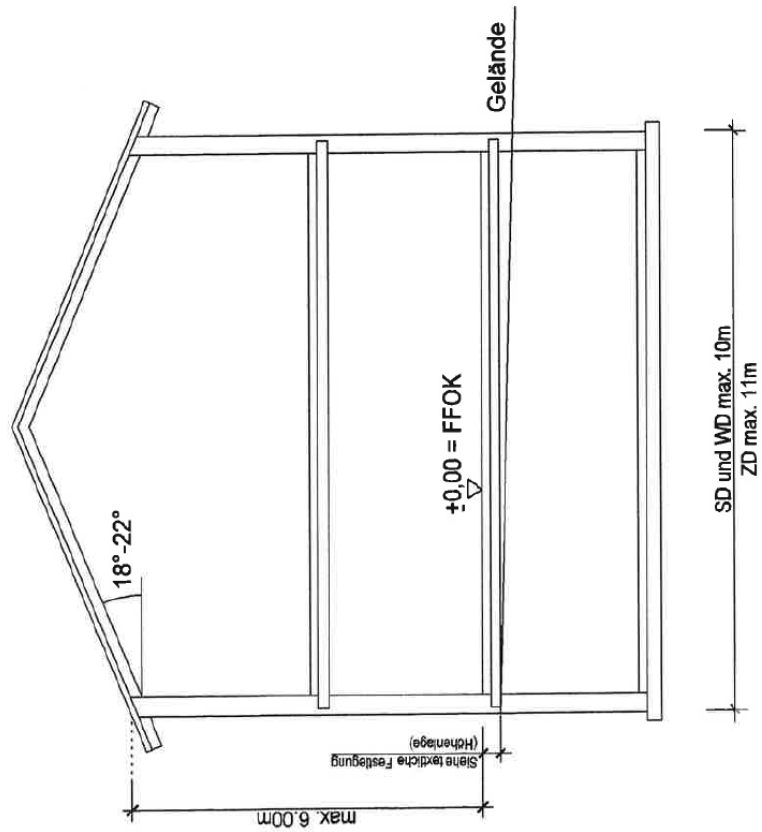
Änderung:

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

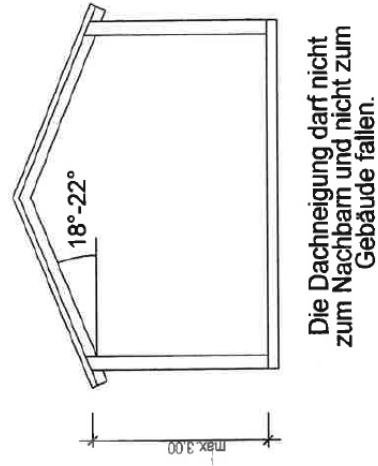
Mit dieser Anpassung soll den veränderten Bedürfnissen der Bauwerber Rechnung getragen werden.



Regelbeispiel: Gebäude Typ 3 (E+1, SD, ZD, WD) und Garage
Parzellen 1-45
Masstab: 1:100



Regelbeispiel: Garage
Masstab: 1:100



Beschluss

Nr.:288

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

Nach ordnungsgemäßer Ladung sind der 1. Bürgermeister und 6 der 7 Gremienmitglieder erschienen; sie waren für oben bezeichneten Beratungsgegenstand stimmberechtigt.

Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2 GO war sonach gegeben.

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.

Beschluss:

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.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig.



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 **TB | MARKERT**
/ Planung | 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

<u>A.</u>	<u>Begründung</u>	<u>4</u>
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
<u>B.</u>	<u>Rechtsgrundlagen</u>	<u>16</u>
<u>C.</u>	<u>Verzeichnis der Anlagen</u>	<u>16</u>

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 Geltungsbereich¹ - Der Höhenunterschied der Isolinen 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.

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.

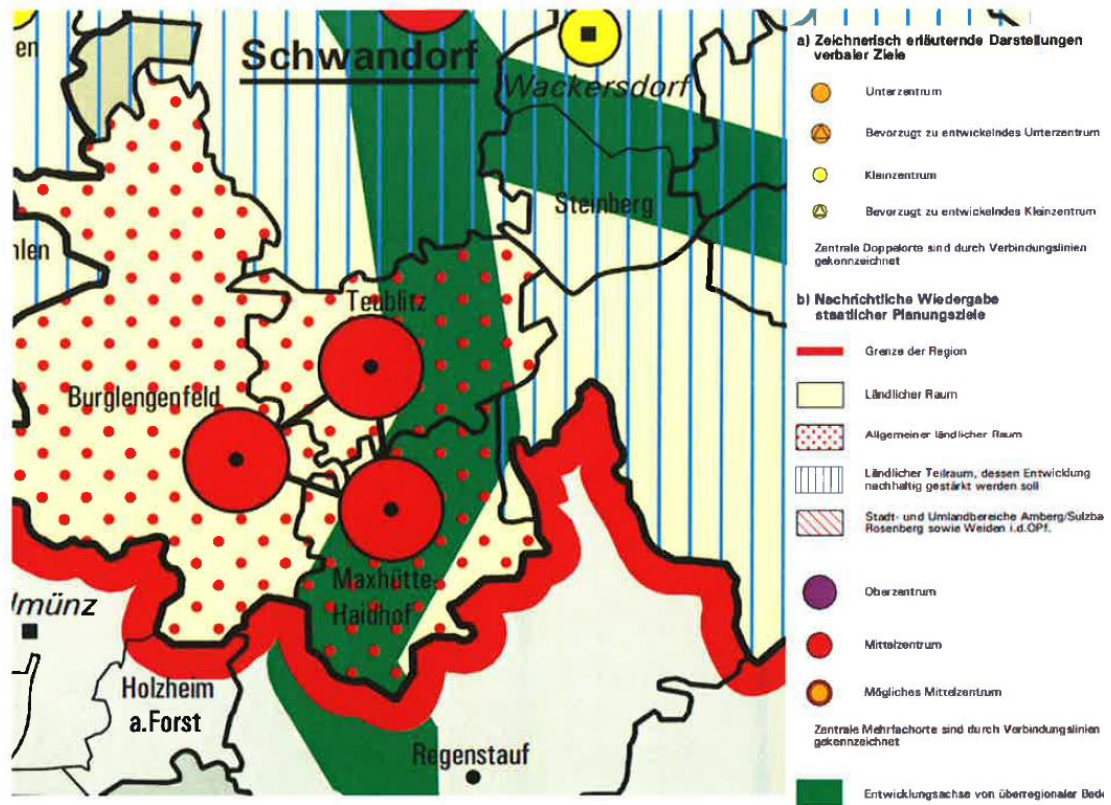


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Oberpfalz Nord – Raumstruktur Karte 1

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.

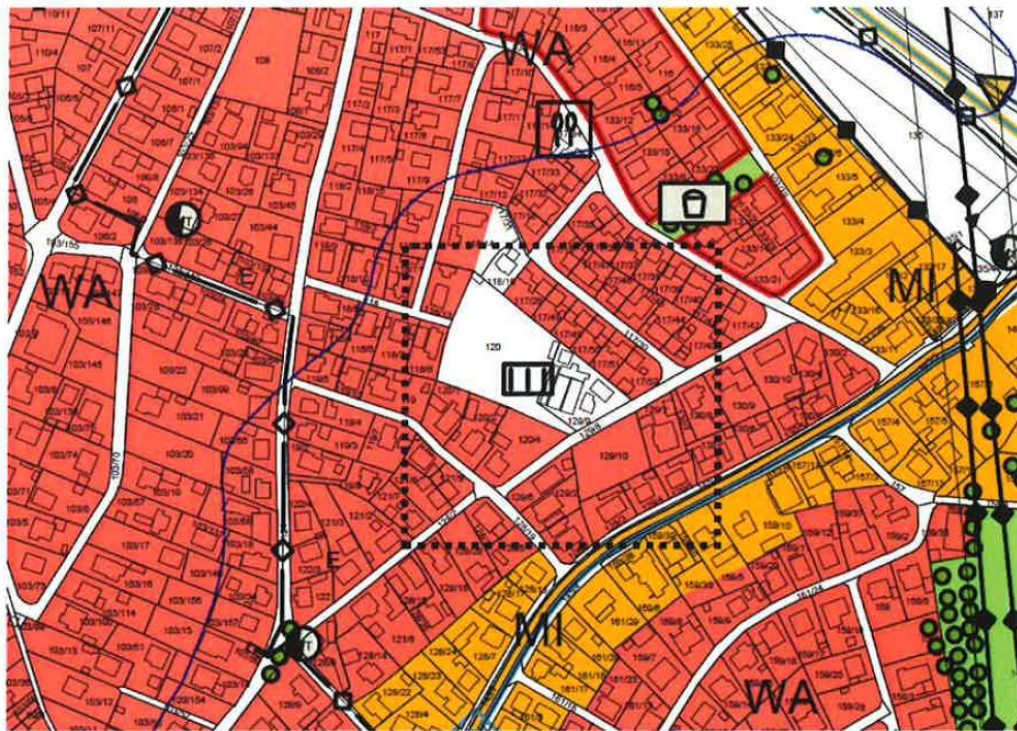


Abbildung 3: Ausschnitt Digitalisierung des gültigen FNP Stadt Teublitz (Stand 08.04.2016)

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.

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.-Nr. 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
Corylus avellana

Felsenbirne
Haselnuss

Cotoneaster integerrimus
 Euonymus europaeus
 Lonicera xylosteum
 Prunus spinosa
 Ribes uva-crispa
 Rosa canina
 Sambucus nigra
 Staphylea pinnata
 Viburnum lantana

Gewöhnliche Zwergmispel
 Pfaffenhütchen
 Heckenkirsche
 Schlehe
 Wilde Stachelbeere
 Hundsrose
 Schwarzer Holunder
 Gemeine Pimpernuss
 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
 Fraxinus excelsior
 Juglans regia
 Quercus robur
 Tilia cordata
 Tilia platyphyllos

Rotbuche
 Gemeine Esche
 Walnuss
 Stieleiche
 Winterlinde
 Sommerlinde

II. Wuchsklasse

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

Acer campestre
 Carpinus betulus
 Crataegus monogyna
 Crataegus oxyacantha
 Malus silvestris
 Pyrus pyrausta
 Sorbus aucuparia

Feldahorn
 Hainbuche
 Eingrifflicher Weißdorn
 Zweigrifflicher Weißdorn
 Wildapfel
 Wildbirne
 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 m ²
Straßenverkehrsflächen	291 m ²
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 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz 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

[illegible][illegible]

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

	Gefällte Bestand
	Fluide Grenzen, Fluide Zusammenhänge
	Höhenunterschieden / Höhen des Gebäudes über NN
	Optische Beziehung
	Kennzeichnung Gebäudebereich / Straßenbegrenzungsbereich

1) Der Richter der Stadt Teulitz hat in der Sitzung vom 24.11.2018 die Aufhebung des Bauleitungsplans „Wohngebiet in der Ganganhofstraße“ beschlossen. Der Bauleitungsplan wurde am an den betroffenen bauleitungsgeführt.

2) Zum Entwurf des Bauleitungsplans „Wohngebiet in der Ganganhofstraße“ 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 Bauleitungsplans „Wohngebiet in der Ganganhofstraße“ in der Fassung vom mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.

4) Die Stadt Teulitz hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bauleitungsplan „Wohngebiet in der Ganganhofstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom am Sitzung beschlossen.

5) Ausserkraft.

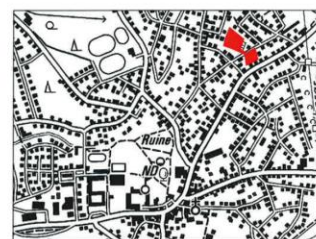
Teubitz, den

(Siegel) _____
(1. Bürgermeisterin)

b) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Wohnanlage an der Genghollenstraße“ wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist demnach in Kraft getreten.

Teilzeit, den

(Singer) _____ (1. Bürgermeisterin)



 Stadt Teublitz
Platz der Freiheit 7
93158 Teublitz

Bebauungsplan der Innenentwicklung
"Wohnanlage an der Ganghoferstraße"

Skizzenblatt	Format	Festgelegt	Datum	Plan Nr.
1:500	DIN A1	Ausfertigung	24.11.2016	864 -
Freigezeichnet			Planzeichnung	
Adrian Mendes			Entwurf	
Peter Wenzel Platanenweg 31-34 Am Schützberg 89473 Thurmham 09301 90071-4 89473 Nürnberg 89473 Thurmham 09301 90071-4 09301 90071-4 E-Mail: p.wenzel@t-online.de E-Mail: p.wenzel@t-online.de E-Mail: p.wenzel@t-online.de E-Mail: p.wenzel@t-online.de Mobil: 09301 90071-4 Mobil: 09301 90071-4 Mobil: 09301 90071-4 Mobil: 09301 90071-4				

Beschluss

Nr.:289

Gegenstand:	Städtebaulicher Denkmalschutz - Sanierung des ehem. Gefängnisturms/Fronfeste, Fronfestgasse 5, 93133 Burglengenfeld - Vergabe der Tragwerksplanung, Bestandsaufnahme und Schadenskartierung sowie Brandschutznachweis - Empfehlung an den Stadtrat
--------------------	--

Nach ordnungsgemäßer Ladung sind der 1. Bürgermeister und 6 der 7 Gremienmitglieder erschienen; sie waren für oben bezeichneten Beratungsgegenstand stimmberechtigt.

Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2 GO war sonach gegeben.

Sachdarstellung, Begründung:

Die Fronfeste umfasst Gebäulichkeiten aus der Zeit der Errichtung der Stadtmauer als auch einen Erweiterungsbau aus dem 19. Jahrhundert.

Beides steht zur Sanierung an und ist vorab zunächst einer grundlegenden Untersuchung auch hinsichtlich des statischen Konzeptes zu unterziehen.

Eine baubegleitende Befundung und Dokumentation der Baugeschichte durch Herrn Dipl.-Ing. Arthur Pufke ergänzt die Planung. Hierfür wurde dem Stadtrat bereits ein erstes Nutzungskonzept vorgelegt und beraten.

Für die detaillierte Planung sind eingehende Untersuchungen der historischen Bausubstanz erforderlich, um die Eingriffe in die bestehende Substanz möglichst zu minimieren und dadurch sowohl kostengünstige als auch denkmalgerechte Lösungen zu finden.

Der schonende und behutsame Umgang mit dem historischen Erbe hat dabei oberste Priorität.

Die Erhebungen erfolgen im Rahmen der besonderen Leistungen auf Stundenbasis.

Für die denkmalgerechte tragwerksplanerische Planfassung sind die Ergebnisse zunächst als Bestandsplanung festzuhalten.

Darauf aufbauend wird dann in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege das statische Konzept für die tragenden Teile gefasst.

Die tragwerksplanerische Begleitung für die beiden bereits sanierten Türme der „Europäischen Meile“ – nämlich dem Örtlerturm und dem Wehrturm - erfolgte durch Herrn Dipl.-Ing. Ralf Meyer vom Büro Sehlhoff aus Regensburg.

Auf mündlicher Basis wurde dem Büro Sehlhoff der Auftrag für die ersten Untersuchungen für dieses Objekt bereits erteilt. Diese Auftragserteilung war notwendig, um zunächst den Schätzrahmen für die Honorarbasis eingrenzen zu können.

Nach einer ersten Kostenschätzung ohne detaillierte endgültige Kenntnis der Bau- substanz, die aufgrund der vorbeschriebenen Untersuchungen erst Zug um Zug er- arbeitet werden muss, wurde ein Honorarangebot vom Büro Sehlhoff mit nachfol- genden Konditionen eingeholt:

1. Tragwerksplanung nach §52 HOAI 2013		
anrechenbare Kosten nach Kostenberechnung		407.127,00 €
Zone III, Mindestsatz		
Anlage 14 HOAI, 2013		
LPH 1 Grundlagenermittlung	3 v. H.	1.364,79 €
LPH 2 Vorplanung	10 v. H.	4.549,30 €
LPH 3 Entwurfsplanung	15 v. H.	6.823,95 €
LPH 4 Genehmigungsplanung	30 v. H.	13.647,91 €
LPH 5 Ausführungsplanung	40 v. H.	18.197,21 €
LPH 6 Vorbereitung Vergabe	2 v. H.	909,86 €
Umbauzuschlag gemäß §36		20%
Nebenkosten		4%
Honorarnote gemäß vorgetragener Konditionen	netto	47.312,74 €
2. Bestandsaufnahme und Schadenskartierung		
Nebenkosten		4%
Besondere Leistungen nach Stundenaufwand		
- Geschäftsführer	netto	95,00 €/Std.
- Ingenieur	netto	75,00 €/Std.
- Techniker	netto	67,00 €/Std.
- Zeichner	netto	54,00 €/Std.
- Ingenieur	ca.	80 Std.
- Zeichner	ca.	200 Std.
- Fahrkosten	km	0,30 €
Honorarnote		
(geschätzt 80h Ingenieur + 200 St. Zeichner)	netto	17.472,00 €
3. Brandschutz		
Konstruktiver Brandschutznachweis	pauschal	1.400,00 €
Nebenkosten		4 %
Honorarnote	netto	1.456,00 €
Gesamtvergütung	netto	66.240,74 €
+ 19% Mehrwertsteuer zum Zeitpunkt der Leistungserbringung		12.585,74 €
Honorarnote	brutto	78.826,48 €

Unter Zugrundelegung vorbeschriebener Konditionen ergibt sich eine Gesamthonorarnote in Höhe von 78.826,48 € brutto. Die Beauftragung erfolgt nach Bedarf phasenweise.

Auf Grund des letzten Gespräches mit dem Landesamt für Denkmalpflege sind darüber hinaus noch weitere Detailuntersuchungen zu erwarten, so dass sich die besonderen Leistungen unter Nr. 2 noch etwas erhöhen werden.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Büro Sehlhoff aus Regensburg den Auftrag für die vorbeschriebenen Leistungen zu erteilen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat das Büro Sehlhoff, Blumenstraße 18 aus 93055 Regensburg mit der Tragwerksplanung, der Bestandsaufnahme und Schadenskartierung sowie dem Brandschutznachweis entsprechend dem unterbreiteten Angebot vom 19.12.2016 mit einer Honorarnote von 78.826,48 € zu beauftragen.

Die erforderlichen Haushaltsmittel stehen zur Verfügung. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Auftrag zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Gegen 1 Stimme.

Gegenstand:	Anfragen nach § 31 der Geschäftsordnung / Informationen des Bürgermeisters
--------------------	--

Anfragen nach §31 der Geschäftsordnung:

Keine.

Informationen des Bürgermeisters:

1. Bürgermeister Thomas Gesche informierte den Ausschuss über den Eingang folgender Bauanträge, die im Stadtrat am 08.03.2017 zu behandeln wären:

- *Neubau von zwei Wohngebäuden mit Garagen in Burglengenfeld, FSt.Nr. 1340/22 der Gem. Burglengenfeld – Bauvoranfrage*
Hier empfiehlt die Verwaltung, das gemeindliche Einvernehmen aufgrund der in der Sachdarstellung dargelegten Gründe nicht zu erteilen.
- *Nutzungsänderung vom Schweine- und Rinderstall zum Pferdestall; Paddock mit kombinierter Nutzung/Einzäunung in Niederhof, FSt.Nrn. 811/6 und 768/2 der Gem. Pilsheim*
Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zu erteilen.
- *Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle in Pilsheim, FSt.Nr. 148 der Gem. Pilsheim*
Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zu erteilen.
- *Anbau an eine bestehende Maschinenhalle in Pöppelhof, FSt.Nr. 282 der Gem. Pilsheim*
Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zu erteilen.

Ebenso wurden von den Nachbargemeinden Teublitz und Maxhütte-Haidhof zwei Anträge eingereicht, die im Stadtrat zu behandeln wären:

- *Frühzeitige Beteiligung als Nachbargemeinde gem. §4 Abs. 1 BauGB zur Neuaufrstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Teublitz*
- *24. Änderung des Flächennutzungsplanes und gleichzeitige Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes „Haidwiesen“ – Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. §4 Abs. 1 BauGB bzw. §2 Abs. 2 BauGB*

Bei beiden Anträgen empfiehlt die Verwaltung, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Des Weiteren informierte Bürgermeister Thomas Gesche den Ausschuss, dass der Revierförster Reinhold Weigert vorgeschlagen hat, die Elsbeere als Jahrgangsbaum für die im Jahr 2016 geborenen Kinder zu pflanzen.

Die Pflanzgröße solle 80cm bis 120cm sein, die Bäume werden am Königsbuckel (Nähe Waldkindergarten) gepflanzt. 2016 wurden 143 Kinder geboren, die Kosten werden sich auf 1500 € belaufen. Die Bäume sollen im März/April 2017 gepflanzt werden.

Freie Wähler Land

1. Bürgermeister Thomas Gesche

Stadträtinnen und Stadträte

Stadt Burglengenfeld

Breitbandausbau Amplus Trasse Vorstadt-West, Pottenstetten, Pilsheim

Sehr geehrter Herr 1. Bürgermeister Gesche,

sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte,

die FWL fordern hiermit, dass bei den Gesprächen mit Amplus am 7. März 2017 in Teisnach, ohne Kompromisse auf die Erfüllung des Vertrages und besonders auf die schon zugesagte Trassenführung gepocht werden muss. Es kann nicht sein, dass die Firma Amplus, die schon den zeitlichen Rahmen nicht halten konnte, jetzt die laut Stadtbaumeister und Bürgermeister zugesicherte Trasse über Höchensee nicht umsetzen will und das, obwohl der Verwaltung seit 6. September 2016 (laut MZ) ein Plan vorliegt, der Höchensee einschließt. Sollte sich Amplus weigern, sind alle rechtlichen Möglichkeiten zu nutzen, dies durchzusetzen!

Außerdem sollte jetzt unverzüglich mit den Bauarbeiten begonnen werden, um endlich den betroffenen Bürgern, dass schon lange versprochene schnelle Internet zukommen zu lassen!

Da aus zeitlichen Gründen ein Antrag für die Stadtratssitzung am 8. März nicht mehr funktioniert, lassen wir das Schreiben den Mitgliedern des Bau- Umwelt und Verkehrsausschuss zukommen.

Mit freundlichen Grüßen,



Andreas Beer

FWL Fraktionssprecher

Zu dem von Stadtrat Karl Deschl vor Sitzung ausgeteilten Brief informierte Bürgermeister Thomas Gesche den Ausschuss, dass er sowie drei Mitglieder der Verwaltung am 07.03.2017 bei Amplus vor Ort waren. Das Ergebnis dieses Gespräches würde er den Stadträten am 08.03.2017 in der Stadtratssitzung mitteilen.

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

Susanne Faltermeier
Schriftführer/in