Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	BauVW/237/2017 07.09.2017

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	20.09.2017	öffentlich
Stadtrat	27.09.2017	öffentlich

Betreff:

Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes "Augustenhof Südhang VI" zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) - Erörterung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen öffentlicher Belange und der Bürger (frühzeitige Beteiligung) – Billigungsbeschluss - Empfehlung an den Stadtrat

<u>Sachdarstellung, Begründung:</u>

In der Sitzung am 23.11.2016 wurde der Aufstellungsbeschluss für das Neubaugebiet „Augustenhof Südhang VI“ beschlossen. Nach der nun durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger soll nun nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen auf Grundlage der Planung des Büros Preihsl & Schwan vom 20.09.2017 der vorliegende aktualisierte Bebauungsplan gebilligt werden, damit das förmliche Verfahren eröffnet werden kann.

Das Gebiet umfasst 27 bebaubare Parzellen und eine Spielanlage mit ca. 1.025 m². Eine Nettogesamtbaulandfläche von 22.305 m² bedeutet einen Flächenverbrauch von ca. 820 m² pro Parzelle. Dieser verhältnismäßig hohe Wert für eine Bauparzelle begründet sich durch die beizubehaltende Eigentums- und Flächenstruktur vorhandener Flurstücke.

Der Erschließungsträger wurde beauftragt, gemäß Stadtratsbeschluss eine Untersuchung bezüglich erneuerbarer Energien durchzuführen und hierzu ein Kurzgutachten im förmlichen Verfahren vorzulegen. Im aktualisierten Bebauungsplan wurden einige Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Plan eingearbeitet. Der Gehweg, vom Baugebiet „Augustenhof II Teil A“ kommend, soll in die Richard-Wagner-Straße gezogen werden, damit Schulkinder nicht quer über den Kreuzungsbereich laufen müssen. Zur Sicherheit der Schulkinder soll der Gehweg, von der Richard-Wagner-

Straße her kommend, auf der rechten Straßenseite verbleiben, damit die Straße am Augustenhof nicht überquert werden muss.
Die Straßenbreite soll auf sechs Meter erhöht werden und die Gehwegbreite 1,50 Meter betragen, damit den Anforderungen an eine Haupterschließungsstraße Rechnung getragen werden kann.

Aus Gründen der teils schwierigen Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern kann nur ein einseitiger Gehweg umgesetzt werden, der stadtauswärts auf der rechten Seite verläuft und an der Engstelle bei den Eichen mit Hilfe eines Zebrastreifens auf die linke Straßenseite wechselt.

Damit dem Landschaftsplan Rechnung getragen wird, soll in den Grundstückskaufverträgen die Pflanzung von Bäumen auf Privatgrund für eine Laubbaumallee entlang der Straße gesichert werden.

Aus stadtplanerischer Sicht sollte die straßenbegleitende Bebauung am Ortseingang eine einheitliche Architektursprache vermitteln. Daher soll für die Parzellen 23 – 26 mit vier Mehrfamilienhäusern nur flach geneigtes Satteldach festgesetzt werden. Mit dem Gymnasium auf der gegenüber liegenden Seite bildet dieses Wohnquartier aus Sicht der Verwaltung den arrondierten Ortsabschluss des östlichen Stadtgebietes von Burglengenfeld.

Die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden in der aktuellen Planung des Büros Preihsl & Schwan vom 20.09.2017 berücksichtigt, so dass nach Billigung mit dem förmlichen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB begonnen werden kann.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Entwurfsplanung für die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes „Augustenhof Südhang VI“ auf der Grundlage der Planung des Ing.-Büros Preihsl & Schwan vom 20.09.2017 zu billigen. Die Bürger, Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen sind gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB förmlich zu beteiligen.

Bebauungsplan Augustenhof Südhang VI:

Abwägung der Verwaltung zur Bürgereinwendung von Frau Ottilie Utz und Heinz Haimerl, Paul-Klee-Str. 7, 93133 Burglengenfeld, zu den einzelnen Kritikpunkten:

- **Dass wegen der Straßenbreite voraussichtlich die vorgesehene Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h nicht eingehalten wird, ist eine reine Vermutung und kann daher nicht als Grundlage weiterer Maßnahmen verwendet werden. Im Bereich des Grundstücks FlNr. 1422/49, Gem. Burglengenfeld ist eine Fahrbahnverengung mit der Regelung „Vorrang des Gegenverkehrs“ erforderlich. Außerdem wird in diesem Bereich ein Zebrastreifen zur Querung des Fußgängerweges geplant. Fahrbahnerhöhungen sind nicht vorgesehen.**
- **Die Baukosten der neu geplanten Erschließungsstraße werden auf die Baugrundstücke umgelegt, so dass hierzu keine Kosten für den Beschwerdeführer entstehen. Ob das Grundstück des Beschwerdeführers bei künftigen Straßenausbaumaßnahmen als beitragspflichtiges Grundstück mit herangezogen werden kann, richtet sich nach den einschlägigen Vorschriften der gemeindlichen Ausbaubeitragssatzung und des Kommunalabgabengesetzes. Dies kann nach aktuellem Planungsstand nicht abschließend beurteilt werden.**
- **Der Bolzplatz kann leider nicht in der Waldlichtung verwirklicht werden, so dass diese Anmerkung obsolet wird.**
- **Falls bei Erschließungsarbeiten irgendwelche Schäden an Bestandsgebäuden oder Einfriedungen entstehen sollten, haftet hierfür die bauausführende Firma, welche u.a. die Straßen- und Kanalbaumaßnahmen durchführt.**

Zu den Einwendungen zum Immissionsschutzgutachten wurde eine Stellungnahme des Ingenieurbüros abConsultants eingeholt:

- **Herr Dipl.-Ing. (FH) Alfred Bartl stellte fest, dass kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen besteht, da die Grenzwerte für die Verkehrslärmimmissionen (59 db(A) tagsüber und 49 db(A) nachts) nicht überschritten werden.**
- **Bei den im Schallschutzgutachten aufgeführten öffentlich-rechtlichen Regelungen handelt es sich um Vorschläge für Festsetzungen für die zukünftige Bebauung innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen betreffen damit keine Bestandsgebäude und damit auch nicht die Bebauung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1422/49.**
- **Im Gutachten ist nicht aufgeführt, dass Altstraßen nicht berücksichtigt werden.**
- **Das Grundstück Fl.-Nr. 1422/49 liegt innerhalb des sog. Ausbauabschnitts. Daher wurden für dieses Grundstück auch die Lärmimmissionen aus dem baulich nicht geänderten, anschließenden Bereich, also auch die Paul-Klee-Straße berücksichtigt.**

- **Für die Berechnung der Verkehrslärmimmissionen wurden der Prognose-Nullfall und der Prognose-Planfall 3 aus der Verkehrsuntersuchung „Verkehrsplanerische Stellungnahmen zum Vorhaben B-Plan Augustenhof Nord“ der Stadt Burglengenfeld vom Büro GEO.VER.S.UM angesetzt. Im Rahmen der vorgenannten Verkehrsuntersuchung wurden an repräsentativen Tagen im Juli 2016 und anlässlich von Kontrollzählungen am 15.09. und 28.08.2016 die Verkehrsströme an den relevanten Knotenpunkten erfasst. Es ist daher davon auszugehen, dass auch der gewerbliche und der landwirtschaftliche Verkehr der ansässigen Betriebe und Höfe erfasst wurden. Der Verkehr aus Richtung Wölland ist ebenso aufgeführt, wie der Verkehr aus den zukünftigen Baugebieten (z.B. Augustenhof Nord).**
- **Für das Grundstück Fl.-Nr. 1422/49 ist die 16. BImSchV anwendbar, da sich das Grundstück innerhalb des Ausbauabschnittes des neu zu bauenden Verkehrsweges befindet. Die Grenzwerte der 16. BImSchV sind jedoch am Gebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1422/49 nicht überschritten.**
- **Nicht unmittelbar anzuwenden ist die 16. BImSchV im Rahmen der Bauleitplanung. Hier kann sie jedoch als Indiz für das Vorliegen schädlicher Umwelteinwirkungen herangezogen werden. Im vorliegenden Fall wurde hinsichtlich der Festsetzungen baulicher und passiver Schallschutzmaßnahmen an der zukünftigen Bebauung innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes darauf Bezug genommen.**

FAZIT:

Es ergibt sich somit aufgrund der Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV am Gebäude Fl.-Nr. 1422/49 kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen.

Bebauungsplan "Südhang VI" - Burglengenfeld

Geltungsbereich	32.018 m²
- Nettobaulandfläche (26 Parzellen)	21.456 m²
- Verkehrsflächen	6.314 m²
- private Verkehrsflächen	651 m²
- öffentl. Grünfläche	74 m²
- Spielanlagen	1.874 m²
- Lärmschutzwall	1.649 m²

N

M 1 / 1000

m 10 20 30 40 50

Nutzungsschablone Quartier A

WA	o
II	FD SD/ZD/PD WD
0.35	0.60

Nutzungsschablone Quartier B

WA	o
III	SD
0.40	1.00

A. Festsetzungen

1. Grenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich

Abgrenzung der unterschiedl. Nutzung nach § 16 Abs. 5 BauNVO

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2. Art der Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO

3. Mass der Baulichen Nutzung

0.35 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ Quartier A

0.40 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ Quartier B

0.60 maximal zulässige Geschoßflächenzahl GFZ Quartier A

1.00 maximal zulässige Geschoßflächenzahl GFZ Quartier B

4. Festsetzung von Regelquerschnitten

Wohngebäude

Flachdächer sind im Quartier A bei allen Haustypen zugelassen.

Quartier A — I
Pultdach 5° - 15°
Satteldach/Zeltdach/
Walmdach 10°-20°
(max. Wandhöhe
=Attikahöhe 4,50 m)
Wandhöhe max 4,50 m — Schnitt A

Quartier A — II
Pultdach 5° - 15°
(max. Wandhöhe=
Attikahöhe 6,50 m)
Wandhöhe max 6,50 m — Schnitt B

Quartier A — II
E+I Satteldach/Zeltdach/
Walmdach 10° - 20°
Wandhöhe max 6,50 m — Schnitt C

Quartier A — II
Satteldach 35°-45°
Walmdach 35°-45°
(max. Wandhöhe=Attikahöhe 4,50 m)
Wandhöhe max 4,50 m — Schnitt D

Quartier B — II o. III
Satteldach 10° - 20°
Wandhöhe max 9,50 m — Schnitt E

Nebengebäude und Garagen

Flachdach generell zulässig, ansonsten an Hauptgebäude anzupassen

Satteldach 25° - 45°
Wandhöhe max 3,00 m — Schnitt A

Pultdach 5° - 15°
Wandhöhe max 3,00 m — Schnitt B

Satteldach/Zeltdach 10° - 20°
Wandhöhe max 3,00 m — Schnitt C

5. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

O offene Bauweise

a abweichende Bauweise

6. Zahl der Wohneinheiten

Quartier A: Pro selbständigem Gebäudeteil (Einzelhaus, Reihenhausabteil und Doppelhaushälfte) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig

Quartier B: Pro selbständigem Gebäude sind maximal sechs Wohneinheiten zulässig

7. Einfriedungen

Im Vorgartenbereich dürfen keine Mauern und kein Sichtschutz angeordnet werden. Es sind nur Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

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

Gehweg

Schotterweg/Privatweg

Spielanlagen

B. Hinweise

A/B/C Bauquartiere

2267 Flurstücksnummern/Hausnummern

18 Parzellennummer

401 Höhenlinie

HQ 160 St GP 16 Gasleitung

vorgeschlagene Gebäude

vorgeschlagene Garagen nach Möglichkeit begrünte Flachdächer

nicht eingefriedete Hauseinfahrtszone: Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine etc. zur Minimierung der Versiegelung

Stammpunkte angrenzender Bäume (aus Vermessung)

private Grünflächen

wassergebundene Decke

nachrichtliche Übernahme: Biotop der Biotopkartierung Biotop-Nr. 6738-8

vorgeschlagene Garagenzufahrten

Baumfallgrenze 20 m

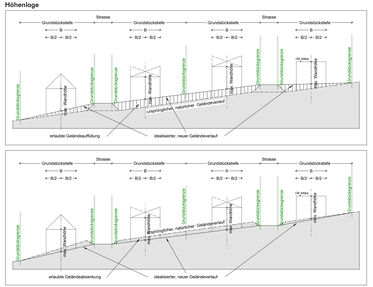
L Leitungsrecht

394.0 OK Lärmschutzwall

Nutzungsschablone

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

Höhenlage



Zusätzlich zu den Festlegungen für die Höhenlage werden
für folgende Parzellen die max. FFOK festgesetzt:
(vergleiche auch hierzu schalltechnische Untersuchung 1082_2 vom 15.09.2017)
Parzelle 18 393.62 müNN
Parzelle 22 393.32 müNN
Parzelle 23 391.73 müNN
Parzelle 24 390.97 müNN
Parzelle 25 391.35 müNN

C. Grünordnung

öffentliche Grünflächen

Pflanzgebot: Pflanzung Baum 1. oder 2. Ordnung auf öffentlichen Grünflächen an festgesetztem Standort in Bauminsel / Fahrbahnverengung

Pflanzgebot: Pflanzung Baum 2. Ordnung auf privaten Grünflächen an festgesetztem Standort gemäß Planzeichnung entlang der Straße;
Standort nur parallel zur Straße verschiebbar;
Anrechnung auf Mindestzahl zu pflanzender Bäume / Grundstück möglich
Abstand zu Grundstücksgrenzen mind. 2 m

Pflanzgebot: 1 Baum 2. oder 3. Ordnung je angefangene 300 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt wird, alternativ 2 Obstbäume je angefangene 300 m², Standort frei wählbar, Abstand zur Grundstücksgrenze mind. 2 m

Pflanzung einer Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen am Lärmschutzwall

Pflanzung einer 1-reihigen Strauchhecke; Breite ca. 2 m, aus heimischen und standortgerechten Gehölzen, Pflanzabstand in der Reihe max. 1,50 m

Flächen für den Erhalt von bestehenden Bäumen und Sträuchern keine Rodung zulässig

Verfahrensablauf

1. Der Stadtrat/Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... 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 08.08.2017 bis 08.09.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 08.08.2017 bis 08.09.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt/Gemeinde Burglengenfeld hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

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

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 "Südhang VI"

Bauort:	Fl.Nr.: 1422/2, 1422/3, 1422/4 1422/5, 1422/6 1422/8, 1422/1, 1422/ 17, 1422/53, 1422/54
Bauherr:	Stadt Burglengenfeld Marktplatz 2-6 93133 Burglengenfeld
Planverfasser:	Preihsl & Schwan Beraten und Planen GmbH Kreuzbergweg 1 A 93133 Burglengenfeld
Grünordnung:	Lichtgrün Landschaftsarchitektur Kavalleriestraße 9 93053 Regensburg

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

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

Annette Bolle
Dipl.-Ing.(FH) Landschaftsarchitektin

aufgestellt:	Stand vom:	gezeichnet:	Projektnummer:	Maßstab:
23.11.2016	20.09.2017	Forster	B-04-97/16	1:1000

H/B = 600 / 1380 (0.83m²)

Allplan 2016

Die im Plan dargestellten Höhenschichtlinien sind für die Ermittlung der Höhenlage und Wandhöhe maßgebend.

BEBAUUNGSPLAN
Baugebiet "Südhang VI"

Planinhalt:	Lageplan Höhenschichtlinien Anlage zum Bebauungsplan
Bauherr:	Stadt Burglengenfeld Marktplatz 2-6 93133 Burglengenfeld
Planverfasser:	Preihsl & Schwan Beraten und Planen GmbH Kreuzbergweg 1 A 93133 Burglengenfeld

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

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

aufgestellt:	Stand vom:	gezeichnet:	Projektnummer:	Maßstab:
23.11.2016	20.09.2017	Forster	B-04-97/16	1:1000

H/B = 594 / 841 (0.50m²)

Allplan 2016

Anlage Schallschutz zum Bebauungsplan „Südhang VI“ in Burglengenfeld

SW	Nutz	IGW T in dB(A)	IGW N in dB(A)	Verkehr LrT [dB(A)]	Verkehr LrN	Übersch. T in dB(A)	Übersch. N	Pas.	DIN 4109 La W	DIN 4109 La S dB(A)	R'w,ges W	R'w,ges S dB
1.OG	WA	59	49	59	49	-	-	n.	62	62	32	3
EG	WA	59	49	60	50	1	1	W/S	63	63	33	3

SW	Nutz	IGW T in dB(A)	IGW N in dB(A)	Verkehr LrT [dB(A)]	Verkehr LrN	Übersch. T in dB(A)	Übersch. N	Pas.	DIN 4109 La W	DIN 4109 La S dB(A)	R'w,ges W	R'w,ges S dB
1.OG	WA	59	49	60	50	1	1	W/S	63	63	33	33
EG	WA	59	49	60	50	1	1	W/S	63	63	33	33

SW	Nutz	IGW T in dB(A)	IGW N in dB(A)	Verkehr LrT [dB(A)]	Verkehr LrN	Übersch. T in dB(A)	Übersch. N	Pas.	DIN 4109 La W	DIN 4109 La S dB(A)	R'w,ges W	R'w,ges S dB
1.OG	WA	59	49	60	50	1	1	W/S	63	63	33	33
EG	WA	59	49	60	50	1	1	W/S	63	63	33	33

SW	Nutz	IGW T in dB(A)	IGW N in dB(A)	Verkehr LrT [dB(A)]	Verkehr LrN	Übersch. T in dB(A)	Übersch. N	Pas.	DIN 4109 La W	DIN 4109 La S dB(A)	R'w,ges W	R'w,ges S dB
1.OG	WA	59	49	60	50	1	1	W/S	63	63	33	33
EG	WA	59	49	60	50	1	1	W/S	63	63	33	33

SW	Nutz	IGW T in dB(A)	IGW N in dB(A)	Verkehr LrT [dB(A)]	Verkehr LrN	Übersch. T in dB(A)	Übersch. N	Pas.	DIN 4109 La W	DIN 4109 La S dB(A)	R'w,ges W	R'w,ges S dB
1.OG	WA	59	49	60	50	1	1	W/S	63	63	33	33
EG	WA	59	49	60	50	1	1	W/S	63	63	33	33

SW	Nutz	IGW T in dB(A)	IGW N in dB(A)	Verkehr LrT [dB(A)]	Verkehr LrN	Übersch. T in dB(A)	Übersch. N	Pas.	DIN 4109 La W	DIN 4109 La S dB(A)	R'w,ges W	R'w,ges S dB
1.OG	WA	59	49	60	50	1	1	W/S	63	63	33	33
EG	WA	59	49	60	50	1	1	W/S	63	63	33	33

SW	Nutz	IGW T in dB(A)	IGW N in dB(A)	Verkehr LrT [dB(A)]	Verkehr LrN	Übersch. T in dB(A)	Übersch. N	Pas.	DIN 4109 La W	DIN 4109 La S dB(A)	R'w,ges W	R'w,ges S dB
1.OG	WA	59	49	60	50	1	1	W/S	63	63	33	33
EG	WA	59	49	60	50	1	1	W/S	63	63	33	33

SW	Nutz	IGW T in dB(A)	IGW N in dB(A)	Verkehr LrT [dB(A)]	Verkehr LrN	Übersch. T in dB(A)	Übersch. N	Pas.	DIN 4109 La W	DIN 4109 La S dB(A)	R'w,ges W	R'w,ges S dB
1.OG	WA	59	49	60	50	1	1	W/S	63	63	33	33
EG	WA	59	49	60	50	1	1	W/S	63	63	33	33

SW	Nutz	IGW T in dB(A)	IGW N in dB(A)	Verkehr LrT [dB(A)]	Verkehr LrN	Übersch. T in dB(A)	Übersch. N	Pas.	DIN 4109 La W	DIN 4109 La S dB(A)	R'w,ges W	R'w,ges S dB
1.OG	WA	59	49	60	50	1	1	W/S	63	63	33	33
EG	WA	59	49	60	50	1	1	W/S	63	63	33	33

SW	Nutz	IGW T in dB(A)	IGW N in dB(A)	Verkehr LrT [dB(A)]	Verkehr LrN	Übersch. T in dB(A)	Übersch. N	Pas.	DIN 4109 La W	DIN 4109 La S dB(A)	R'w,ges W	R'w,ges S dB
1.OG	WA	59	49	60	50	1	1	W/S	63	63	33	33
EG	WA	59	49	60	50	1	1	W/S	63	63	33	33

SW	Nutz	IGW T in dB(A)	IGW N in dB(A)	Verkehr LrT [dB(A)]	Verkehr LrN	Übersch. T in dB(A)	Übersch. N	Pas.	DIN 4109 La W	DIN 4109 La S dB(A)	R'w,ges W	R'w,ges S dB
1.OG	WA	59	49	60	50	1	1	W/S	63	63	33	33
EG	WA	59	49	60	50	1	1	W/S	63	63	33	33

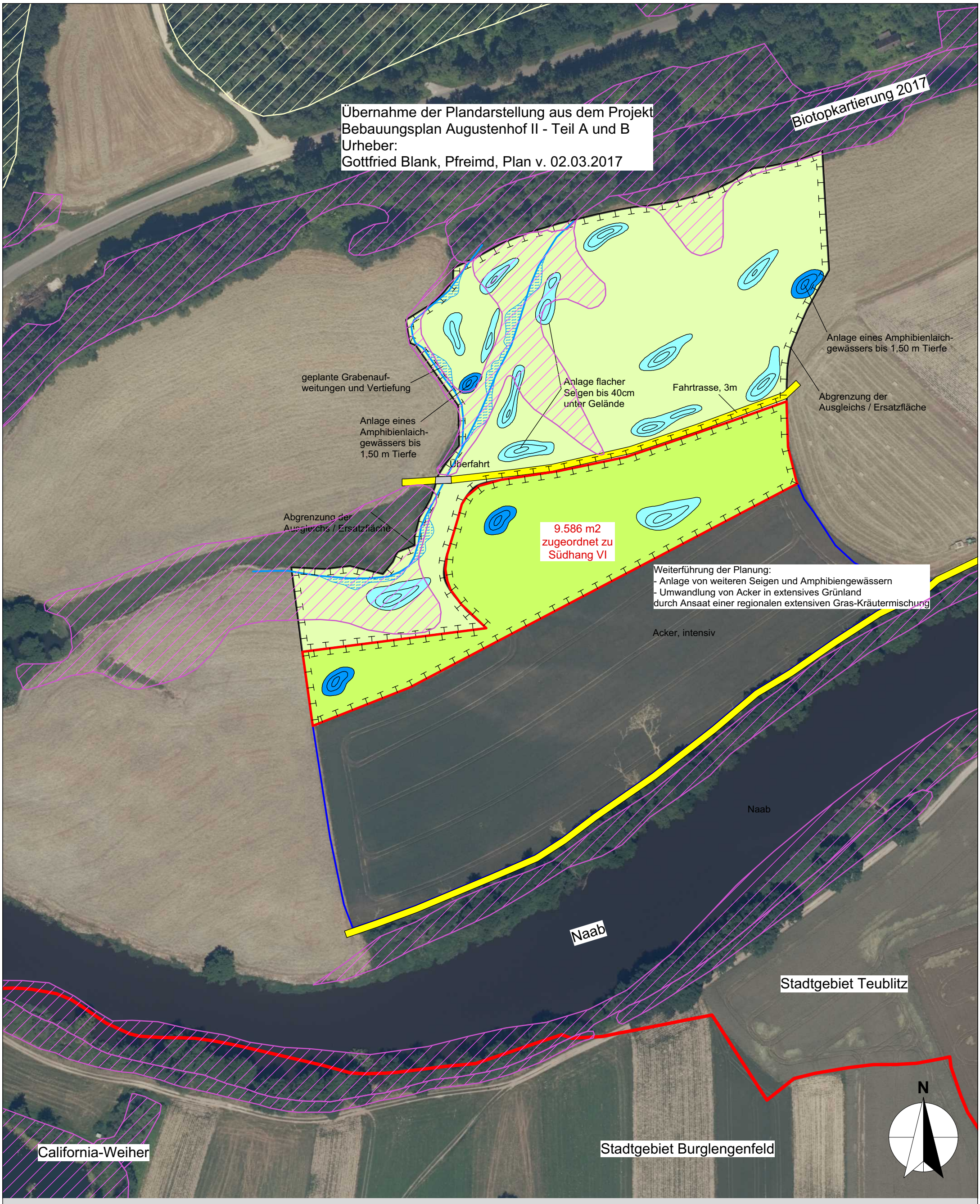
SW	Nutz	IGW T in dB(A)	IGW N in dB(A)	Verkehr LrT [dB(A)]	Verkehr LrN	Übersch. T in dB(A)	Übersch. N	Pas.	DIN 4109 La W	DIN 4109 La S dB(A)	R'w,ges W	R'w,ges S dB
1.OG	WA	59	49	62	52	3	3	W/S	65	65	35	35
EG	WA	59	49	62	52	3	3	W/S	65	65	35	35

SW	Nutz	IGW T in dB(A)	IGW N in dB(A)	Verkehr LrT [dB(A)]	Verkehr LrN	Übersch. T in dB(A)	Übersch. N	Pas.	DIN 4109 La W	DIN 4109 La S dB(A)	R'w,ges W	R'w,ges S dB
1.OG	WA	59	49	63	53	4	4	W/S	66	66	36	36
EG	WA	59	49	62	52	3	3	W/S	65	65	35	35

SW	Nutz	IGW T in dB(A)	IGW N in dB(A)	Verkehr LrT [dB(A)]	Verkehr LrN	Übersch. T in dB(A)	Übersch. N	Pas.	DIN 4109 La W	DIN 4109 La S dB(A)	R'w,ges W	R'w,ges S dB
1.OG	WA	59	49	62	52	3	3	W/S	65	65	35	35
EG	WA	59	49	62	52	3	3	W/S	65	65	35	35

SW	Nutz	IGW T in dB(A)	IGW N in dB(A)	Verkehr LrT [dB(A)]	Verkehr LrN	Übersch. T in dB(A)	Übersch. N	Pas.	DIN 4109 La W	DIN 4109 La S dB(A)	R'w,ges W	R'w,ges S dB
1.OG	WA	59	49	60	50	1	1	W/S	63	63	33	33
EG	WA	59	49	60	50	1	1	W/S	63	63	33	33

TOP Ö 6.1



PROJEKT	PLANINHALT	MASSSTAB	BEARBEITUNG	DATUM
B-Plan "Südhang VI" - Ausgleichsbebauungsplan	**Südhang VI - Ausgleichsfläche Fr.Nr. 617-Gmkg. Premberg**	1 : 1.500	Bo	12.06.2017

BAUHERR
Stadt Burglengenfeld

PLANUNG
Lichtgrün Landschaftsarchitektur I Kavalleriestraße 9 I 93053 Regensburg I Tel. 0941-565870 I post@lichtgruen.com

TOP Ö 6.1

PREIHSL SCHWAN

B E G R Ü N D U N G

Fassung vom 20.09.2017

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

„Südhang VI“

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 2
2. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung 3
3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes 3
3.1 Städtebauliche Vergleichswerte 4
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 4
3.3 Höhe baulicher Anlagen 4
3.4 Verkehrstechnische Erschließung 4
3.5 Ver- und Entsorgung 4
3.6 Untergrund 5
3.7 Brandschutz 5
3.8 Schallschutz 6
3.9 Begründung zur Grünordnungsplanung 6
4 Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes 6

1. Lage und Bestandssituation

Das 32.018 m² große Plangebiet am nord-östlichen Randbereich der Stadt Burglengenfeld wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt.
Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden.
Insgesamt beträgt die Höhendifferenz im Neubaugebiet „Südhang VI“ mit ca. 416,50 m ü.NN im Norden bis ca. 390,50 m ü.NN im Süden ca. 26,0 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 landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohnbauland bietet die Möglichkeit der starken Nachfrage von Bauwilligen entgegenzutreten.

Durch den Ausbau der vorhandenen Feldstraße zwischen der Richard-Wagner-Straße und der Maxhütter Straße zu einer Haupterschließungsstraße soll der Durchgangsverkehr durch die bestehenden Baugebiete über die Franz-Marc-Straße und Paul-Klee-Straße verringert 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

Größe des Bebauungsplangebietes:	3,2018	ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,6314	ha
Anzahl der Bauparzellen:	26	
Netto – Baulandfläche:	**2,1456**	**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 soll künftig über die „Richard Wagner-Straße“ und die „Maxhütter Straße“ erfolgen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist durch die Bayernwerk AG / 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 1082_2 vom Ingenieurbüro Alfred Bartl – Akustik | Bauphysik wird hingewiesen.

3.9 Begründung zur Grünordnungsplanung

4 Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

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, 23.11.2016

Fassung vom 20.09.2017

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

Preihsl und Schwan
Beraten + Planen GmbH
Kreuzbergweg 1 A
93133 Burglengenfeld

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

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

Burglengenfeld, ……

STADT BURGLENGENFELD

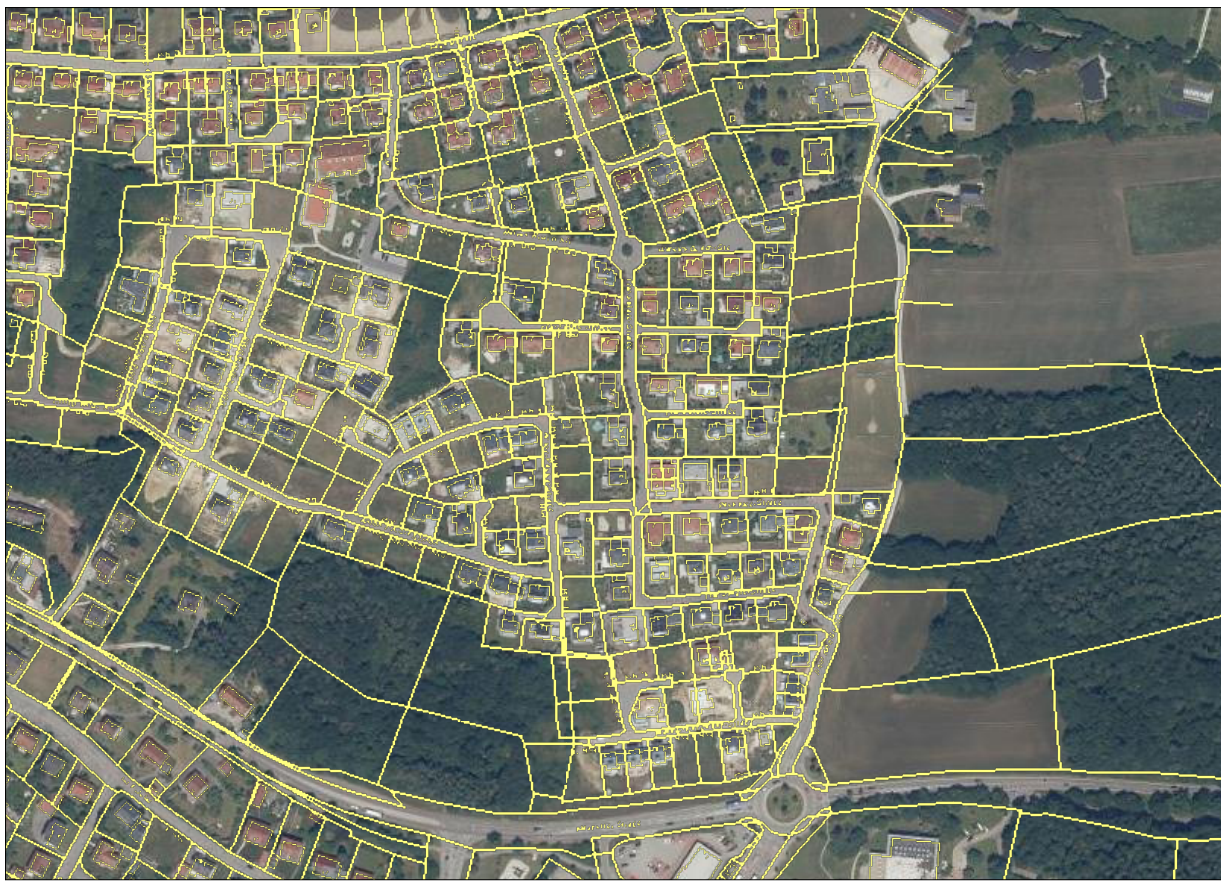
_____
Thomas Gesche
1. Bürgermeister

TOP Ö 6.1

BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Burglengenfeld

Baugebiet "Südhang VI"



Stadt Burglengenfeld

den 23.11.2016

Fassung vom: 20.09.2017

Burglengenfeld

LICHT GRÜN LANDSCHAFTS ARCHITEKTUR

akustik | bauphysik ab consultants

PREIHSL SCHWAN

Thomas Gesche 1. Bürgermeister	Annette Bosle Dipl.-Ing.(FH) Landschaftsarchitektin	Alfred Bartl Dipl.-Ing. (FH)	Fabian Biersack Dipl.-Ing. (FH)

TOP Ö 6.1

Stadt Burglengenfeld

und

Umlandgemeinden

6. Fortschreibung des Nachweises des Wohnbaulandbedarfs

Stand:

20.09.2017

1. Veranlassung:

Im Zuge der Baugebietsausweisung „Südhang VI“ hat der Abgleich mit dem vorliegendem Flächenbedarfsnachweis zu erfolgen, welcher daraufhin entsprechend fortzuschreiben ist.

Entsprechend der Landesamt-Richtlinien ist der Wohnbaulandbedarf stetig mit den aktuellen Baugebieten fortzuschreiben.

2. Fortschreibung

Die im aktuellen Nachweis aufgeführten Bedarfsflächen stellen sich wie folgt dar:

Wohnbaulandbedarf aktuell, Stichtag 30.10.2014

Wohnbaulandbedarf aus Berechnung nach LfU:	35,60 ha
Bisher nicht aktivierte Bestandsflächen:	17,80 ha
Aktueller Wohnbaulandbedarf, Stichtag 30.10.2014	**17,80 ha**

Die Fortschreibung ergibt folgendes Ergebnis:

Wohnbaulandbedarf

Wohnbaulandbedarf aus 5. Fortschreibung	4,31 ha
Abzug Wohnbaulandfläche BG Südhang VI	- 3,20 ha
Aktueller Wohnbaulandbedarf, 6. Fortschreibung	**1,11 ha**

(Zusätzlich reaktivierbarer Fläche aus Bestandsflächen)

3. Zusammenfassung:

Die obigen Baugebiete wurden vom vorhandenen Flächenkontingent abgezogen, der Restsaldo beträgt 1,11 ha. Dieser kann um weitere 17,80 ha erhöht werden, wenn der Nachweis gemäß Richtlinien des LfU erbracht worden ist (Stichwort: Abfrage Eigentümer, Baulandbörse)

Für weitere Entwicklungen stehen der Stadt Burglengenfeld vorerst weitere **1,11 ha** an Wohnbaulandfläche zur Verfügung. Alle zukünftigen Wohnbaulandflächen sind im Rahmen eines fortgeschriebenen Flächennachweises zu bilanzieren.

Aufgestellt:
PREIHSL + SCHWAN – Beraten und Planen GmbH
Burglengenfeld, 29.08.2017

1. Bürgermeister
Thomas Gesche

_____

Dipl.-Ing.(FH)
Biersack Fabian

_____

TOP Ö 6.1

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
der Stadt Burglengenfeld

Baugebiet „Südhang VI“

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

Fassung vom 12.06.2017

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

LICHTGRÜN-LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Kavalleriestraße 9 - 93053 Regensburg – Tel. 0941 565870
E- Mail – post@lichtgruen.com

Inhalt

§ 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
§ 17 Entwässerung 11
§18 Schallschutz 11
§ 19 Inkrafttreten 13

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Planzeichnung vom 23.11.2016 in der Fassung vom 20.09.2017 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 23.11.2016 in der Fassung vom 20.09.2017 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).

§ 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 für die Quartiere A und B die offene Bauweise festgesetzt.
§ 22 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 entlang der Haupterschließungsstraße eingezäunt bzw. mit Toren versehen werden. Auf den Parzellen 19 – 26 und 7 darf der Stauraum 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 im Bauquartier A in E und 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 im Bauquartier A, auch bei vom Hauptgebäude abweichenden Dachneigungen zulässig.

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

§ 12 Einfriedungen

(1) Straßenseitige Einfriedungen sind nur als max. 1,20 m hohe Zäune zulässig. Mauern und Stützmauern sind nicht erlaubt.

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

(3) Vor Garagenzufahrten sind Einfriedungen nur zulässig, wenn diese mindestens 5 m von der Grenze der öffentlichen Fläche zurückliegen (Stauraum).

(4) Sockel bei Einfriedungen sind nicht zulässig.

§ 13 Grünordnerische textliche Festsetzungen

(1) Die an den Geltungsbereich angrenzenden Biotopflächen sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen und Vorsorgemaßnahmen zum Schutz der Gehölze nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen), u. a. im Kronentraufbereich zu ergreifen. Im Bereich der Kronentraufe sind Veränderungen der Geländehöhe in Form von Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig.

(2) Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu begrünen, artentsprechend zu pflegen und zu unterhalten.

(3) Entlang der Straße sind auf den öffentlichen Grünflächen (Pflanzinseln) bzw. Fahrbahnverengungen Bäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.

(4) Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein durchwurzelbares Mindestbodenvolumen von 10 m³ mit Substrat gem. der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen. Die Baumgrubentiefe muss mind. 1,5 m betragen und die Baumscheibe mind. 6 m². Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Baumscheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, so ist der notwendige Wurzelraum von

mindestens 10 m³ unterhalb befestigter Fläche durch technische Lösungen herzustellen.

(5) Auf den privaten Grünflächen wird folgende Mindestpflanzung festgesetzt:
Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche, die nicht von baulichen Anlagen überdeckt wird, ist mindestens 1 Baum 2. oder 3. Ordnung, (Mindestgröße: Hochstamm mit Stammumfang 16 - 18 cm) gem. Artenliste oder ein Obstbaum (Mindestgröße: Hochstamm 10-12) zu pflanzen.

(6) Im privaten Grün sind entsprechend der Planzeichnung entlang der Straße Bäume 2. Ordnung zu pflanzen. Der Standort ist nur im Bereich der der Straße verschiebbar; eine Verlegung in hinterliegende Gartenflächen ist nicht zulässig. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss mind. 2,0 m betragen. Diese Bäume können auf die Mindestzahl zu pflanzender Bäume angerechnet werden.

(7) Zur Eingrünung und Abgrenzung des WA ist auf privaten Grünflächen entsprechend der zeichnerischen Darstellung an den nordwestlichen Grundstücksgrenzen eine einreihige Hecke aus standortheimischen Gehölzen gem. Artenliste zu pflanzen.

(8) Der Lärmschutzwall ist soweit technisch möglich mit einer Hecke aus standortheimischen Gehölzen gem. Artenliste zu bepflanzen.

(9) Der Pflanzabstand von Gehölzen für festgesetzte Heckenpflanzungen darf in der Reihe max. 1,50 m, zwischen den Reihen max. 1,0 m betragen.

(10) Für die festgesetzten Straßenbäume mit vorgegebenem Standort im öffentlichen Grün sind geeignete industriefeste und salztolerante Arten. gem. GALK-Straßenbaumliste zu verwenden. (Baumliste der ständigen Gartenamtsleiterkonferenz beim deutschen Städtetag)
http://www.galk.de/arbeitskreise/ak_stadtbaeume/webprojekte/sbliste/

(11) Für die im Plan dargestellten Gehölzpflanzungen an den Grundstücksgrenzen und die festgesetzten Baumpflanzungen sind nur heimische Gehölzarten gem. folgender Pflanzlisten zugelassen.

Bäume 1. Ordnung (Verwendung von Sorten zulässig)		**Bäume 2. Ordnung** (Verwendung von Sorten zulässig)	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sand-Birke	Populus tremula	Zitter-Pappel
Fagus sylvatica	Rotbuche	Prunus avium	Vogelkirsche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	Sorbus aria agg.	Mehlbeere
Juglans regia	Walnuss	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche	Obstbäume	Kirsche
Tilia cordata	Winter-Linde		
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	**Bäume 3. Ordnung**	
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme	Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Ulmus glabra	Berg-Ulme	Pyrus communis	Holz-Birne
		Obstbäume	Apfel, Birne, Zwetschge

Sträucher			
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze	Rosa rubiginosa	Apfel-Rose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Corylus avellana	Haselnuss	Rubus fruticosus agg.	Brombeere
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	Rubus idaeus	Himbeere
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Salix aurita	Öhrchen-Weide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix caprea	Sal-Weide
Hedera helix	Efeu	Salix cinerea	Grau-Weide
Ligustrum vulgare	Gewöhnliche Liguster	Salix purpurea	Purpur-Weide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Salix triandra	Mandel-Weide
Prunus spinosa	Schlehe	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Syringa vulgaris	Flieder
Rosa arvensis	Kriechende Rose	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa canina	Hecken-/Hunds-Rose	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

(12) Folgende Pflanzqualitäten sind für die festgesetzten Gehölze auf öffentlichen und privaten Grünflächen einzuhalten:

Gehölze:	**Mindest-Pflanzqualitäten**
Straßenbäume 1. oder 2. Ordnung	▪ Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16 - 18 cm ▪ ggf. Straßenraumprofil, falls erforderlich
Bäume 2. und 3. Ordnung entlang der Straße	▪ Hochstamm,3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16 – 18 cm
Bäume 2. und 3. Ordnung (Standort frei wählbar)	▪ Hochstamm oder Stammbusch,3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16 – 18 cm ▪ Heister, 1 x verpflanzt, Höhe min. 125 - 150 cm
Obstbäume	▪ Hochstamm, Stammumfang mind. 10 –12 cm ▪ (Halbstamm nicht zulässig!)
Sträucher	▪ verpflanzte Sträucher v.Str. 4 Tr., Höhe min. 60-100 cm

(13) Zeitpunkt der Pflanzungen:
Pflanz- und Saatarbeiten im öffentlichen Grün müssen spätestens 2 Vegetationsperioden nach Fertigstellung der Erschließungsflächen hergestellt werden, spätestens im darauf folgenden Herbst.
Die Ausführung der festgesetzten Gehölze auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

(14) Ausführung und Pflege
Die Pflanzungen sind naturnah zu gestalten. Die zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Vegetationsflächen müssen fachgerecht gepflegt und auf die Dauer des Eingriffs erhalten werden.
Ausfallende oder abstrebende Gehölze sind in der kommenden Pflanzperiode in der entsprechenden Qualität zu ersetzen.

§ 14 Festsetzungen zum Artenschutz – offen, sofern überhaupt erforderlich

§ 15 Ausgleichsflächen für Eingriffe

(1) Für den Eingriff durch das Baugebiet sind ca. 9.586 m² Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft als Ausgleichsflächen nachzuweisen.

(2) Diese Flächen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans nachgewiesen. Dem Baugebiet wird der „Ausgleichsbebauungsplan Südhang VI - Ausgleichsfläche Fr.Nr. 617-Gmkg. Premberg“ mit der dort nachgewiesenen Ausgleichsfläche und den dort zeichnerisch festgesetzten Maßnahmen zugewiesen. Dieser Ausgleichsbebauungsplan ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.

§ 16 Versiegelung

Die Versiegelung des Bodens durch befestigte Flächen auf Privatgrundstücken ist zu minimieren. Für Terrassen, Hauszugänge, private Stellplätze und Stellplatzzufahrten werden 80 m² als Maximalfläche je Parzelle mit Einfamilienhäusern festgelegt:
Bei der Berechnung können für besondere Belagsarten folgende Faktoren angesetzt werden:

- Schotter- und Schotterrasendecken, Holz- oder Metallroste über wasserdurchlässigem Untergrund: Anrechnung zu 50 %
- Natursteinpflaster in Splittbettung, ungebundene Decken, Rasengitterplatten, versickerungsfähiges Pflaster: Anrechnung zu 75 %
- Alle sonstigen Belagsarten: Anrechnung zu 100 %

§ 17 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)

§18 Schallschutz

Aktive Schallschutzmaßnahmen

1. Entlang der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzeinrichtung ist eine mit den im Planteil festgesetzten Mindesthöhen über Normalhöhennull (Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992) mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens R_w = 25 dB zu errichten.
2. Die Lage der Mittelachse der Oberkante der aktiven Lärmschutzeinrichtung darf gegenüber der im Planteil eingetragenen Lage um maximal 1,0 Meter verschoben werden.
3. Die Höhe der Fußboden-Oberkanten im Erdgeschoß der Bebauung dürfen die in der Anlage 1 „Schallschutz“ zum Satzungstext eingetragenen Höhen in Meter über

Normalhöhennull (Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992) nicht überschreiten.

Bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen

4. In den Gebäuden deren Fassaden bzw. Teile von Fassaden in der Anlage 1 „Schallschutz“ zum Satzungstext mit dem Eintrag „W/S“ versehen sind, sind die Wohn- und Aufenthaltsräume der gekennzeichneten Fassade zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

5. Die Geschossigkeit für die Berechnung der Außenlärmpegel gilt dabei wie folgt:

Geschoß	
I	0,0 m – 2,8 m
II	2,9 m – 5,6 m
III	5,7 m – 9,0 m

6. In den Gebäuden, deren Fassaden bzw. Teile von Fassaden in der Anlage 1 „Schallschutz“ zum Satzungstext mit dem Eintrag „S“ versehen sind, sind die Schlaf- und Kinderzimmer der gekennzeichneten Fassade zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

7. Falls die Orientierung der Schlafräume und Kinderzimmer bzw. der Wohn- und Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht zuverlässig (z. B. bei Mehr-Personen-Haushalten) realisierbar ist, sind geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, etwa Schallschutzfenster in Verbindung mit zentralen oder dezentralen Lüftungsanlagen, Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder vergleichbare Maßnahmen auszuführen.

   Die baulichen Maßnahmen müssen bei gewährleisteter Belüftbarkeit der Räume entsprechend Art. 45 BayBO sicherstellen, dass folgende Innenraumpegel während der Nachtzeit nicht überschritten werden:

- Schlafräume und Kinderzimmern: $L_{p,IN}$ = 30 dB(A) während der Nachtzeit
- Wohn- und Aufenthaltsräumen $L_{p,IN}$ = 40 dB(A) während der Tagzeit

Die Berechnung der vorgenannten Innenpegel hat unter Zugrundelegung der in der Anlage „Schallschutz“ zum Bebauungsplan ausgewiesenen mindesten erforderlichen bewerteten Bauschalldämm-Maße zu erfolgen, wobei die für Schlafräume ausgewiesenen Werte auch für Kinderzimmer gelten.

Das resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß ist nach den entsprechend der DIN 4109-2:2017-07, Punkte 4.4.1 bis 4.4.4 zu ermitteln.

Die Berechnung des Innenpegels $L_{p,IN}$ hat entsprechend der VDI-Richtlinie 2719:1987-08, **„Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ zu erfolgen.**

Genannte Vorschriften und Normen sind bei der Firma Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.

§ 19 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 ist vor Beginn von baulichen Maßnahmen zu sichern und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer Wiederverwendung in oder außerhalb des Gewerbegebietes zuzuführen. Die Bodenmieten zur Zwischenlagerung sind mit einer Zwischenbegrünung in ihrem fruchtbaren Zustand zu erhalten.
   Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.
   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).
   Bei Auffüllungen ist nur Material zu verwenden, das die Zuordnungswerte Z 1.1 einhält.
   Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Baugebiet oder auf den Ausgleichsflächen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

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

6. Die Versickerung von wenig verschmutztem Niederschlagswasser (z.B. Dachabwässer) ist auf dem Baugrundstück anzustreben.
Das Niederschlags- und eventuelles Drainagewasser der Privatflächen ist auf dem Grundstück über belebte Oberbodenzonen zu versickern. Wegen der empfindlichen Lage im Karst sind allerdings 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. Unterirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerungen) sind nicht zulässig.

   Auf die gültigen Vorschriften wird verwiesen:
   - Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft Nr.: 4.4/22: „Anforderungen an Einleitungen von häuslichem und kommunalem Abwasser sowie an Einleitungen aus Kanalisationen“.
   - DWA Arbeitsblatt A 138: „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“.
   - Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV)
   - Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)
   - Vom bayerischen Landesamt für Umwelt wurde die Broschüre „Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für

den Grundstückseigentümer“ herausgegeben, der Hinweise für den Umgang mit Niederschlagswasser für private Bauherren liefert. Diese Broschüre steht auf den Internet-Seiten des Bayerischen StMUV als kostenloser pdf-Download bereit.

7. Die oberirdischen Garagen sind nach Möglichkeit mit begrünten Flachdächern auszuführen.

8. Denkmalschutz
   Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Schwandorf oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt zu machen.
   Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.

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

10. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von unterirdischen Kabeln einzuhalten ist. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m.
    Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.
    Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) wird hingewiesen.
    Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

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

12. Gehölzartenlisten / Verwendung einheimischer Gehölze für die Bepflanzung
    Zur Förderung der heimischen Tierwelt sollen in den Gärten und öffentlichen Grünflächen auch für nicht festgesetzte Pflanzungen heimische und standort- und naturraumtypische Gehölzarten verwendet werden.
13. Vorschlag für freiwillige Artenschutzmaßnahmen durch den Bauherrn
    - Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten
      Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von Vorhängen, Verwendung von nach außen verspiegeltem Glas, Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben, Bemalen der Scheiben mit einem sogenannten Birdpen und anderes. (Beachte hierzu die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz von 2010.)

    - Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen
      Zur Stützung des Bestands von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten sollen die Bauherren an den Gebäuden einzelne handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen einbauen oder anbringen (die Anzahl ist nach oben offen). Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.

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

15. 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.

TOP Ö 6.1

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

der Stadt Burglengenfeld

„Südhang VI“

U m w e l t b e r i c h t

nach § 2a Baugesetzbuch

12.06.2017

Planungsträger:

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2-4
93133 Burglengenfeld
Tel.: 09471 / 7018-0
E-Mail: stadt@burglengenfeld.de

Planung / Entwurfsverfasser Umweltbericht:

Lichtgrün Landschaftsarchitektur
Ruth Fehrmann
Kavalleriestraße 9
93053 Regensburg
Tel.: 0941 / 565870
Fax: 0941 / 565871
E-Mail: post@lichtgruen.com
www.lichtgruen.com

Bearbeitung:

Annette Boßle
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

Umweltbericht (gemäß Anlage 1 Baugesetzbuch) ... 4
1. Einleitung ... 4
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans ... 4
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung ... 5
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 6
2.1 Schutzgut Boden ... 8
2.2 Schutzgut Luft und Klima ... 10
2.3 Schutzgut Wasser / Grundwasser ... 12
2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen ... 13
2.5 Schutzgut Mensch ... 15
2.6 Schutzgut Landschaftsbild ... 16
2.7 Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter ... 17
3. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes ... 17
4. Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung ... 17
5. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich ... 17
6. Anwendung der Eingriffsregelung des BNatSchG ... 18
7. Alternative Planungsmöglichkeiten – Vorabstimmung mit den Behörden ... 22
8. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ... 23
9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ... 23
10. Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 23

Umweltbericht (gemäß Anlage 1 Baugesetzbuch)

Das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau), im Langtitel „Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien”, vom 24. Juni 2004 führte zu einigen Änderungen des Baugesetzbuches. Das EAG Bau diente der Umsetzung der „Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme.
Folge der Änderung des Baugesetzbuchs war insbesondere die Einführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung und damit eine grundlegende Änderung der Vorschriften über die Aufstellung der Bauleitpläne.
Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sog. Umweltprüfung Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

Gemäß Baugesetzbuch des Bundes sind die Belange des Umweltschutzes in Bebauungsplänen im sogenannten Umweltbericht in einem gesonderten Teil der Begründung darzustellen.
Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die schutzgutbezogen die Auswirkungen der Planung bewertet und alle umweltrelevanten Belange zusammenführt.
Der Umweltbericht ist unverzichtbarer Teil der Begründung des Bebauungsplans.
Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.
Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab.
Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis" des Bay StMUGV und der Obersten Baubehörde, ergänzte Fassung vom Januar 2007.

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen plant die Stadt Burglengenfeld über einen Erschließungsträger die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets Südhang VI.
Hierfür wird ein Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt.
Weiterer Aspekt für die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets ist der Bau einer ausrechend dimensionierten Erschließungsstraße, die u.a. für das nördlich gelegene Baugebiet Augustenhof II als Haupterschließung dienen soll.
Das Wohngebiet schließt an bestehende Wohngebiete an.
Der Geltungsbereich für das Baugebiets, das zum überwiegenden Teil mit einer GRZ von 0,35 ausgewiesen wird, umfasst ca. 3.11 ha. Die Erschließung erfolgt über die neu zu errichtende Straße, die größtenteils als Ausbau von vorhandenen schmalen Straßen erfolgt.
Das Baugebiet umfasst neben der bereits bestehenden Straße, die ausgebaut werden soll, hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Flächen.
Das Plangebiet erstreckt sich auf ca. 400 m für die Wohnbebauung in Nord-Süd-Richtung sowie weitere ca. 250 m nördlich zum Ausbau einer bestehenden Straße.

Umfang und Art der Bebauung sind detailliert der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Durchgrünung des Baugebiets ist durch Pflanzung von Bäumen entlang des Straßenraums sowie durch Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken der Ein- und Mehrfamilienhäuser gesichert.
Die Ausgleichsflächen können nicht im unmittelbaren Zusammenhang des Geltungsbereiches untergebracht werden und werden daher vollständig außerhalb im Ausgleichsbebauungsplan „Südhang VI - Ausgleichsfläche Fr.Nr. 617-Gmkg. Premberg“ festgesetzt.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen der allgemeinen gesetzlichen Grundlagen sind das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Wassergesetzgebung, das Bundes-Bodenschutzgesetz, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Gesetzliche Grundlagen
Wesentliche gesetzlich festgelegt Ziele des Umweltschutzes sind in §§ 1 und 1a BauGB erhalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Baugesetzbuch (BauGB):

- BauGB § 1a: Der Gesetzgeber fordert einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und fordert die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen.
- BauGB § 2 (4): Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind daher die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die Umwelt zu prüfen und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten
- BauGB § 2a: Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im sog. Umweltbericht darzulegen
- BauGB § 1a: Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich sind darzustellen / festzusetzen. Es wird auf die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz verwiesen

Bundesnaturschutzgesetz

- BNATSchG § 15: Der Verursacher eines Eingriffs wird verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie Kompensation für eingetretene oder zu erwartende nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu leisten.
- BNATSchG § 44 Abs. 5: Es ist zu prüfen ob bei zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft wild lebende Tierarten derart beeinträchtigt sind, dass ein Verbotstatbestand für den Eingriff erfüllt wäre.
- Für den Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erarbeitet, die als Anhang zur Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans enthalten ist. Die wesentlichen Aussagen aus der saP werden bei der Beurteilung des Schutzguts „Flora und Fauna“ zusammengefasst.

Die Ziele der Bauleitpläne sind auch den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Landesentwicklungsprogramm (LEP)
Das Gemeindegebiet von Burglengenfeld ist im LEP als „Allgemeiner ländlicher Raum“ mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft.

Regionalplan (Oberpfalz Nord - Region 6)
Das Planungsgebiet ist als „allgemeiner ländlicher Raum“ eingestuft. In der Begründungskarte zur Raumgliederung liegt der Geltungsbereich in einem „Gebiet mit mäßiger Belastbarkeit“ (kleinteilige Nutzung)

Das Planungsgebiets liegt gem. Karte "Landschaft und Erholung" im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 35 „Naabtal zwischen Burglengenfeld und Wölsendorf“. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.

Desweiteren ist zwischen den Städten Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof östlich des Baugebiets ein Trenngrün dargestellt.
Weitere umweltrelevante Aussagen des Regionalplans im Bereich des geplanten Bebauungsgebiets sind nicht formuliert.

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze sind jedoch zu berücksichtigen: Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen vermieden, Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden und die Versiegelung des Bodens weitgehend minimiert werden. Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Grundwasservorkommen und Oberflächengewässer sind vor Verunreinigung und Belastung zu bewahren.

Waldfunktionsplan
Der östlich angrenzende Wald ist nach Waldfunktionskarte als „Wald mit besonderer Bedeutung für den lokalen Klima- und Immissionsschutz“ erfasst. Allerding entsprechen die geschützten Flächen nicht der vollständigen Ausdehnung des Gehölzbestandes, sondern konzentrieren sich auf die innenliegenden Flächen.
Der von der Rodung betroffene kleine Teilbereich des Waldes ist nicht als Klimaschutzwald erfasst.

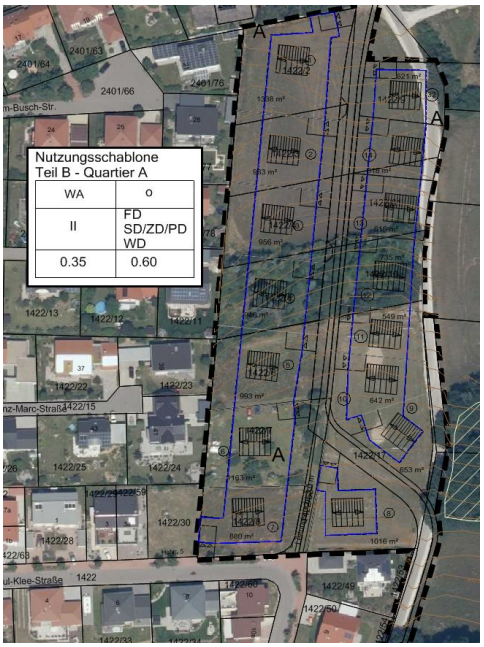
Flächennutzungsplan
Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Burglengenfeld ist die Fläche des Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.
Die Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Naturräumliche Gliederung und Topographie
Das Planungsgebiet liegt in folgendem Naturraum:

Naturraum-Haupteinheit *nach Ssymank*	D 61: Fränkische Alb
Naturraum-Einheit *nach Meynen/Schmithüsen et al.*	081: Mittlere Frankenalb
Naturraum-Untereinheit *nach ABSP*	081A: Hochfläche der Mittleren Frankenalb
weitere Untergliederung der Untereinheit: *(nach Geographische Landesaufnahme: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 164 Regensburg. Bundesanstalt für Landeskunde, Bad Godesberg 1981)*	081.28: Burglengenfelder Naabtal

Das Plangebiet fällt von Nord nach Süd hin ab.
Insgesamt beträgt die Höhendifferenz im Baugebiet mit ca. 417,00 m ü.NN im Südosten bis ca. 390,50 m ü.NN im Nordwesten ca. 27,50 m.
Ein Höhennivellement wurde durchgeführt und in den Bebauungsplan eingetragen.



Luftbild mit Geltungsbereich und Biotopkartierung – südlicher Teilbereich und nördlicher Teilbereich

Der Südteil des Geltungsbereichs wird nahezu vollständig als Acker genutzt. Lediglich ein kleiner Teilbereich von ca. 250 m² der Strauchschicht eines biotopkartierten Feldgehölzes wird überbaut, der als Sporn in die Ackerfläche hineinragt.

Der betroffene Gehölzbereich besteht hauptsächlich aus einem Strauchmantel, größere Bäume oder alte Eichen sind von der Rodung nicht betroffen.

Südlicher Teilbereich: Ackernutzung mit „Sporns“ des Feldgehölzes“

Der nördliche Teilbereich besteht aus einer Ackerfläche im Norden, an die sich Richtung Süden eine ehemalige Christbaumkultur anschließt, die im Laufe der Zeit brachgefallen ist und auf der sich durch Sukzession ein Mosaik aus Ruderalflächen, Altgrasfluren, standortfremden Gehölzen und Gebüschen aus Anflug entwickelt hat.

Weiter südlich an diesen Bereich anschließend befindet sich ein Bolzplatz mit einem kleinen Spielplatz sowie weitere Grundstücke, die als Grünland bzw. als Gartenfläche genutzt werden.

Bei den Strukturen entlang der bestehenden Straße, die in Zuge der Verbreiterung betroffen sind, handelt es sich durchwegs um naturschutzfachlich nicht wertvolle Randstrukturen, die als typ, Straßenbegleitgrün anzusprechen sind.

Die folgenden angegebenen Flächengrößen beziehen sich auf die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Eingriff erstreckt sich auf folgende Bestandsflächen:

Bestehende Flächennutzung	**Flächen in m²**
bestehende asphaltierte Straßen	3.592
Schotterfläche Feldweg Bestand	264
Straßenbegleitgrün mit intensiver Pflege entlang des Weges	867
Bolzplatz	3.292
Ackerflächen	18.409
Grünland, Gartenflächen	3.091
ehemalige Chritbaumkultur	1.841
Gehölzflächen / Feldgehölz	619
Summe Geltungsbereich	**31.975**

Als Eingriffsfläche wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans gerechnet.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Die weitere Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen.
Auf Grundlage einer verbalargumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

Baubedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter
Baubedingte Beeinträchtigungen sind vorübergehende Störungen, die während der Bauphase auftreten und daher nicht als erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung gewertet werden.

Anlagebedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter
Unter anlagebedingten Beeinträchtigungen versteht man die negativen Auswirkungen, die durch die Anlage selbst verursacht werden, hier also hauptsächlich durch die Gewerbebetriebe und die Verkehrswege.
Sie wirken langfristig, solange die Gebäude und die Verkehrswege bestehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter
Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich durch die Nutzung des Baugebiets und der Erschließungsstraße.

2.1 Schutzgut Boden

Geologie
Geologisch gehört dieses Gebiet zur mittleren Frankenalb mit Jura- und Kreideformationen.
In dem Scharniergebiet zwischen dem Bayerischen Wald im Osten und dem Jura im Westen sind kleinräumig sehr unterschiedliche geologisch jüngere Schichten über den eingebrochenen Gesteinsschollen abgelagert. Dazwischen erheben sich aber wie Inseln immer wieder Kuppen des Ausgangsgesteins Malm (Jura), die nicht eingebrochen sind.

Nach der Geologischen Karte Maßstab 1:25 000 Blatt Burglengenfeld liegen die südlichen Teile des Planungsgebiet im Bereich des Jura (Schwammfazies), die nördlichen im Bereich von Höhensanden

Boden

Der Boden im Planungsgebiet ist als Boden des Jura / Malm anzusprechen. Es handelt sich um Braunerden aus äolischen Deckschichten (Flugsand des Tertiär).
Diese Böden sind i.d.R. erosionsgefährdet und durchlässig. Die Schichten des Jura sind Grundwasserleiter und daher ist generell die Gefahr des Eintrags in Grundwasser höher einzustufen als bei anderen Böden.

Nach der Bodenschätzungskarte befinden sich im nördlichen Bereich folgende Werte:
Sl5V 28/25 bzw. Sl5V 28/24: d. h. schwach sandiger Lehm der Zustandsstufe 5 (geringe Ertragsfähigkeit). Der Boden ist gekennzeichnet durch eine nur 10 bis 20 cm mächtige Krume, die sich deutlich von einem verdichteten rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt. Es handelt sich um einen Verwitterungsboden, d.h. er ist durch Verwitterung aus anstehendem Gestein an Ort und Stelle entstanden.
Die Ertragswertzahl = Bodenzahl liegt zwischen 24 – 28 (zum Vergleich: Bester Wert: 100)

Die Böden im südlichen Bereich entlang Maxhütter Str. am Unterhangbereich sind etwas ertragreicher.
Es handelt sich um Verwitterungboden aus lehmigen Sand der Zustandsstufe 4 (zwischen geringer und mittlerer Ertragsfähigkeit). Die Bodenzahl beträgt zwischen 27 und 37.

Nach landwirtschaftlicher Standortkartierung ist der Boden als Ackerland mit durchschnittlichen Ertragsbedingungen bewertet.
Damit ist bei allen Böden im Planungsgebiet die landwirtschaftliche Nutzungseignung als relativ gering bis mittel einzustufen.

Ein Baugrundgutachten wurde nicht erstellt.
Verdachtsmomente bezüglich Altlasten oder früheren Ablagerungen liegen nicht vor.

Baubedingte Auswirkungen

- Abschieben von Oberboden im Bereich der Erschließungsstraße und der Grundflächen der Gebäude der Wohnhäuser
- Umlagerung von Boden im Zuge der Baumaßnahmen
- potentielle Bodenverdichtungen der Randbereiche durch Baumaschinen und Lagerung
- potentielle erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen.

→ erhebliche baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen

Die GRZ im Gewerbegebiet liegt bei bis zu 0,35 bzw. 0,4. Damit können im Baugebiet max. 40 % des Bodens versiegelt werden.

- Dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen auf versiegelten Flächen
- Dauerhafter Verlust der Ertragsfunktion auf den Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- landwirtschaftlichen Flächen, jedoch nur Böden mit geringer Ertragsfähigkeit vorhanden

ABER:

- Reduzierung des Nährstoffeintrags gegenüber der Ausgangssituation durch Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung (keine Düngung, kein Pestizideinsatz)

→ insgesamt mittlere anlagebedingte Auswirkungen

betriebsbedingte Auswirkungen

- Stoffeinträge in den Randbereichen der Straßen durch Salz, Abrieb von Reifen u.a.

→ mittlere betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Anfallender Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer geeigneten Verwendung zu zuführen.
- Festsetzung der Versiegelung des Bodens durch befestigte Flächen auf Privatgrundstücken durch Maximalflächen.
- Festsetzung zur Verwendung von versickerungsfähigen Belägen.

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Boden	erheblich	mittel	gering

→ Auf das Schutzgut Boden ist sind bei Einhaltung der Festsetzungen mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.2 Schutzgut Luft und Klima

Folgende Klimadaten gelten im Gemeindegebiet (Q: Klima-Atlas):

Mittlere Jahrestemperatur	7 bis 8°C
Durchschnittlicher Jahresniederschlag	650 bis 750 mm
Durchschnittlicher Niederschlag im hydrologischen Sommerhalbjahr (Mai bis Oktober)	350 bis 450 mm
Dauer der Vegetationszeit (=Tage mit ∅ > 5° C)	210 bis 230 Tage
mittlere Dauer der frostfreien Zeit	180 bis 190 Tage
Beginn der Apfelblüte (= Beginn des Vollfrühlings)	5.5. bis 11.5.
Aufgang des Winterweizens (= Beginn der Vegetationsruhe)	25.10. bis 29.10.

Das Stadtgebiet von Burglengenfeld liegt im Regenschatten der Frankenalb. Als Hauptwindrichtung herrscht West bis Süd-West vor.
Das Feldgehölz östlich des Geltungsbereichs ist als Klima- und Immissionsschutzwald im Waldfunktionsplan eingetragen.

Die bestehenden Freiflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs fungieren als Kaltluftentstehungsgebiet und tragen zusammen mit den vorhanden Gehölzflächen zur Optimierung der Luftqualität in den angrenzenden Bereichen bei.
Geländeklimatische Besonderheiten bestehen in Form von hangabwärts, also in südliche Richtung fließender Kaltluft, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen. In gewissem Maße wird der Kaltluftabfluss bereits durch die bestehende Bebauung und bedingt durch Waldstrukturen etwas eingeschränkt.

Baubedingte Auswirkungen

- temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport
- temporär eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen

→ geringe baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen

- kein Verlust der Filterfunktion der Gehölzflächen durch Rodung
- Reduzierung der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion durch Versiegelung von Freiflächen, insbesondere in den Nacht- und Morgenstunden, jedoch bleiben auf den Privatgrundstücken ausreichend unversiegelte Freiflächen vorhanden
- Verringerung der verdunstungsbedingten Luftbefeuchtung durch die Zunahme der versiegelten Flächen.
- Verlust eines Kaltluftententstehungsgebietes, allerdings bleiben umliegend noch kaltluftbildende Gebiete erhalten, die zum Klimaausgleich beitragen
- Ausgeprägte Frischluftströme werden nicht unterbrochen, der Luftaustausch von Siedlungen wird nicht behindert, mit Barrierewirkungen für die Belüftung ist weder aufgrund Dichte noch Orientierung der Bebauung zu rechnen
- Aufgrund der Baugebietsausweisung weitere Ausdehnung der zusammenhängend bebauten Flächen, so dass nach Realisierung der Bebauung die Merkmale des Stadtklimas wie höhere Temperaturspitzen, geringe rel. Luftfeuchtigkeit etc. im Baugebietsbereich und im Umfeld deutlich stärker ausgeprägt sein werden. Allerdings dürfte dies für den Einzelnen nur im engeren Ausweisungsbereich spürbar sein.
-
- kein Emissionsausstoß von Luftschadstoffen im Baugebiet

→ geringe anlagebedingte Auswirkungen, da Wohnbebauung, keine Gewerbe- oder Industriegebiet

betriebsbedingte Auswirkungen

- geringfügige Erhöhung der Feinstaubbelastung durch Zunahme des Verkehrs

→ geringfügige betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festsetzung von privaten Baumpflanzungen im Bereich privater Grundstücke
- Festsetzung der maximalen Versiegelung der privaten Baugrundstücke

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Klima / Luft	gering	gering	gering

→ Auf das Schutzgut Klima / Luft ist sind bei Einhaltung der Festsetzungen geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.3 Schutzgut Wasser / Grundwasser

Der Bereich des geplanten Wohngebiets entwässert großräumig natürlicherweise nach Westen in Richtung Naab. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Südsüdwest.

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Hochwasser oder Überschwemmungen liegen nicht vor.
Trinkwasserschutzgebiete befinden sich ebenfalls nicht in unmittelbarer Umgebung.

Nach der bayerischen Grundwassergleichkarte ist bei etwa 340 / 350 m ü NN mit Grundwasser zu rechnen.
Das Planungsgebiet liegt am tiefsten Punkt bei 390 m ü NN und damit deutlich über der Grundwasserführenden Schicht. Die geologischen Deckschichten im Plangebiet haben allerdings eine geringe Pufferwirkung. Ausschlaggebend für die Beurteilung der Auswirkungen ist jedoch nicht der Abstand bis zur OK Grundwasserspiegel, sondern der Abstand bis zum grundwasserleitenden Gestein. Malm ist ein sehr durchlässiges Gestein mit geringer Pufferwirkung. Somit ist die Empfindlichkeit des Gebietes hinsichtlich möglicher schädlicher Grundwassereinträge hoch.
Lokale Hang- bzw. Schichtwasseraustritte sind nicht gänzlich auszuschließen, wenn diese auch relativ unwahrscheinlich sind.
Hydrologisch relevante Strukturen wie Dolinen, Trockentäler o.ä. gibt es im Geltungsbereich nicht.

Auf den versiegelten Flächen kann Niederschlagswasser nicht mehr direkt über die Pflanzendecke verdunsten oder im Boden versickern. Das Niederschlagswasser wird zum Teil abgeleitet und steht somit nicht für die Grundwasserneubildung zur Verfügung.
Eine Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs ist die Versickerung vor Ort.

Die Flächen gehören zum Karstgebiet, für die wasserrechtlich besondere Vorschriften zu beachten sind, insbes. für Versickerungseinrichtungen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zwar versickert werden, aber nur über einen bewachsenen Bodenfilter. Damit werden die Schadstoffe im Niederschlagswasser gefiltert (Reifenabrieb, Öl, etc.)

Ein Baugrundgutachten wurde nicht erstellt.
Wassergefährdende Stoffe werden im Gebiet nicht verwendet.

Baubedingte Auswirkungen

- geringfügig erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge
- Beeinträchtigungen des Grundwassers, z. B. durch den Aushub der Baugruben, sind nicht zu erwarten
- Aufgrund der guten Durchlässigkeit des Bodens sowie den relativ großen Grundwasserflurabstand kann auch bei Starkregenereignissen davon ausgegangen werden, dass sich der Grundwasserspiegel nicht im Bereich des Kellergeschosses bewegen wird

→ geringe baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

- keine Verwendung wassergefährdender Stoffe im Gebiet
- Versiegelung von nur max. 35% der Fläche bei GRZ = 0,35
- Reduzierung des Nährstoffeintrags ins Grundwasser gegenüber der Ausgangssituation (intensive Landwirtschaftliche Nutzung) durch Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung (keine Düngung, kein Pestizideinsatz)

→ geringe anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festsetzung der Versiegelung des Bodens durch befestigte Flächen auf Privatgrundstücken durch Maximalflächen.
- Versickerung von befestigten Flächen nur über den bewachsenen Bodenfilter
- Versickerungsmulden, die wassererdurchlässige Befestigung von Belägen, sowie Zisternen verzögern den Abfluss. Das Niederschlagswasser kann gereinigt wieder dem Grundwasser zugeführt werden.
- Festsetzung zur Verwendung von versickerungsfähigen Belägen.

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Oberflächenwasser	entfällt	entfällt	entfällt
Grundwasser	gering	gering	gering

→ Auf das Schutzgut Grundwasser sind bei Einhaltung der Festsetzungen geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgebiete des Naturschutzes
Das Gebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten oder Schutzgebietsvorschlägen. FFH-Gebiete existieren im näheren Umfeld des geplanten Wohngebiets ebenfalls nicht, so dass eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung voraussichtlich nicht erforderlich ist.

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope
Der Wald, der unmittelbar an das Wohngebiet angrenzt, ist als Biotop mit der Nr. 6738-008 erfasst. Ein geringer Teil des Biotops wird überbaut, während im Zuge der Planung davon abgesehen wurde, den Bereich mit den großen Eichen, der bis an die bestehende Straße reicht, ebenfalls als Wohnparzellen auszuweisen.

In der Biotopkartierung wird das Biotop folgendermaßen beschrieben.

„Biotop Nr. 6738-8:
LICHTES EICHEN-KIEFERN-FELDGEHÖLZ SÜD-ÖSTLICH VON BURGLENGENFELD“
Dieses Feldgehölz, das heute mehr und mehr mit Fichte aufgestockt wird, beinhaltet in der Mehrzahl Eiche und Kiefer. In der Strauchschicht wachsen Heckenrose, Holunder, Weißdorn und stellenweise dichtes Brombeergestrüpp. An besonders lichten Stellen findet man typische Zeigerpflanzen des Kalkmagerrasen wie Zypressenwolfsmilch, Kronwicke, Traubengamander und Schillergras.

Das Biotop besteht zu 25 % Magerrasen und zu 75 % aus Feldgehölz.

Im Zuge der Neuabgrenzung der Biotope wurden der Datensatz des Biotops unverändert übernommen und lediglich die Geometrien an die unbearbeiteten Waldanteile angepasst.

→ Es kommt zur Beseitigung einer sehr geringen Teilfläche von ca. 250 m² Waldrandfläche aus Sträuchern. Große Bäume sind von der Rodung nicht betroffen.

Nach Art. 16 BayNatSchG ist es verboten, in der freien Natur Hecken, lebende Zäune, Feldgehölze oder -gebüsche einschließlich Ufergehölze oder -gebüsche zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen.
Nach § 30 BNatSchG kann ein Antrag auf Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können, nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG gilt die Ausnahme der Beseitigung als zulässig, wenn für den Bebauungsplan eine behördliche Gestattung getroffen wird.
Die Entscheidung wird im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde getroffen.

Flächen außerhalb von Biotopen
Auf den restlichen bisher intensiv als Grünland und Acker landwirtschaftliche genutzten Flächen treten keine floristisch und faunistisch interessanten Vorkommen auf.

Potenzielle natürliche Vegetation
südlicher Teil: Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald

nördlicher Teil: Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald sowie punktuell auch Seggen-Buchenwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald sowie Vegetation waldfreier Trockenstandorte

Ergebnisse spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Da bei der Überbauung Gehölzbestände betroffen sind, wurde begleitend zum Grünordnungsplan eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) angefertigt, die als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan enthalten ist. (wird zur 2. Auslegung ergänzt. Die biologischen Untersuchungen laufen, Zwischenbericht Mitte Juli: saP-relevante Arten konnten nicht nachgewiesen werden.
Es ist davon auszugehen, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe nicht erfüllt werden.

Hier die wesentlichen Aussagen der saP: offen – abhängig von Ergebnis saP
Im Planungsgebiet sind folgende SAP-relevanten Arten nachgewiesen bzw. potentiell vorkommend:

2.5 Schutzgut Mensch

In der vorhandenen Planung handelt es sich um ein Gebiet, das bereits an ein bestehendes Wohngebiet angrenzt. es ist v.a. geprägt durch die bestehende Straße, die großräumig trotz ihres bislang ungenügend ausgebauten Zustands als wesentliche Erschließungsstraße für das Baugebiet Augustenhof dient.

Lärm

Bezüglich des Lärms bestehen im Gebiet keine relevanten Vorbelastungen.
Gerüche spielen keine nennenswerte Rolle, lediglich von den umliegenden, weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen zeitweilige Emissionen aus.

Für den Menschen kommt es durch die Ausweisung des Wohngebiets v.a. durch Lärmimmissionen, da der Ausbau der bestehenden auch als Haupterschließung für das nördlich angrenzende neue Baugebiet Augustenhof II dient.

Baubedingte Auswirkungen

- Während der Bauphase ist kurzfristig von einer geringen Lärmbelästigung durch Fahrzeuge und Montagearbeiten auszugehen.

→ geringe baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen

- Vom Wohngebiet selbst gehen keine Lärmimmissionen aus.
- Spezielle lärmtechnische Anforderungen bestehen in der Umgebung nicht. Es bestehen ausreichende Abstände zu relevanten Verkehrstrassen sowie Betrieben und Anlagen mit entsprechenden relevanten Lärmimmissionen.

→ geringe anlagebedingte Auswirkungen

betriebsbedingte Auswirkungen

- Lärmstörung durch die Steigerung des Ziel- und Quellverkehrs wahrscheinlich

→ mittlere betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- gem. Schallgutachten sind kein aktiver Lärmschutz erforderlich.
- Zur Reduzierung sind Lärm- Emissionskontingente im Bebauungsplan festgesetzt.

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch / Lärm	gering	gering	mittel

→ Auf das Schutzgut Mensch / Lärm sind geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

Erholung

Im Planungsgebiet sind keine Rad- oder Wanderwege ausgewiesen. Die Erholungseignung des unmittelbaren Vorhabensbereichs ist als untergeordnet zu bewerten. Ein entsprechender Bedarf nach wohnortnahen Freiflächen ist im Gebiet mit seinen in den letzten Jahren umfangreichen, neu entstandenen Wohngebieten vorhanden. Im östlichen und nördlichen Bereich, außerhalb des Baugebiets sowie in der weiteren Umgebung stehen weiterhin umfangreiche Flächen für die extensive landschaftsgebundene Erholung zur Verfügung.

Wegeverbindungen in die freie Landschaft werden nicht zerstört, so dass Erholungssuchende aus anderen, umliegenden Baugebieten weiterhin uneingeschränkt in die im Norden und Osten liegenden, für die wohnortnahe Erholung bedeutsamen Waldgebiete gelangen können.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

- sind nicht vorhanden

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- sind nicht erforderlich

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch / Erholung	gering	gering	gering

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Der landschaftsästhetische Eigenwert des Gebiets ist in diesem Bereich als eher mittel einzustufen. Landschaftsbildprägend ist das Feldgehölz östlich des Planungsgebiets mit den beiden Gehölzriegeln aus vorwiegend alten Eichen, die bis an die derzeitige Straße heranreichen.
Bei der Planung wurde jedoch darauf geachtet, dass diese beiden Ausläufer erhalten bleiben und entgegen ursprünglicher Planungen wurde das Baugebiet in diesen Bereich reduziert. Die Bebauung beschränkt sich auf die landwirtschaftlich genutzten Flächen.
Die Fläche liegt jedoch in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet lt. Regionalplan.
Die Festsetzungen orientieren sich an benachbarten Bebauungsplänen, um sich harmonisch in den Gesamteindruck des Ortsbilds einzufügen.

Bau-, und anlagebedingte Auswirkungen

- Veränderung des landschaftlichen Charakters durch Bauwerke und Materialien.
- In Zukunft wird das Landschaftsbild durch die geplanten Wohngebäude und den zugehörigen Erschließungsflächen geprägt werden. Art, Maß und Anordnung der geplanten Haustypen lässt einen guten Übergang in die freie Landschaft erwarten.

→ mittlere anlagebedingte Auswirkungen

betriebsbedingte Auswirkungen

- Störung durch die leichte Steigerung des Ziel- und Quellverkehrs möglich

→ geringfügige betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Eingrünung und Durchgrünung des Baugebiets durch grünordnerische Festsetzungen

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering

→ Auf das Schutzgut Landschaftsbild sind bei Einhaltung der Festsetzungen mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter

Bodendenkmäler sind nach Auswertung Landschaftsplans und des „BAYERNVIEWER-DENKMAL“ vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege nicht vorhanden.
Baudenkmäler sind im direkten Umgriff ebenfalls nicht verzeichnet und auch nicht in Sichtweite, so dass eine Beeinträchtigung von Blickbeziehungen aufgrund der großen Distanz auszuschließen ist.

Kulturgüter wie Kapellen oder Feldkreuze sind ebenfalls nicht vorhanden.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

→ sind nicht zu erwarten

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- sind nicht erforderlich

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	entfällt	entfällt	entfällt

→ Auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

3. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Zwischen einzelnen Schutzgütern sind Wechselwirkungen gegeben, die bereits bei der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden. Darüber hinaus ergeben sich durch diese Wechselwirkungen jedoch keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen, die gesondert darzustellen sind.

4. Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die geplante Baugebietsausweisung würden die landwirtschaftlichen Flächen wahrscheinlich weiterhin intensiv genutzt.
Die Ausgleichsflächen würden nicht realisiert werden.

5. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wurden bereits bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter erläutert.

Gegenüber ersten Entwürfen wurde auf die Überbauung der beiden bis an die Straße reichenden Gehölzriegel verzichtet, um die alten Eichenbestände erhalten zu können und den Eingriff in Natur und Landschaft erheblich zu minimieren.

6. Anwendung der Eingriffsregelung des BNatSchG

a) *Bewertungsverfahren für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung*

Für Baugebiete sind in Bebauungs- und Grünordnungsplänen die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz darzustellen. Grundlagen hierfür sind:

- BauGB § 1a: Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung
- Bundesnaturschutzgesetz § 15: Der Verursacher eines Eingriffs wird verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie Kompensation für eingetretene oder zu erwartende nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu leisten.

Mit der Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen.
Für Baugebiete wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung herausgegeben. Verwendet wird die ergänzte Fassung 2003.

b) Bewertung des Ausgangsgebiets und des Eingriffs

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung sieht vor, die Flächen im Geltungsbereich durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Gebiete geringer, mittlerer oder hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

Bewertung des Ausgangszustands nach den Bedeutungen der Schutzgüter

Schutzgut	*Beschreibung*	*Einstufung nach Bedeutung der Schutzgüter (gem. Leitfaden Liste 1a-1c)*
Arten- und Lebens-räume	bestehende Schotterwege bzw. Straßen mit Straßenbegleitgrün Bolzplatz	geringe Bedeutung (unterer Wert) → Kategorie I
	Brachfläche (< 5 Jahre), ehemalige Ackerfläche und ehemalige Grünlandfächen	geringe Bedeutung (oberer Wert) → Kategorie I
	Brachfläche > 5 Jahre, Sukzessionsfläche, bestockt mit Gehölzaufwuchs, ehemalige Christbaumkultur	mittlere Bedeutung (unterer Wert) → Kategorie II
	Gehölzfläche mit randlichen Saumflächen (biotopkartiert)	hohe Bedeutung → Kategorie III
Boden	Boden mit geringer Ertragsfunktion	geringe Bedeutung (oberer Wert) → Kategorie I
	Boden unter Dauerbewuchs	mittlere Bedeutung (unterer Wert) → Kategorie II
Wasser	keine Betroffenheit	keine Bedeutung
Klima und Luft	gut durchlüftetes Gebiet Frischluftentstehungsgebiet	mittlere Bedeutung(unterer Wert) → Kategorie II
Landschaftsbild	Ortsabrundung	geringe Bedeutung (unterer Wert) → Kategorie I
Zusammenfassende Einstufung nach gemeinsamer Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter		**Geringe – Mittlere Bedeutung → Kategorie I - II**

Erfassen der Eingriffsintensität:
Die GRZ liegt beim Baugebiet „Südhang VI“ hauptsächlich bei 0,35. Das geplante Wohngebiet entspricht damit lt. Leitfaden:
Typ B: Gebiet mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Im Bereich der vorgesehenen Mehrfamilienhäuser liegt die GRZ bei 0,4 und entspricht damit lt. Leitfaden: Typ A: Gebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

c) *Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen*

Eine Vermeidung von Eingriffen durch Verzicht auf Teile der Baugebietsausweisung wurde bereits so weit wie möglich berücksichtigt, um die Feldgehölze mit alten Eichenbeständen erhalten zu können.

Für die Minimierung des Eingriffs können folgende Maßnahmen getroffen und angerechnet werden.

- Pflanzgebote zur Randeingrünung
- gärtnerische Begrünung der privaten nicht überbauten Flächen
- Rückhaltung von Niederschlagswasser durch Versickerung
- Minimierung der versiegelten Fläche durch Festsetzungen
- keine durchlaufenden Zaun- oder Fundamentsockel zwischen den Grundstücken

➢ Die Maßnahmen zur Minimierung erlauben von den zulässigen Kompensationsfaktorspannen einen unteren Wert anzusetzen.

d) *Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichflächen*

Matrix zur Festlegung des Kompensationsbedarfs
(nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“)

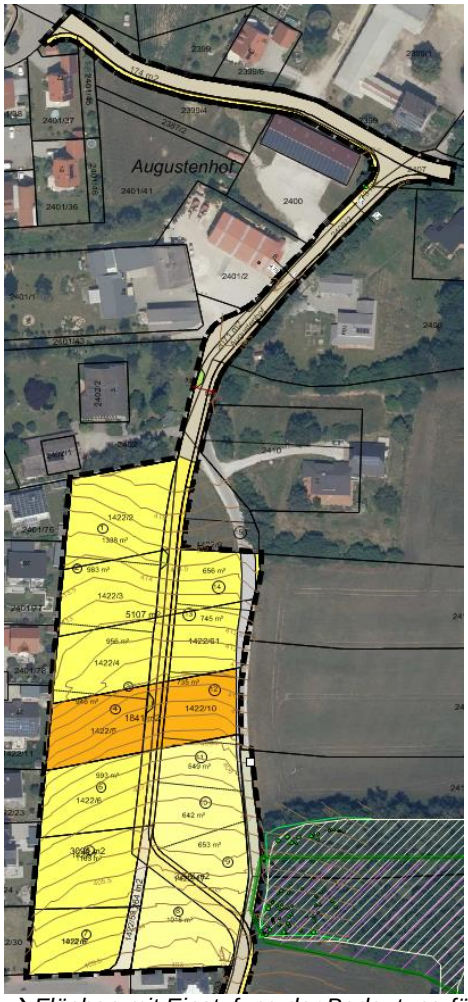
	Eingriffsschwere	
Bedeutung	Typ A; GRZ > 0,35 (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)	Typ B; GRZ < / = 0,35 (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)
Kategorie I (geringe Bedeutung)	0,3 – 0,6	0,2 – 0,5
Kategorie II (mittlere Bedeutung)	0,8 – 1,0	0,5 – 0,8
Kategorie III (hohe Bedeutung)	1,0 – 3,0	1,0 – 3,0

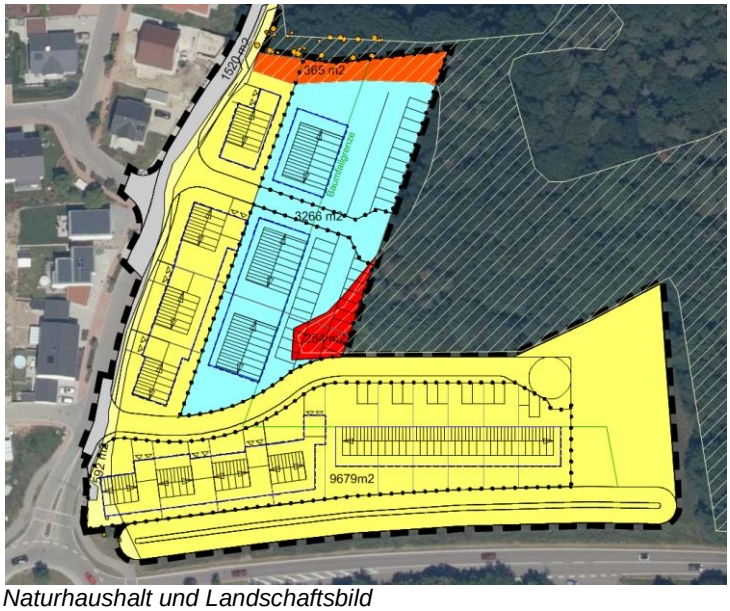
Das betroffene Gebiet kann aufgrund der unterschiedlichen Ausstattung nicht pauschal mit einem Einheits-Ausgleichsfaktor belegt werden.

Bei der quantitativen Bilanzierung nach den Vorgaben des Leitfadens wurde innerhalb der Spanne der Kompensationsfaktoren jeweils ein Wert im unteren Bereich der zulässigen Spanne gewählt, jedoch nicht der geringste Faktor. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass nicht alle denkbaren, möglichen Vermeidungsmaßnahmen ausgeschöpft werden.

Biotopkartierte Bereiche werden mit dem höheren Ausgleichsfaktor 3,0 bilanziert, sofern sie tatsächlich durch geschaffenes Baurecht beseitigt werden können. Für Randbereiche, die zwar beeinträchtigt, aber nicht überbaut werden, wird ein Faktor von 1,0 als angemessen angesetzt.

Als Eingriffsfläche angesetzt wird der gesamte Geltungsbereich abzüglich der innerhalb des Geltungsbereichs liegenden, bereits vollversiegelten Flächen.



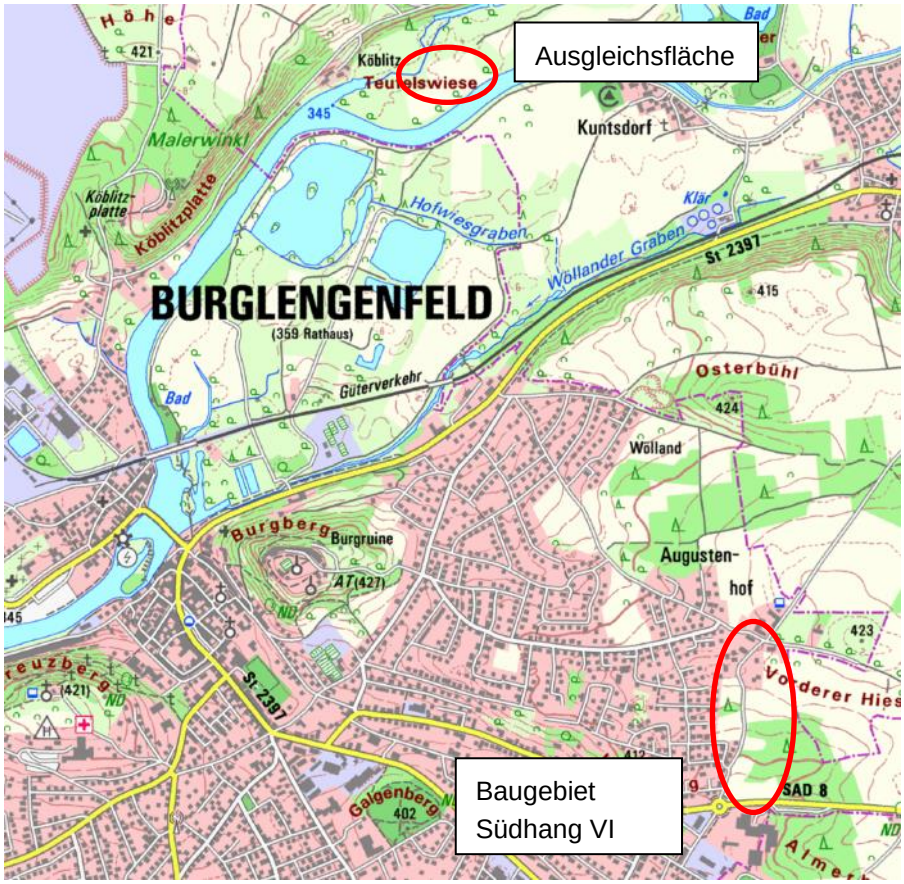


→ *Flächen mit Einstufung der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild*

Eingriffsfläche	Bewertung Kategorie	Flächengröße (m²)	Bewertung Eingriff / Ausgleichs-faktorspanne:.	Komp. faktor	Ausgleichs-flächenbedarf in m²
bestehende Straßen	I	3.592	keine Bilanzierung	0	0
bestehender Feldweg / Schotterweg: Erhalt	I	264	keine Bilanzierung	0	0
Verkehrsbegleitgrün, Straßenböschungen,	I	867	Typ B I 0,2 - 0,5	0,2	173
Bolzplatz	I	3.292	Typ B I 0,2 - 0,5	0,2	658
Grünland	I	3.091	Typ B I 0,2 - 0,5	0,3	927
Ackerflächen	I	15.143	Typ B I 0,2 - 0,5	0,3	4.543
Ackerflächen	I	3.266	Typ A I 0,3 - 0,6	0,4	1.306
Gehölzflächen , ehemalige Christbaumkultur, Ruderalfläche	II	1.841	Typ B II 0,5 - 0,8	0,6	1.105
Gehölzfläche mit randlichen Saumflächen (biotopkartiert) ohne Baurecht ggf. nur Kronenbereich betroffen	III	365	Typ B III 1,0 - 3,0	1	365
Gehölzfläche mit randlichen Saumflächen (biotopkartiert); mit Baurecht	III	254	Typ B III 1,0 - 3,0	2	508
Summe		**31.975**			**9.586**

- *Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Südhang VI“ sind als **Flächen für Ausgleich und Ersatz 9.586 m²** bereitzustellen.*

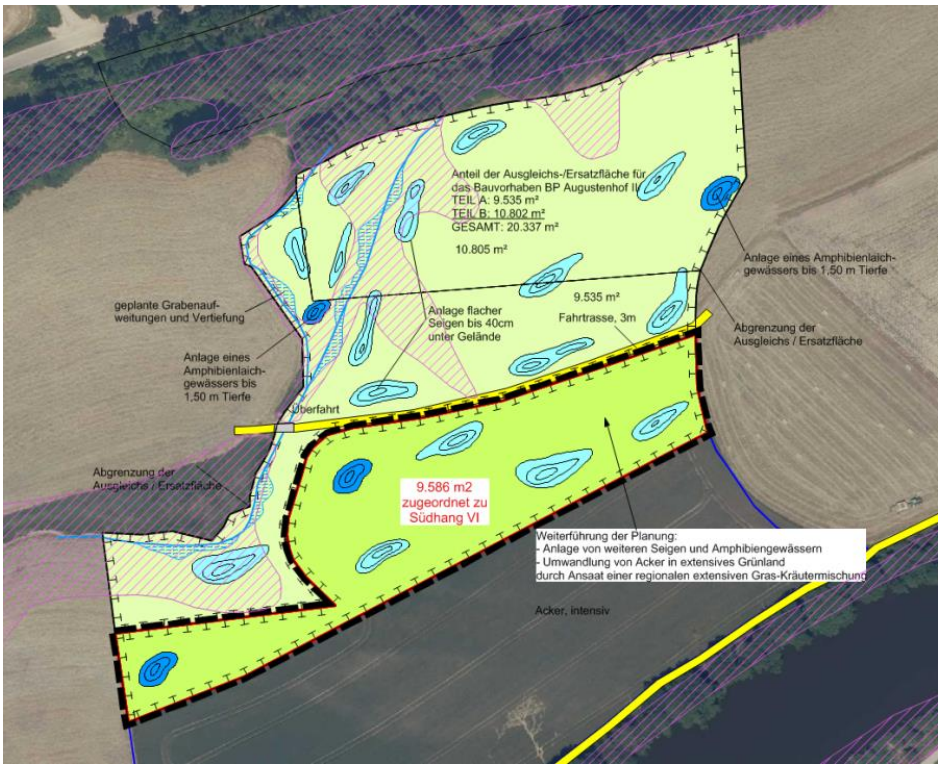
e) Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen



Die erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt werden. Die fehlenden Ausgleichsflächen und -maßnahmen müssen außerhalb in einem getrennten Ausgleichsbebauungsplan festgesetzt werden. Der Ausgleichsbebauungsplan „Südhang VI - Ausgleichsfläche Fr.Nr. 617-Gmkg. Premberg“ ist daher Bestandteil des Bebauungsplans.

→ Übersichtslageplan Wohngebiet - Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsfläche liegt ca. 2,3 km nordwestlich des Wohngebiets nördlich der Naab auf der „Teufelswiese“ im Stadtgebiet Teublitz auf einer Teilfläche der Flurnummer 617 der Gemarkung Premberg. Die Ausgleichsfläche schließt direkt an die Ausgleichsfläche aus dem Bebauungsplan „Augustenhof II“ der Stadt Burglengenfeld an und die in diesem Bebauungsplan beschriebenen Maßnahmen sollen Richtung Naab weitergeführt werden.



→ Auszug aus dem Ausgleichsbebauungsplan

Die Teilfläche des Flurstücks wird derzeit als Acker genutzt. Die Ackernutzung soll aufgegeben werden und in eine extensive Grünlandnutzung überführt werden. Aufgrund der Ackernutzung und der Lage im Überschwemmungsgebiet sowie direkt an der Naab ist in die Einbeziehung dieser Teilfläche in Verbesserungsmaßnahmen besonders vordringlich.

Die Umwandlung von Acker in Grünland erfolgt durch Ansaat einer regionalen standortgerechten kräuterreichen Wiesenmischung (Kräuteranteil mind. 50 %).
In den ersten 3 Jahren sollte 3-4 mal jährlich eine Aushagerungsmahd mit Abfuhr des Mähguts erfolgen, in den weiteren Jahren eine Mahd 2 x jährlich mit Abfuhr des Mähguts, wobei die die 1. Mahd nach dem 15. Juni, zu erfolgen hat, die 2. Mahd nach dem 01.September.
Einzelne Teilbereiche sollten streifenförmig abwechselnd nur 1 jährlich gemäht werden.

Zusätzlich zur Ansaat ist analog zu den bereits geplanten Maßnahmen die Anlage flacher Seigen und von Amphibienlaichgewässern vorgesehen.
Die Amphibiengewässer sollten eine Tiefe von 1,50 m aufweisen, die Seigen sollten bei einer Tiefe von ca. 40 cm so flach ausgebildet werden, dass eine Mahd weiterhin möglich ist.

f) *Zusammenfassung Ausgleichsflächen*

Nachweis der Ausgleichsflächen - aufwertbare Flächen (Flächen mit Umgrenzung T-Linie) im Geltungsbereich des Ausgleichbebauungsplans:

Umwandlung von Acker in Grünland mit Anlage von Seigen und Amphibienlaichgewässern	ca. 9.590 m²
Gesamtsumme Ausgleichsflächen	**ca. 9.590 m²**
erforderliche Ausgleichsflächen Bebauungsplan „Südhang VI“	**ca. 9.590 m²**

- *Die für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Südhang VI“ nachzuweisenden Ausgleichsflächen von ca. 9.590 m² sind im Ausgleichsbebauungsplan gesichert.*
- *Der Eingriff durch die Ausweisung des Baugebiets „Südhang VI“ ist bei Anwendung der Eingriffsregelung durch den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ausgeglichen.*

7. Alternative Planungsmöglichkeiten – Vorabstimmung mit den Behörden

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen ist im Bereich des Städtedreiecks nach wie vor groß, auch in der Stadt Burglengenfeld. Insofern kommt die Stadt Burglengenfeld gemeinsam mit einem privaten Erschließungsträger mit der Ausweisung des Wohngebiets dem vorhandenen Bedarf nach.
Da dieses Baugebiet hauptsächlich dem Bau einer ausreichend dimensionierten Erschließung des nördlichen gelegenen Baugebiets Augustenhof II dient, wurden die an die neue Erschließungsstraße entstehenden Grundstücke als Bauflächen ausgewiesen.

Aufgrund des Anschlusses an die bestehenden Wohnbebauungen ist der gewählte Standort sinnvoll. Alternative Planungsmöglichkeiten mit geringeren Eingriffen und Erschließungsaufwand gibt es im Stadtbereich Burglengenfeld nicht.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte bereits eine Abstimmung der Planung und der Ausgleichsflächen mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Schwandorf.

8. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Daten (Biotopkartierung, Bodeninformationsdienst, ABSP, geologische Karte, Luftbilder, etc.) erstellt.
Eine wichtige Grundlage bildete auch der Landschaftsplan der Stadt Burglengenfeld.
Begleitend zum Verfahren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorkommen von Vögeln und Zauneidechsen angefertigt, das ebenfalls eine wesentliche Grundlage für den vorliegenden Umweltbericht darstellte.
Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ bei der Betroffenheit des Schutzguts mit der Einstufung der Erheblichkeit in die drei Stufen gering, mäßig, hoch.
Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgte in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen nicht.

9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Monitoring hat keine allgemeine Überwachung von Umweltauswirkungen zum Inhalt, die Überwachung erstreckt sich v.a. auf die Überwachung möglicher erheblicher Auswirkungen.
Im Rahmen des Monitorings ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen und die im Fachbeitrag genannten Maßnahmen durchgeführt wurden.
Es ist zu überprüfen, ob die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans bei der Bauausführung eingehalten wurden, insbesondere, ob die Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungen und die Verwendung bzw. Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Parzellen eingehalten wurde, da diese Maßnahmen einen wesentlichen Bestandteil der Eingriffsvermeidung bedeuten.

Alle durchgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sollten, wie die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen, nach Fertigstellung förmlich abgenommen und darauf folgend im Abstand von vier Jahren zum Erhalt der Funktionsfähigkeit des Biotopverbundes und zum Erhalt des Landschaftsbildes kontrolliert werden.

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Burglengenfeld weist im Anschluss an bestehende Baugebiete ein neues Wohngebiet „Südhang VI“ mit einer GRZ von 0,35 bzw. 0,4mit einem Gesamtgröße von ca. 3,2 ha aus. Das Gebiet soll gemeinsam mit einem privaten Träger erschlossen werden.

Dafür werden hauptsächlich landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Ein sehr kleiner Teil eines biotopkartierten Feldgehölzes wird dabei ebenfalls überbaut.

Es wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verfasst. Die Ergebnisse liegen noch nicht vor und werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.
Jedoch ist nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht mit einem Vorkommen von saP-relevanten Arten zu rechnen.

Die Einstufung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgte in einer dreistufigen Skala: geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen und erhebliche Auswirkungen

Die nachstehende Tabelle fasst die Auswirkungen auf die Schutzgüter abschließend noch einmal zusammen.

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Boden	erheblich	mittel	gering
Klima / Luft	gering	gering	gering
Oberflächenwasser	entfällt	entfällt	entfällt
Grundwasser	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	offen	offen	offen
Mensch / Lärm	gering	gering	mittel
Mensch / Erholung	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering
Kultur- und Sachgüter	entfällt	entfällt	entfällt

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

- Der erheblichste Eingriff entsteht durch die Eingriffe in den Boden, v.a. während der Bauzeit
- Ein weiterer Eingriff entsteht durch die Rodung von Gehölzflächen.
- Das Schutzgut Landschaftsbild ist in mittlerer Erheblichkeit betroffen.
- Die anderen Schutzgüter sind gering oder nicht betroffen.

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sind zahlreiche Festsetzungen getroffen.
Bei Umsetzung der Durchgrünungsmaßnahmen und der Artenschutzmaßnahmen kann der Eingriff minimiert werden.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt werden. Die fehlenden Ausgleichsflächen und -maßnahmen müssen außerhalb in einem getrennten Ausgleichsbebauungsplan festgesetzt werden. Der Ausgleichsbebauungsplan „Südhang VI - Ausgleichsfläche Fr.Nr. 617-Gmkg. Premberg“ ist daher Bestandteil des Bebauungsplans.

Umweltbericht:
Lichtgrün Landschaftsarchitektur
Ruth Fehrmann
Kavalleriestraße 9
93053 Regensburg
Telefon: 0941 / 565870
Fax: 0941 / 565871
E-Mail: post@lichtgruen.com

Regensburg, 12.06.2017

Annette Boßle
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

TOP Ö 6.1

Ottilie Utz
und Heinz Haimerl
Paul-Klee-Str. 7
93133 Burglengenfeld

Burglengenfeld, 01.08.2017

Eingegangen am
02. Aug. 2017
Stadt Burglengenfeld

An die
Stadt Burglengenfeld
-Bauamt-
Marktplatz 2-6
93133 Burglengenfeld

Erörterung Bebauungsplan Augustenhof / Südhand VI

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer des Grunstücks Flur-Nr. 1422/49 (direkt unterhalb des derzeitigen Bolzplatzes), das in den Jahren 2011 und 2012 mit einem Einfamilienhaus bebaut wurde. Wir sind somit durch das neue Baugebiet unmittelbar betroffen.

Ich, Heinz Haimerl, habe die umfangreichen Unterlagen zum Bebebauungsplan in Ihren Amtsräumen mangels Sitzplatz überwiegend im Stehen grob eingesehen. Kopien durften nicht angefertigt werden. Auf der Homepage der Stadt Burglengenfeld wurde lediglich eine Parzellenübersicht mit eingezeichnetem Straßenverlauf eingestellt. Bei der Erstellung dieses Schreibens lagen uns die detaillierten Bebauungsplanunterlagen somit nicht mehr vor.

Es ergeben sich folgende Fragen/Anmerkungen:

-Durch die Straßenbreite von 5,50 m ist davon auszugehen, dass die vorgesehene Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h des Öfteren nicht eingehalten wird. Sind Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung ausreichend vorgesehen? Sind neben den im Bebauungsplan erkennbaren Straßenverengungen durch Bepflanzungsabschnitte auch Fahrbahnerhöhungen vorgesehen?

-Es handelt sich um eine gesonderte Erschließungsanlage für das Baugebiet Augustenhof Südhang VI. Unser Grundstück ist bereits über die Paul-Klee-Str. voll erschlossen. Wir sind nicht bereit, uns an evtl. künftigen Ausbaubeiträgen zu beteiligen, da wir aus der neuen Straße keine besonderen Vorteile ziehen können und somit nicht beitragspflichtig sind (§2 Ausbausatzung).

-Der Bolzplatz ist unmittelbar an der Straße nach Maxhütte-Haidhof geplant. In der Stadtratssitzung wurde von Herrn Dipl-Ing. Küblböck in Erwägung gezogen, den Bolzplatz gegenüber unserem Grundstück in der Waldlichtung zu erstellen. Für den Fall, dass dies später doch so umgesetzt werden sollte, ist das Immissionsschutzgutachten entsprechend zu korrigieren.

-Wir halten fest, dass an unserer Grundstücksgrenze zur neu entstehenden Straße ein Stabgitterzaun steht, der ausreichend befestigt ist. Wer haftet für evt. Schäden, die im Rahmen der anstehenden Bauarbeiten entstehen können?

-zum Immissionsschutzgutachten:
Zu unserem Grundstück Flur-Stück Nr. 1422/49 ist über zu erwartende Immissionswerte (Lärm) kein Wert angegeben, obwohl zu anderen Grundstücken Werte aufgeführt sind (z.B. unserer Nachbargrundstück 1422/50 - ebenfalls aus dem Altbestand; hier jeweils Tag und Nacht lediglich 3 dB(A) unter Grenzwert von 59 dB(A) bzw. 49 dB(A) nach 16. BImSchV). Die Orientierungswerte nach DIN 18005 (allgemeines Wohngebiet) sind jeweils sogar um 4 dB(A) niedriger (55 dB(A) bzw. 45 dB(A)). Falls wir bei der Einsichtnahme in das Immissionsgutachten unsere Werte zum Flur-Stück 1422/49 lediglich übersehen haben, bitten wir um Nennung der ermittelten Immissionswerte.

Durch die geplante Verschwenkung der neuen Straße an der Nordseite unseres Hauses und durch die Hanglage, ist davon auszugehen, dass unser Haus, insbesondere unsere Schlafräume im Vergleich zu unserem Nachbargrundstück (1422/50) einer noch höheren Lärmbelastung ausgesetzt ist.

Im Immissionsschutzgutachten heißt es, dass durch öffentlich rechtliche Regelungen zu gewährleisten ist, dass 30 dB(A) in Schlafräumen und 40 dB(A) in Aufenthaltsräumen durch geeignete Lüftungs-, Klimatisierungs- und Fensterkonstruktionen erreicht werden. Da unser Haus bereits 2012 unter den damaligen Gegebenheiten fertiggestellt wurde, könnten auf uns infolge dieses Straßenneubaus erhebliche Kosten für bauliche Maßnahmen (u. a. Schallschutzfenster, Lüftungseinrichtungen) zur Erreichung dieser Werte zukommen.

Unmittelbar an der westlichen Seite unseres Grundstücks ist zudem der Verkehr der Paul-Klee-Straße zu verzeichnen. Im Immissionsgutachten ist hierzu ausgeführt, dass Altstraßen im Altbereich nicht berücksichtigt werden. Ist dies sachgerecht?

Welche Prognosewerte wurden bezüglich der neuen Straße zu Grunde gelegt?. Im Immissionsgutachten ist nur eine pauschale Erhöhung des Verkehrs in Bezug auf die Straße nach Maxhütte-Haidhof dargestellt.
Wurden

- das zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen infolge des neuen Baugebietes Augustenhof II, Teil A u. B,
- die absehbare Zunahme des Durchgangsverkehrs aus den anderen Baugebieten bzw. aus Wölland,
- der landwirtschaftliche Verkehr für ca. 100 ha (lt. Angaben eines CSU-Stadtrats in einer Stadtratssitzung) und
- der gewerbliche Verkehr eines hier ansässigen Fuhrunternehmens

ausreichend berücksichtigt?

Im Gutachten wird ausgeführt, dass die BImSchV nicht verbindlich ist, da sie nur für Neubauten oder eine wesentliche Änderung gilt. Unseres Erachtens tritt aber eine wesentliche Änderung ein; die Voraussetzungen von § 1 Abs. 2 Nr. 2 BImSchV sind erfüllt. Es stellt sich für uns die Frage, warum die BImSchV nicht anwendbar sein soll.

Wenn Grenzwerte überschritten sind, ist dies ein Indiz für das Vorliegen schädlicher Umwelteinwirkungen. Bauliche Schallschutzmaßnahmen - unabhängig vom Außenlärmpegel - sollen sicherstellen, dass ein Pegel von 30 dB(A) während der Nacht nicht überschritten wird. Im vorliegenden Immissionsgutachtens wird abschließend festgestellt, dass kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen besteht. Aus unseren vorherigen Ausführungen ist erkennbar, dass diese Bewertung - speziell für unser Grundstück - durch dieses Gutachten nicht ausreichend nachvollziehbar ist.

Wir bitten daher um Überprüfung und ggf. um Erläuterung.

Mit freundlichen Grüßen

O. Utz

Ottilie Utz und Heinz Haimerl

TOP Ö 6.1

[redacted]

Altentreswitz 25
92648 Vohenstrauß
Tel: 09656 – 914399-20
Fax: 09656 – 914399-29
mail@abconsultants.info
www.abconsultants.info

Vorgang 1082

Bericht. Nr.: 1082_1

Vohenstrauß, 14.09.2017

[redacted]

Schalltechnische Untersuchung

Bebauungsplan „Südhang VI“ der Stadt Burglengenfeld

- Schreiben Ottilie Utz und Heinz Haimerl vom 01.08.2017 -

Auftraggeber	Küblböck Unternehmensgruppe Wernerwerkstr. 7 93049 Regensburg

Sachbearbeiter:	Dipl.-Ing. (FH) Alfred Bartl
Kontakt:	Tel.: 09656/914399-20 Email: alfred.bartl@abconsultants.info

Am Grundstück Fl.-Nr. 1422/49 ergibt sich folgende Beurteilungssituation hinsichtlich der Prüfung entsprechend der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung):

Punktname	Station	HFro	SW	Nutz	SA	H I-A	IGW		Prog. Nullfall		Prog. Planfall		Diff. Nullf./Planf.		wes.	Anspruch
							Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	S13-11	S14-12	Änd.	LSM
	km				m	m	in dB(A)		in dB(A	in dB(A	in dB(A	in dB(A	in dB(A)			
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Fl.-Nr. 1422/49	0+089	W	EG	WA	20,31	2,76	59	49	51	40	51	41	0,6	0,7	nein	nein
Fl.-Nr. 1422/49	0+089	W	1.OG	WA	20,31	5,56	59	49	52	41	52	42	0,7	0,8	nein	nein
Fl.-Nr. 1422/49	0+095	N	EG	WA	16,63	2,39	59	49	51	41	52	42	1	0,9	nein	nein
Fl.-Nr. 1422/49	0+095	N	1.OG	WA	16,63	5,19	59	49	52	42	53	43	1,1	1	nein	nein
Fl.-Nr. 1422/49	0+093	O	EG	WA	10	2,5	59	49	57	47	58	48	0,5	0,4	nein	nein
Fl.-Nr. 1422/49	0+093	O	1.OG	WA	10	5,3	59	49	57	47	58	48	0,4	0,4	nein	nein

Tabelle 1: Beurteilungssituation nach 16. BImSchV

Legende:

[redacted]

Aus der o. a. ist ersichtlich, dass sich kein entsprechend der, für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen relevanten 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen ergibt, da die Grenzwerte für die Verkehrslärmimmissionen (59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

Bei den im Schallschutzgutachten aufgeführten öffentlich-rechtlichen Regelungen handelt es sich um Vorschläge für Festsetzungen für die zukünftige Bebauung innerhalb des Umgriffes des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen betreffen damit keine Bestandsgebäude und damit auch nicht die Bebauung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1422/49.

Im Gutachten ist nicht aufgeführt, dass Altstraßen nicht berücksichtigt werden.

Die Berechnung der Verkehrslärmimmissionen erfolgt nach der 16. BImSchV. Die Berücksichtigung der einzelnen Abschnitte ist in den Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraße in der Baulast des Bundes - VLärmSchR 97 - vom 02.06.1997 geregelt.

Das Grundstück Fl.-Nr. 1422/49 liegt innerhalb des sog. Ausbauabschnittes. Daher wurden für dieses Grundstück auch die Lärmimmissionen aus dem baulich nicht geänderten, anschließenden Bereich, also auch die Paul-Klee-Straße berücksichtigt.

Für die Berechnung der Verkehrslärmimmissionen wurden der Prognose-Nullfall und der Prognose-Planfall 3 aus der Verkehrsuntersuchung „Verkehrsplanerische Stellungnahme zum Vorhaben „BPlan Augustenhof Nord“ der Stadt Burglengenfeld“, Büro Pressler, Stand. 03.11.2016 angesetzt. Zusätzlich wurden die nicht in der Verkehrsuntersuchung angegebenen Zählwerte für den weiteren Verlauf der Kreisstraße SAD 8 aus der letzten aktuellen Zählung aus dem Jahr 2010 mit einem Prognosefaktor von 1,09 berücksichtigt.

Im Rahmen der vorgenannten Verkehrsuntersuchung wurden an repräsentativen Tagen im Juli 2016 und anlässlich von Kontrollzählungen am 15.09. und 28.08.2016 die Verkehrsströme an den relevanten Knotenpunkten erfasst. Es ist daher davon auszugehen, dass auch der gewerbliche und der landwirtschaftliche Verkehr der ansässigen Betriebe und Höfe erfasst wurde.

Der Verkehr aus Richtung Wölland ist ebenso aufgeführt, wie der Verkehr aus den zukünftigen Baugebieten (z. B. Augustenhof Nord) bzw. aus den noch Grundstücken des vorliegenden Baugebietes.

Für das Grundstück Fl.-Nr. 1422/49 ist die 16. BImSchV anwendbar, da sich das Grundstück innerhalb des Ausbauabschnittes des neu zu bauenden Verkehrsweges befindet. Die Grenzwerte der 16. BImSchV sind am Gebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1422/49 nicht überschritten (s. o.).

Nicht unmittelbar anzuwenden ist die 16. BImSchV im Rahmen der Bauleitplanung. Hier kann sie jedoch als Indiz für das Vorliegen schädlicher Umwelteinwirkungen herangezogen werden. Im vorliegenden Fall wurde hinsichtlich der Festsetzungen baulicher und passiver Schallschutzmaßnahmen an der zukünftigen Bebauung innerhalb des Umgriffes des Bebauungsplanes darauf Bezug genommen. Das Grundstück Fl.-Nr. 1422/49 liegt nicht innerhalb des Umgriffes.

Wie oben bereits ausgeführt, ergibt sich aufgrund der Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV am Gebäude Fl.-Nr. 1422/49 kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen (s. o.).

Vohenstrauß, 14.09.2017

[redacted]

Dipl.-Ing. (FH) Alfred Bartl

- Deutsche Gesellschaft für Akustik e.V. (DEGA) – Mitglied der Fachausschüsse „Bau- und Raumakustik“ sowie „Lärm: Wirkungen und Schutz“
- Verein deutscher Ingenieure (VDI) – Mitglied der Fachbereiche „Lärmminderung“, „Bautechnik“ „Energiewandlung und -anwendung“ sowie „Value Management und Wertanalyse“
- Ingenieurkammer Hessen (IngKH) – Nachweisberechtigter für Schallschutz
- Eingetragen in der Liste der Beratenden Ingenieure der Bayerischen Ingenieurkammer Bau
- Mitglied im BUNDESVERBAND DEUTSCHER BAUSACHVERSTÄNDIGER e. V. - BBauSV

Eine auszugsweise Wiedergabe, Veröffentlichung oder Weitergabe dieses Schreibens ist nicht zulässig.

Vollzug der Baugesetze
Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes „Augustenhof Südhang BA VI“ / Stand: 18.09.2017

Beteiligung der TÖB gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Amt für Ländliche Entwicklung, Tirschenreuth **16.08.2017**	
Stellungnahme	Im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes und der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes „Augustenhof Südhang BA VI“ 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 Planungen.
Abwägung	Nicht erforderlich
Beschluss	Wird zur Kenntnis genommen.
Abstimmungsergebnis	**Ja** **Nein** **Persönlich beteiligt**
Regierung der Oberpfalz **Herr Beier**	
Stellungnahme **28.08.2017**	Mit Schreiben vom 08.08.2017 haben Sie uns um Stellungnahme zum geplanten Bauabschnitt VI des Baugebietes Augustenhof-Südhang gebeten. Der Umfang des sich östlich an das bestehende Wohngebiet anschließenden Bauabschnitts umfasst ca. 3,2 ha. Im Parallelverfahren sollen der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Nach Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013 -soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. ((G)3.1) -sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. ((Z) 3.2).

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	-sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. ((G) 3.3) -sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten nachzuweisen. ((Z) 3.3). Die Stadt Burglengenfeld hat im Jahr 2014 eine umfassende Bedarfsberechnung für die Wohnbaulandentwicklung vorgenommen. Im Ergebnis dieser Berechnung wurde ein Wohnbaulandbedarf von knapp 18 ha errechnet. Die in Kapitel 1.1 der Begründung zur laufenden Flächennutzungsplanänderung genannten 35,6 ha beziehen sich nach hiesigem Kenntnisstand auf den Wohnbaulandbedarf ohne Berücksichtigung der Reserveflächen im Bestand. In Kapitel 1.1 wird auf Anlage 5 verwiesen, die eine Fortschreibung des Wohnbaulandbedarfs enthalten soll. Diese Fortschreibung erscheint vor dem Hintergrund der in den letzten Jahren erfolgten Wohnbaulandausweisungen dringend erforderlich. Leider liegt diese Anlage den Unterlagen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nicht bei, so dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Bewertung der Flächennutzungsplanänderung anhand der o.g. LEP-Ziele nicht möglich ist.		
Abwägung	Anhand der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Burglengenfeld und der ungebrochenen Nachfrage nach Baugrundstücken, wird der unmittelbare Zusammenhang von Baugebietsausweisung und absoluter Zunahme der Bevölkerung ersichtlich. Durch das Planungsbüro Preihsl & Schwan wurde die Prognoseberechnung des Wohnbaulandbedarfs fortgeschrieben und kam zu dem Ergebnis, dass für einen Prognosezeitraum von 20 Jahren ein Wohnbaulandbedarf von insgesamt 112,55 ha vorliegt. Nach Abzug der noch vorhandenen Baulücken stehen für weitere Baugebiete insgesamt 102,42 ha in den nächsten 20 Jahren zur Verfügung. Der Wohnbaulandbedarf wird laufend fortgeschrieben.		
Beschluss	Der Regierung der Oberpfalz wird als Nachweis des Wohnbaulandbedarfs dessen Aktualisierung nach der Flächenmanagement-Methode des Bayerischen Landesamts für Umwelt vorgelegt.		
Abstimmungsergebnis	**Ja** **Nein** **Persönlich beteiligt**		
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten **21.08.2017**			
Stellungnahme	1. Landwirtschaftliche fachliche Belange Knapp 2 ha des überplanten Gebietes sind bei uns als landwirtschaftlich genutzte Fläche angegeben. Es handelt sich hierbei um Ackerland mit durchschnittlichen landwirtschaftlichen Erzeugungsbedingungen. Landwirtschaftliche Hofstellen befinden sich nicht im Planungsgebiet bzw. grenzen nicht unmittelbar daran an. Landwirtschaftlich fachliche Belange stehen Ihren Planungen nicht entgegen. 2. Forstfachliche Belange		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Wir begrüßen, dass die beiden eichendominierten Ausläufer des Laubmischwaldes auf Fl.Nr. 2413/0 , 1425/0 und 1426/0 (Gem. Burglengenfeld), die bis zur Straße „Augustenhof“ reichen, von der Bebauungsplanung ausgenommen wurden. Das kleine, dreiecksförmige Teilstück dieses Waldkomplexes, das in Fl.Nr. 1421/0 bzw. 1419/2 Gem. Burglengenfeld ragt und gerodet werden soll, ist Teil des gesamten Waldkomplexes und damit Wald im Sinne von Artikel 2 des Waldgesetzes für Bayern. Die in der Waldfunktionskartierung für diesen Waldkomplex angegebene Funktion „Wald mit besonderer Bedeutung für den lokalen Klima-und Immissionsschutz“ trifft auch auf diesen Bereich, der vorwiegend aus Schlehen, Holunder und einem Ahorn aufgebaut ist, zu. Aufgrund der geringen Flächengröße, die gerodet werden soll (ca. 250 qm), ist eine markante Schmälerung der o.g Waldfunktion aber nicht zu erwarten. Deshalb kann in diesem Fall auf einen waldrechtlichen Ausgleich verzichtet werden. Bei der Christbaumkultur auf Fl.Nr. 1422/5 und 1422/10 handelt es sich um keinen Wald im Sinne des Waldgesetzes für Bayern und somit bei der geplante Ausstockung auch um keine Waldrodung. In der Gesamtschau bestehen forstfachlich keine Einwände gegen die vorliegende Bauleitplanung. Wir möchten jedoch ergänzend darauf hinweisen, dass bei Bauvorhaben, die an einen Waldbestand angrenzen, grundsätzlich mit einer Baumwurfgefahr und einer Gefahr durch Astabbrüche zu rechnen ist. Deshalb sollten insbesondere Gebäude, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, einen ausreichenden Abstand zum Wald einhalten, grundsätzlich sind ca. 25 m zu empfehlen. Abschließend empfehlen wir, im „Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan“ auf Seite 9 in der Tabelle „Bäume 1. Ordnung“ die Baumart „Fraxinus excelsior – Gemeine Esche“ zu streichen. Aufgrund der auch in unserer Region verbreiteten Komplexerkrankung „Eschentriebsterben“ ist ein erfolgversprechendes Aufwachsen von Eschen künftig leider nicht mehr zu erwarten.		
Abwägung	Nicht erforderlich.		
Beschluss	Die einschlägigen Vorschriften bezüglich des Baumwurfabstands zu Wohngebäuden werden beachtet. Die Baumart „Fraxinus Excelsior – Gemeine Esche“ wird aus der Tabelle „Bäume 1. Ordnung“ im integrierten Grünordnungsplan gestrichen.		
Abstimmungsergebnis	**Ja** **Nein** **Persönlich beteiligt**		
Bayernwerk Schwandorf **18.08.2017**			
Stellungnahme	Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem geplanten Gebiet befinden sich schon Versorgungsleitungen und eine Hochdruck-Gasleitung. Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr-, bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Bayernwerk Netz AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen: -Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. -Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist möglich. Hierzu ist jedoch vor Erschließung des Baugebietes der Abschluss einer gesonderten kostenpflichtigen Erschließungsvereinbarung zwischen der Gemeinde, Erschließungsträgern bzw. dem Grundstückseigentümer und der Bayernwerk Netz GmbH erforderlich. Die Kostenbeteiligung in Höhe von derzeit ca. 1300 Euro inkl. MwSt je Bauparzelle wird bei der späteren Anschlusserstellung angerechnet. Die Gesamtwirtschaftlichkeit der Maßnahme inkl. der notwendigen Anbindung an das vorhandene Gasnetz muss gegeben sein. Bei den geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe der Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Versorgungsleitungen, besonders die Hochdruck-Gasleitung anzufordern. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für diese Leitung müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden. Der Schutzstreifen der Erdgas-Hochdruckleitung beträgt je 4,0 m beiderseits der Leitungsachse und darf nicht überbaut oder bepflanzt werden. Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben. Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW 315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen. Wir weisen darauf hin, dass auch die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise Im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen“ herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125. Der Schutzstreifen der Erdgasversorgungsleitung beträgt in der Regel je 3,0 m zu beiderseits der Leitungsachse. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Hinsichtlich der in den angegeben Schutzzonenbereich bzw. Schutzstreifen bestehen Bau- und Bepflanzungseinschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegemaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Fischgewässer und Aufforstungen. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.		
Abwägung	Nicht erforderlich		
Beschluss	Die Auflagen des Bayernwerks Schwandorf werden im Rahmen der Erschließung vollumfänglich beachtet.		
Abstimmungsergebnis	**Ja** **Nein** **Persönlich beteiligt**		
Stadtbaumeister Haneder			
Stellungnahme 28.08.2017	Die aufgezeigte städtebauliche Entwicklung im Baugebiet "Augustenhof Südhang VI" wird zum einen das Wohnquartier "Südhang" Richtung Osten und zugleich das Stadtgebiet Richtung Osten arrondieren. Weiterhin erfüllt die geplante Erschließungsstraße eine Haupterschließungsfunktion für den Bereich "Augustenhof Südhang". Das Gebiet umfasst 32 bebaubare Parzellen und eine Spielanlagenparzelle mit einer Nettogesamtbaulandfläche von 21.895 m² und bedeutet einen Flächenverbrauch von ca. 706 m² pro Parzelle. Dieser verhältnismäßig hohe Wert für eine Bauparzelle begründet sich durch die beizubehaltende Eigentums- und Flächenstruktur vorhandener Flurstücke. Bei der Einzelhausbebauung der Parzellen sind zwei Wohnungen je Parzelle möglich. Im Quartier A können somit auf 19 Parzellen 38 Wohnungen, im Quartier B auf 10 Parzellen 20 Wohnungen und im Quartier C auf 3 Parzellen (hier sind jeweils 6-Späner zugelassen) insgesamt 18 Wohnungen und somit insgesamt 76 Wohneinheiten entstehen. Setzt man diese Zahl in Relation mit den nach der Stellplatzverordnung geforderten Stellplätzen von 1,5 pro Wohnung, so ergeben sich daraus 110 Fahrzeuge. Die Verkehrsprognose auf dieser Haupterschließungsachse geht aus der Fassung vom 03.11.2016 durch das Fachbüro GEO.VER.S.UM mit 1200 Fahrzeugen pro Tag aus. Dementsprechend ist der Straßenquerschnitt zu gestalten und sind die Fußgänger durch einen Hochbord in der späteren Erschließungsplanung von der Straße abzutrennen. Das Baugebiet ist nach Süden hin durch die Kreisstraße SAD 8 begrenzt. Es soll da-her in stadtplanerischer Hinsicht die straßenbegleitende Bebauung eine einheitliche Architektursprache vermitteln.		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Demzufolge sollen die Parzellen 22 bis 25 in der halboffenen Bauweise als zweige-schossige Baukörper mit Pultdächern und die Parzellen 26 bis 31 als geschlossene Bauweise mit einem zweigeschossigen Baukörper und einem flachgeneigten Sattel-dach zwingend vorgeschrieben werden. Die geplante Spielanlage im Osten am Wendehammer der südlichen Erschließungsstraße im Bereich der Wohnbebauung B bereichert das Angebot für die Freizeitgestaltung für Kinder und Jugendliche. In Bezug auf die ökologischen Gesichtspunkte soll der Landschaftsplan als Grund-lage dienen. Hier wird an der Haupterschließungsachse eine Laubbaumallee in einem Wiesenstreifen vorgeschlagen und sollte so auch umgesetzt werden. Die vorbeschriebene Laubbaumallee kann auch auf den Privatgrundstücken im Vorgartenbereich zur Haupterschließungsstraße hin zwingend vorgeschrieben werden. Die Bäume sind im Rahmen der Erschließungsmaßnahme vom Erschließungsträger zu pflanzen und auf den Grundstücken zu sichern. Die Variante mit einem öffentlichen Wiesenstreifen soll bevorzugt werden. Der freizuhaltenden Belüftungsachse entlang der Kreisstraße wird durch die verhältnismäßig offene Bauweise hinreichend Rechnung getragen. Die Ausweisung überörtlicher Wanderwege als Vorschlag aus dem Landschaftsplan ist nicht zwingend, sollte aber zumindest in der weiteren Diskussion bei Wanderwegen Beachtung geschenkt werden. Der im Landschaftsplan, den Planbereich B und C betreffend, beschriebene Schutz der Landschaft soll berücksichtigt werden. Eine weitere Bebauung sollte nicht weiter in Richtung Osten in naher Zukunft angedacht werden. Das angrenzende vorhandene Biotop bzw. die Waldfläche ist dauerhaft zu erhalten und trägt letztendlich auch positiv zum Kleinklima für das Stadtgebiet bei. Für das Baugebiet wurde eine entsprechende Höhenaufnahme erstellt, die als Grundlage zum Bebauungsplan zwingend beigelegt werden sollte, damit die Ausgangshöhen des bestehenden Geländes eindeutig damit definiert sind. Gemäß Darstellung wird die bestehende Gasleitung am Rande des Gehwegs zu den Privatparzellen hin im Osten auf der Haupterschließungsstraße verlaufen. Hier sollte eine bessere Verschwenkung der Straße angestrebt werden, damit diese Leitung tatsächlich im Straßengrund zu liegen kommt. Damit wird ein leitungsnaher Überbau durch Gartenzäune, -mauern und dergleichen vermieden. Auf Flurstück 1422/51 der bestehenden Bebauung soll die vorhandene Garage eingetragen werden, da hier unmittelbar auch aufgrund des vorhandenen Eichenbestandes, die Haupterschließungsstraße verengt werden sollte und somit zu Konflikten in Bezug auf die Befahrbarkeit und Straßenraum mit Großfahrzeugen führen wird. Es wird vorgeschlagen, den Gehweg im Bereich der Verengung nach hinten in den Wald zu verschwenken, damit da für das Straßenraumprofil an Breite gewinnen wird. Der Eichenbestand ist durch eine Fachfirma in Bezug auf das erforderliche Straßenraummindestprofil freizuschneiden. Die beiden Wendehämmer am Ende der beiden geplanten Stichstraßen im Süden des Baugebietes sollen entsprechend den technischen Vorschriften ausgeplant werden. Der Gebäuderiegel von Parzelle 26 bis 31 ist in der Höhe entsprechend dem vorhandenen Gelände abzutreppen um auf die geplante Länge von ca. 60m eine architektonische Gliederung zu erhalten.		

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

	Die Mehrgeschosswohnungsbauten werden im Bereich des Plangebietes C begrüßt. Hiermit wird auch der Wohnungssuchmarkt bedient. Die Garagenzufahrten von Parzelle 8 und 9 sind durch die notwendigen Sichtdreiecke nochmals zu überprüfen. Die Garage bei Parzelle 9 sollte deswegen besser im Osten des Wohnhauses angeordnet werden. Der schützenswerte Vorgartenbereich sollte auch entsprechend beschrieben werden. Dort soll kein Sichtschutz und keine Mauern, sondern nur Zäune mit einer max. Höhe von 1,00m - 1,20m errichtet werden dürfen; entsprechende Sichtdreiecke vorausgesetzt werden berücksichtigt. Die Garagenzufahrten entlang der Haupterschließungsachse sollen im Gegensatz zur Auflage des Bebauungsplanes doch eingezäunt werden können, bzw. mit Toren geschlossen werden können, da aufgrund des prognostizierten Verkehrsaufkommens hier ein besonderer Schutz von Kleinkindern als notwendig erachtet wird. Die Werbung im Vorgartenbereich ist bereits auf 0,25m² reduziert worden. Steinschüttungen oder dergleichen im Zuge der Gartengestaltung sollen max. 5% der Grundstücksfläche betragen. Zur Darstellung des Übergangs von der Kreisstraße zur geplanten Bebauung und dann zur Landschaft soll ein Regelquerschnitt mit realem Höhenbezug zeichnerisch dargestellt und im Hinblick auf die schalltechnischen Empfehlungen auf die einzuhaltenden Höhen überprüft und abgestimmt werden. Der öffentliche Straßenraum ist barrierefrei zu gestalten. Im gesamten Baugebiet sind Highspeed-Rohre für die Breitbanderschließung entsprechend der von einem Fachmann zu bemessenden Anlage einzubauen. Eine Bestandsplanung ist diesbezüglich nach Fertigstellung vorzulegen. Der Wohnbauflächenbedarf ist entsprechend fortzuschreiben. In Bezug auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum soll ein entsprechender Anteil von ca. 5% der Wohnungen berücksichtigt werden. Eine Untersuchung in Bezug auf erneuerbare Energien mit Energienutzungsplan ist zu erstellen. Insgesamt wird die städtebauliche Arrondierung begrüßt.
Abwägung	Die Straßenbreite soll mit 6,00 Meter und die Gehwegbreite mit 1,50 Meter geplant werden. Der Gehweg verläuft stadtauswärts rechts und überquert vor der Engstelle beim Eichenbestand die Fahrbahn mit Hilfe eines Zebrastreifens auf die linke Seite. Der Wendehammer vor der Spielanlage soll entsprechend der technischen Vorschriften vergrößert werden. Die Spielanlage selbst muss mindestens so groß geplant werden, wie der bestehende Bolzplatz, damit eine optimale Nutzung gewährleistet werden kann. Der Erschließungsträger soll gemäß einem Grundsatzbeschluss des Stadtrates eine Untersuchung zur Nutzung erneuerbarer Energien im Neubaugebiet durchführen lassen. In den Parzellen 23 – 26 sollen Mehrfamilienhäuser mit einheitlicher Dachform (flach geneigtes Satteldach) festgesetzt werden, damit am Ortseingang eine einheitliche Architektursprache für das städtebauliche Erscheinungsbild gewährleistet wird.
Beschluss	Die Anregungen des Stadtbaumeisters sollen in der weiteren Planung des Bebauungsplans Beachtung finden.

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

Abstimmungsergebnis	**Ja** **Nein** **Persönlich beteiligt**
Stadtwerke Burglengenfeld	
Stellungnahme **17.08.2017**	Zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes „Augustenhof Südhang VI“ zur Ausweisung eines „allgemeinen Wohngebiets (WA)“ nehmen wir bezüglich der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung wie folgt Stellung: 1. Wasserversorgung Die Wasserversorgung 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. Durch das „Quartier A“ verläuft die Hauptwasserleitung DN 300 AZ zum Hochbehälter Augustenhof. Die Leitung muss künftig im Bereich der neu geplanten Straße liegen. Aufgrund der Höhenlage ist das Gebiet an die Druckerhöhungsanlage „Augustenhof“ anzuschließen. Wegen der Erweiterung des Versorgungsgebietes ist eine hydraulische Berechnung der Druckerhöhungsanlage und des Leitungsnetzes erforderlich. Die erforderlichen Berechnungen werden von den Stadtwerken Burglengenfeld nach Vorlage der Planunterlagen veranlasst. Die Kosten für die Berechnung und eventuell erforderliche Erweiterungsmaßnahmen an der Druckerhöhungsanlage oder am Leitungsnetz sind vom Erschließungsträger zu tragen. Die Wasserleitungen sind grundsätzlich im öffentlichen Verkehrsraum zu verlegen. 2. Schmutzwasser Die Schmutzwasserbeseitigung (häusliches Abwasser) für das überplante Gebiet ist derzeit nicht gesichert. Die Sicherstellung der Schmutzwasserbeseitigung hat im Rahmen der Erschließung des Baugebietes nach den Vorgaben der Stadtwerke Burglengenfeld zu erfolgen. Der Abwasserkanal ist als Freispiegelkanal auszuführen. Wegen der Erweiterung des Abwassernetzes ist eine hydraulische Berechnung erforderlich. Die erforderlichen Berechnungen werden von den Stadtwerken nach Vorlage der Planunterlagen veranlasse. Die Kosten für die Berechnungen und eventuell erforderliche Rückhalte- oder Umbaumaßnahmen an der bestehenden Kanalisation sind vom Erschließungsträger zu tragen. Die Kanalleitungen sind grundsätzlich im öffentlichen Verkehrsraum zu verlegen. 3. Niederschlagswasser 3.1 Niederschlagswasser von Privatflächen Die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Das Niederschlagswasser von Privatflächen ist innerhalb des Baugrundstücks 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 **<u>nicht</u>** zulässig. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind zur Beurteilung der Sickerfähigkeit des Baugrunds Sickerversuche durchzuführen. Die Ergebnisse sind den Stadtwerken Burglengenfeld zur Kenntnisnahme vorzulegen. Falls keine ausreichende Sickerfähigkeit des Baugrunds gegeben ist, ist das Kanalnetz für die Einleitung von Niederschlagswasser zu bemessen und herzustellen. Die Kosten für die Bemessung und die eventuell erforderlichen Maßnahmen sind vom Erschließungsträger zu tragen.

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

	3.2 Niederschlagswasser von Straßenflächen Das Niederschlagswasser von Straßenflächen ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Dies ist bei der hydraulischen Berechnung zu berücksichtigen. Im weiteren Verfahren sind Versorgungs- und Entwässerungspläne einschließlich Berechnungen bei den Stadtwerken Burglengenfeld vorzulegen.
Abwägung	Nicht erforderlich
Beschluss	Die oben bezeichneten Auflagen im Rahmen der Erschließung mit Wasser und Kanal bzw. Entwässerung des Niederschlagswassers werden vollumfänglich beachtet.
Abstimmungsergebnis	**Ja** **Nein** **Persönlich beteiligt**
Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord	
Stellungnahme 28.08.2017	Die gutachterliche Äußerung des Regionsbeauftragten wird als Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes übermittelt. Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG Das geplante Wohngebiet überschneidet sich mit dem regionalplanerischen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 35 „Naabtal zwischen Burglengenfeld und Wölsendorf“. Entsprechend B I 2.1 Regionalplan Oberpfalz-Nord kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind. Das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) liegt gem. Waldfunktionsplan Oberpfalz-Nord in einem Waldbereich mit besonderer Bedeutung für den lokalen Klimaschutzwald. Gem. Regionalplan Oberpfalz-Nord B III 3.2 sollen die regional und lokal für Klima- und Immissionsschutz bedeutsamen Wälder in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Der Stellungnahme der forstwirtschaftlichen Fachstellen ist deshalb besondere Bedeutung beizumessen.
Abwägung	Der Stellungnahme der forstwirtschaftlichen Fachstellen wird im weiteren Verfahren besondere Bedeutung beigemessen.
Beschluss	Es wird im weiteren Verfahren sorgfältig geprüft, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind.

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

Abstimmungsergebnis	**Ja** **Nein** **Persönlich beteiligt**
Wasserwirtschaftsamt Weiden	
Stellungnahme 29.08.2017	Die wasserwirtschaftlichen Belange wurden zutreffend dargestellt und bewertet. Das Wasserwirtschaftsamt Weiden erhebt daher keine Einwände gegen den Bebauungsplan „Augustenhof Südhang BA VI“.
Abwägung	Nicht erforderlich.
Beschluss	Wird zur Kenntnis genommen.
Abstimmungsergebnis	**Ja** **Nein** **Persönlich beteiligt**
Gesundheitsamt Schwandorf	
Stellungnahme 11.08.2017	Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Augustenhof Südhang BA VI“ zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes.
Abwägung	Nicht erforderlich.
Beschluss	Wird zur Kenntnis genommen.
Landratsamt Schwandorf Sachgebiet 3.2 Umwelt	

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

Stellungnahme 15.09.2017	1. Sachverhalt und Aufgabenstellung Im Auftrag des Sachgebietes 3.2 soll zur Bauleitplanung aus fachtechnischer Sicht Stellung genommen werden. 2. Stellungnahme Der Bebauungsplan enthält offensichtliche Mängel. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Schalltechnischen Untersuchung der abConsultants GmbH vom 11.06.2016 erstellt, welche den Bauleitplanunterlagen beiliegt. Bei der Angabe „2016“ handelt es sich offensichtlich um einen Schreibfehler – siehe Anlage 4 der Schalltechnischen Untersuchung. Aus fachtechnischer Sicht wird empfohlen die Festsetzungen durch schalltechnische Festsetzungen zu ergänzen, da diese augenscheinlich komplett in den Festsetzungen des Bebauungsplan – Entwurfes fehlen. Als Erstes sollte die Lärmschutzmaßnahme mit einer Höhe von 3,5 m, welche in der Schalltechnischen Untersuchung genannt ist, in den Bebauungsplan eingezeichnet und festgesetzt werden. Als Zweites sollten die von abConsultants GmbH vorgeschlagenen Festsetzungsvorschläge – siehe Blatt 4 und Blatt 5 der Schalltechnischen Untersuchung (Nr. 1 – 8) – als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die genannten Festsetzungen sind erforderlich um schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu vermeiden.
Abwägung	Das Datum der Untersuchung wurde in der aktuellen Fassung vom 15.09.2017 korrigiert. Die Festsetzungsvorschläge aus der Untersuchung werden in den Textteil übernommen. Zusätzlich muss, wie im Gutachten vorgeschlagen, eine Anlage "Schallschutz" auf Grundlage des Planes in der Anlage 1.1 erstellt werden, da dort die Lärmschutzmaßnahmen und Wall- sowie Erdgeschoß-Fußbodenhöhen festgelegt sind.
Beschluss	Den Anregungen und Bedenken der Immissionsschutzbehörde werden im weiteren Verfahrensverlauf Rechnung getragen und im Bebauungsplan eingearbeitet.
Abstimmungsergebnis	**Ja** **Nein** **Persönlich beteiligt**

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

IHK Regensburg	
Stellungnahme	
Abwägung	
Beschluss	
Abstimmungsergebnis	**Ja** **Nein** **Persönlich beteiligt**
Deutsche Telekom	
Stellungnahme	Ihr Schreiben ist am 10.08.2017 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information. 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 dementsprechend 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 Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes 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 Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist,

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

	in Abstimmung mit uns im erforderlichen 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, • das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten. 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, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen: Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 12 Bajuwarenstraße 4 93053 Regensburg Tel: 0800-3309747 Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.
Abwägung	Nicht erforderlich
Beschluss	Die Anforderungen der Deutschen Telekom werden vollumfänglich beachtet.
Abstimmungsergebnis	**Ja** **Nein** **Persönlich beteiligt**
Landratsamt Schwandorf Sachgebiet 3.2 – untere Naturschutzbehörde	
Stellungnahme	Die Stadt Burglengenfeld plant im Osten der Stadt im Anschluss an die bestehende Bebauung die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Die überplanten Flächen werden aktuell überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. In geringerem Umfang sind Grün- und Gartenflächen, eine ehemalige Christbaumkultur und ein kleiner Bereich eines Feldgehölzes betroffen.

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Im Laufe der Planung wurde davon abgewichen, dass am östlichen Rand des Geltungsbereichs liegende Feldgehölz mit altem Baumbestand ebenfalls zu überplanen. Dies wird aus der Sicht des Naturschutzes begrüßt. Eine abschließende Stellungnahme hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich, da die Aussagen bzgl. des Artenschutzes noch nicht vorliegen. Ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist in Bearbeitung, liegt den Unterlagen aber noch nicht bei. Hinsichtlich dieser Belange kann eine Stellungnahme erst bei Vorlage des Gutachtens erfolgen. Sowohl den Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung als auch dem Bebauungsplan liegt ein Umweltbericht bei, wobei der des Flächennutzungsplans sehr knapp gehalten ist. Eine konkretere Beschreibung des Ausgangszustands als auch Aussagen zu Ausgleichsbedarf (überschlägig) und Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind hier noch erforderlich. Der Umweltbericht des Bebauungsplans führt die Bestandserfassung und die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter umfassend aus. Die Berechnung der erforderlichen Kompensation erfolgt nach den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft". Mit den festgesetzten Ausgleichsfaktoren besteht aus der Sicht des Naturschutzes Einverständnis. Allerdings wird in der Tabelle auf Seite 20 der Faktor für biotopkartierte Gehölzflächen mit 2,0 angesetzt. Auf Seite 19 wird dieser im Text aber mit 3,0 angegeben. Für die Berechnung ist der Faktor 3,0 zu verwenden. Da eine Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich ist, ist diese auf einer externen Fläche (Flurnummer 617 der Gemarkung Premberg) vorgesehen. Die dort vorgesehenen Maßnahmen sind geeignet, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren und die aktuell intensiv genutzte Fläche ökologisch aufzuwerten. Die Umsetzung der Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche hat spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen. Bei der Umsetzung der Geländemodellierung ist darauf zu achten, dass keine Fischfallen entstehen. Die Ausgleichsfläche ist durch die Stadt Burglengenfeld an das bayerische Ökoflächenkataster zu melden. Sollte sich die Fläche nicht im Eigentum der Stadt Burglengenfeld befinden, ist eine dingliche Sicherung erforderlich. Die Planung sieht innerhalb des Geltungsbereichs einen gewissen Abstand zu dem alten Baumbestand des Feldgehölzes vor. Während der Arbeiten sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich sind die geltenden Regeln der Technik zu beachten und sowohl die Trauf- als auch die Wurzelbereiche entsprechend zu schützen. Insbesondere beim Bau der Straßen im Bereich von Gehölzen ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Die einzelnen Bauwerber sind explizit auf den Schutz der benachbarten Gehölze hinzuweisen. Im Süden des Geltungsbereichs ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls vorgesehen. Der Plan sieht hier nur allgemein die Pflanzung einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen vor. Hier sind konkrete Aussagen zu Pflanzmodalitäten und Pflanzenarten zu treffen. <u>Plandarstellung:</u> In der Legende sind Flächen für den Erhalt von bestehenden Bäumen und Sträuchern dargestellt, in denen keine Rodung zulässig ist. Im Plan selbst sind diese Flächen aber nicht dargestellt. Dies ist zu ergänzen. <u>Redaktionelle Hinweise:</u> Auf Seite 9 des Umweltberichts wird im Absatz ,,Anlagebedingte Auswirkungen'' von einem Gewerbegebiet gesprochen. Den übrigen Planunterlagen zufolge handelt es sich aber ausschließlich um ein allgemeines Wohngebiet. Auf Seite 12 des Umweltberichts wird im Absatz „Anlagebedingte Auswirkungen" eine maximale Grundflächenzahl von 0,35 angegeben. In Teilbereichen ist jedoch auch eine GRZ von 0,4 zulässig.		

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

Abwägung	Bereits während der frühzeitigen Beteiligung stand die beauftragte Landschaftsarchitektin mit Frau Wittmann von der Unteren Naturschutzbehörde in engen Kontakt. Im weiteren Verfahren werden wiederum in kooperativer Zusammenarbeit zwischen dem Büro Lichtgrün, dem Biologen Herrn Martin Gabriel und der Unteren Naturschutzbehörde nach geeigneten Ausgleichsmaßnahmen gesucht.
Beschluss	Die Anregungen und Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde werden im weiteren Verfahrensverlauf beachtet und mit dem beauftragten Landschaftsarchitekturbüro Lichtgrün sowie dem Biologen Herrn Martin Gabriel Lösungen erarbeitet, die im Ausgleichsbebauungsplan ihren Niederschlag finden werden.
Abstimmungsergebnis	**Ja** **Nein** **Persönlich beteiligt**
Landratsamt Schwandorf Sachgebiet 3.2 Kreisbaumeister	
Stellungnahme	
Abwägung	
Beschluss	
Abstimmungsergebnis	**Ja** **Nein** **Persönlich beteiligt**
Stadt Maxhütte-Haidhof	
Stellungnahme	Keine Bedenken

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

16.08.2017	
Abwägung	Nichterforderlich
Beschluss	Kenntnisnahme
Abstimmungsergebnis	**Ja** **Nein** **Persönlich beteiligt**
Gemeinde Holzheim am Forst	
Stellungnahme 25.08.2017	Zu der im Betreff genannten Angelegenheit teilen wir Ihnen mit, dass die im Betreff genannte Bauleitplanung dem Gemeinderat Holzheim am Forst in seiner Sitzung vom 22.08.2017 bekanntgegeben wurde. Nachdem Belange der Gemeinde Holzheim am Forst nicht berührt werden, besteht mit der Bauleitplanung Einverständnis.
Abwägung	Nicht erforderlich
Beschluss	Kenntnisnahme
Abstimmungsergebnis	**Ja** **Nein** **Persönlich beteiligt**
Markt Kallmünz	
Stellungnahme 25.08.2017	Gegen die im Betreff aufgeführten Bauleitplanungen bestehen von Seiten der Marktes Kallmünz keine Einwendungen.
Abwägung	Nicht erforderlich
Beschluss	Kenntnisnahme

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

Abstimmungsergebnis	**Ja** **Nein** **Persönlich beteiligt**
Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach	
Stellungnahme	Die Belange des Staatlichen Bauamts sind durch die vorgelegte Planung in der Fassung vom 12.06.2017 nicht berührt.
Abwägung	Nicht erforderlich
Beschluss	Kenntnisnahme
Abstimmungsergebnis	**Ja** **Nein** **Persönlich beteiligt**
Stellungnahme	
Abwägung	
Beschluss	
Abstimmungsergebnis	**Ja** **Nein** **Persönlich beteiligt**

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

Stellungnahme	
Abwägung	
Beschluss	
Abstimmungsergebnis	**Ja** **Nein** **Persönlich beteiligt**