

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	Nummer: BauVW/239/2017 Datum: 07.09.2017 Aktenzeichen:
--	---

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	20.09.2017	öffentlich
Stadtrat	27.09.2017	öffentlich

Betreff:

Änderung des Bebauungsplanes "Am Brunnfeld I und II" zur Erweiterung des Geltungsbereichs im Bereich "Am Brunnfeld I" - Erörterung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen öffentlicher Belange und der Bürger - Satzungsbeschluss - Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Im Rahmen eines Tauschgeschäftes kam ein direkt an das Gewerbegebiet „Am Brunnfeld I“ anliegendes Grundstück (FSt.Nr. 894/7 der Gem. Burglengenfeld), das bislang als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, in das Eigentum der Stadt Burglengenfeld.

Das förmliche Verfahren der Anhörungen Träger öffentlicher Belange und der Bürger wurde mittlerweile abgeschlossen, so dass nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Die direkt anliegenden Gewerbetreibenden beabsichtigen, aus dieser Fläche in der Verlängerung ihrer Grundstücke Teilflächen zur Erweiterung der eigenen Gewerbegrundstücke zu erwerben.

Im förmlichen Beteiligungsverfahren der Behörden konnten alle Stellungnahmen hinreichend abgewogen werden, so dass die Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Am Brunnfeld I“ und „Am Brunnfeld II“ als Satzung beschlossen werden kann.

Der Flächennutzungsplan braucht nicht geändert werden, da die Erweiterungsflächen schon als Gewerbeflächen dargestellt sind.

Zum Abschluss des Bauleitverfahrens müssen folgende Beschlüsse gefasst werden:

1. Erörterung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger gem. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB
2. Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Brunnfeld I“ und „Am Brunnfeld II“

Beschlussvorschlag BUV:

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

II. Satzungsbeschluss

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, auf Grundlage der Planung des Architektur- und Planungsbüros Haneder & Kraus vom 20.09.2017, den geänderten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Brunnfeld I und Am Brunnfeld II“ zur Satzung zu erheben.



Zeichenerklärung

Für die Festsetzungen:

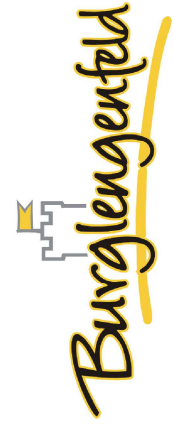
- GE Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO
- II Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 16 BauNVO
- GRZ Grundflächenzahl gemäß § 16 BauNVO
- GFZ Geschossflächenzahl gemäß § 16 BauNVO
- SD/PD Sattel-/Pultdach
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- - - Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenflächen
- 1. Änderung des Bebauungsplans

Für die Hinweise:

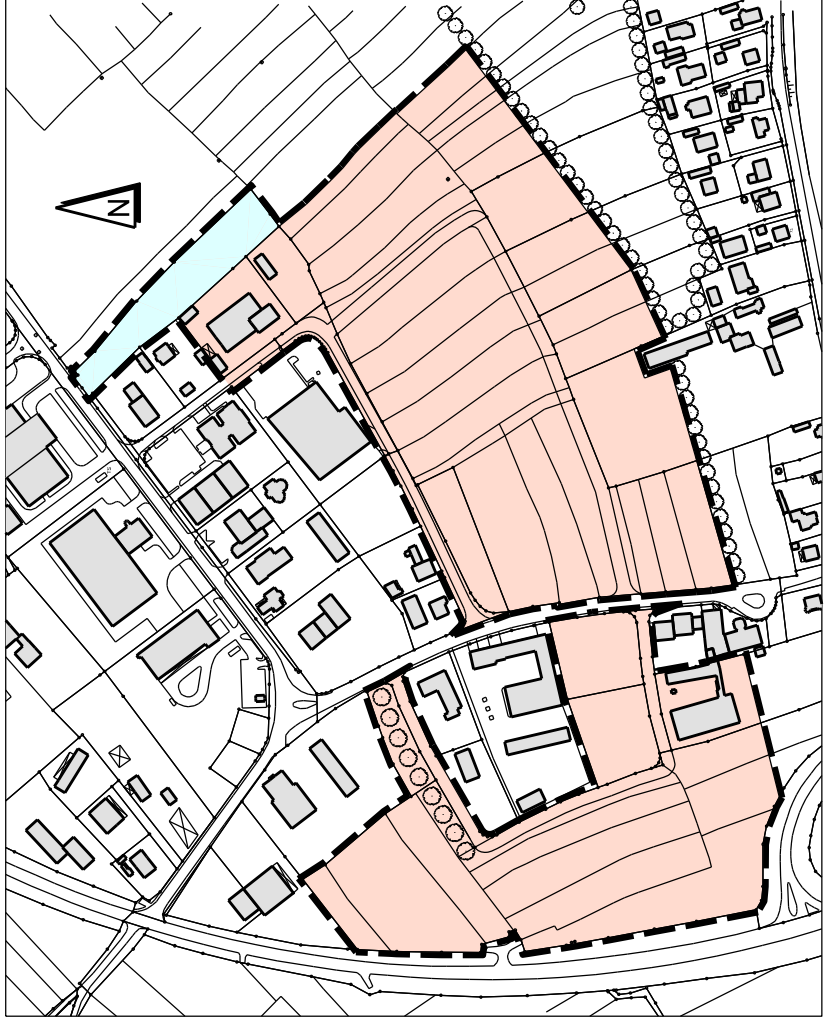
- vorh. Gebäude
- vorh. Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Sichtdreieck

Art der baulichen Nutzung	gemäß §8 BauNVO	GE
Bauweise gemäß §22 BauNVO		0
Grundflächenzahl gemäß §16 BauNVO		0,8
Geschossflächenzahl gemäß §16 BauNVO		2,4
Anzahl der Vollgeschosse gemäß §16 BauNVO		II
Pultdach/Satteldach/Zeldach/Walmdach/Flachdach		PD/SD/ZD/WD/FD

1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS
GEWERBEGEBIET
"AM BRUNNFELD I" UND
"AM BRUNNFELD II"



STADT BURGLENGELFELD



Burglengelfeld, den 20.09.2017

Maßstab 1:1000

Stadt Burglengelfeld

Entwurfsverfasser

THOMAS GESCHKE
1. BÜRGERMEISTER

HANEDER & KRAUS
ARCHITEKTURBÜRO

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS GEWERBEGEBIET "AM BRUNNFELD I" UND "AM BRUNNFELD II"



STADT BURGLENGSFELD



Burglengsfeld, den 20.09.2017

Maßstab 1:1000

Stadt Burglengsfeld

Entwurfsverfasser

THOMAS GESCHE
1. BÜRGERMEISTER

HANEDER & KRAUS
ARCHITEKTURBÜRO

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan, des Art. 91 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Stadt Burglengenfeld folgende

Bebauungsvorschriften

§ 1 Bebauungsplan

Die Planzeichnung vom 20.09.2017 ist wesentlicher Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsgebietes ist in der Planzeichnung vom 20.09.2017 dargestellt.

§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in:

1. Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO
2. öffentliche Verkehrsflächen

Betriebsleiterwohnungen sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl als Höchstgrenze festgesetzt.
- (2) Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß der Eintragung in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

§ 5 Bauweise

Im Gewerbegebiet wird gemäß § 22 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

§ 6 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Stützmauern sind nur direkt an den Gebäuden zur Abfangung des Gebäudes zulässig.

§ 7 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung an Außenwänden zulässig.
Sie dürfen maximal 80 cm hoch sein.

(2) Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig.

§ 8 Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig

§ 9 Gestaltung der baulichen Anlagen

A) Gewerbebauten

(1) Alle Haupt- und Nebengebäude sind mit geneigten Dächern mit 6° - 28° Dachneigung als Sattel-, Pult-, Walm- oder Zeltdächer auszuführen.
Als Dachdeckungsmaterial sind Dachziegel, Betondachsteine bzw. Metaldeckung zu verwenden.
Eine Ausführung als Flachdach mit Dachabdichtung ist ebenfalls zulässig.

B) Wohngebäude

- | | |
|--------------------|---|
| (1) Ausführung: | auch in Holzbauweise möglich (sofern die Brand-schutzabstände nach BayBO eingehalten werden) |
| (2) Proportion: | Giebelseite: Traufseite $\leq$ 4:5 |
| (3) Dachform: | Pulldach, Satteldach, Zeltdach, Walmdach und Flachdach |
| (4) Dachneigung: | Bei Satteldach E+D 38 - 45 °
Bei Sattel-, Walm- oder Zeltdächer E+1 10 - 22°
Bei Pulldächer E+1 1 - 15° |
| (5) Dachdeckung: | Kleinteilige Dachelemente (bevorzugt Ziegeldeckung rot),
oder Metaldeckung möglich |
| (6) Dachgauben: | Dachgauben sind im inneren Drittel der Dachfläche zulässig |
| (7) Dachüberstand: | Ortgang: max. 0,40 m
Traufe: max. 0,60 m |
| (8) Traufhöhe: | Wandhöhe E+D max. 5,00 m, Wandhöhe E+1 max. 6,75 m |
| (9) Kniestock: | Bei E+D max. 1,00 m |

- (10) Untergeordnete Gebäudeteile: Vorspringende untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Zwerchgiebel, Erker o. ä.) dürfen in ihrer Breite max. 40% der Länge der jeweiligen Gebäudeseite betragen.
- (11) Fassade: Die Fassaden können mit Holz verkleidet oder verputzt werden. Nicht zulässig sind grelle oder metallisch glänzend wirkende Materialien, mit Ausnahme von Kupferblech und Titanzink.
- (12) EFOK: max. 1,25 m über dem nächstliegenden Straßenniveau. (siehe Regelbeispiel).

C) Garagen und Nebengebäude

- (1) Garagen und Nebengebäude** Garagen und Nebengebäude sind in Dachneigung, Dachdeckung und Dachform dem Hauptgebäude anzupassen. Art. 6 Abs. 9 BayBO ist zu beachten
- An der Grundstücksgrenze aneinanderstoßende Garagen sind in Dachform und Höhe einheitlich zu gestalten, wobei sich der Nachbauende dem Vorbauenden anzupassen hat.

§ 10 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Heckenpflanzungen oder mit max. 2,0 m hohen Maschendrahtzäunen oder Gitterzaun zu errichten.

§ 11 Grünordnerische Festsetzungen

- (1) nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Freiflächen zwischen Gebäuden sind zu begrünen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.
Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen, Verkehrs- und Lagerflächen zulässig. Park- und Stellplätze müssen versickerungsfähig ausgebaut werden.
- (2) Parkierungsflächen sind durch Begrünung und Bepflanzung in Bereiche mit je ca. 10 Stellplätzen zu gliedern. In diesen Pflanzflächen ist je 10 PKW-Stellplätze und je 5 LKW-Stellplätze mindestens ein großwachsender Laubbaum zu pflanzen.
Mindestgröße der Bäume 20-25 cm Stammumfang.
- (3) An den seitlichen, rückwärtigen und straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind mindestens 3 m breite durchgehende Pflanzstreifen anzulegen, die nur durch notwendige Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden dürfen. Die Grünstreifen sind mit großkronigen und hochwachsenden Laubbäumen als Baumreihe (Baumabstand ca. 10 m) sowie mit Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Mindestgröße der Bäume 20-25cm Stammumfang, Sträucher 2x verpflanzt.

- (4) Die nach Abs. 1, 2 und 3 des §10 festgesetzten Bepflanzungen sind mit Standortgerechten Gehölzen durchzuführen. Auf die im Anhang beiliegende Pflanzliste wird hingewiesen.
- (5) Sickerfähiges Material ist bei der Hofbefestigung zu verwenden.

§ 12 Immissionsschutz

- (1) Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen (z.B. Anzeigepflicht nach Art. 37Bay.WG), nach dem Gewerberecht (z.B. § 9 VbF) und nach dem Immissionsschutzrecht (z.B. 4. Bundesimmissionsschutz-Verordnung) wird hingewiesen.
- (2) Es werden nur solche Bauvorhaben gestattet, welche mit dem vorhandenen öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen ver- und entsorgt werden können. Eine diesbezügliche Abstimmung muss mit der Bauverwaltung der Stadt Burglengenfeld bereits vor Grundstückskauf durchgeführt werden.

(3) Lärmschutz:

Die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vom 26.08.1998 sind zu beachten.

Die Beurteilungspegel der vom Planungsgebiet ausgehenden Geräusche dürfen an den nachfolgenden Immissionsorten die folgenden Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten:

Fl.Nr. 939, 896, 894/4, 894/8 und 894 – Einstufung nach BauNVO als Gewerbegebiet, Immissionsrichtwertanteil tags 59 und nachts 44.

Die oben genannten Flurnummern (Fl.Nr.) beziehen sich jeweils auf die Gemarkung Burglengenfeld.

Gemäß TA Lärm, Ziffer 6.1, gelten die Immissionsrichtwerte auch dann als überschritten, wenn einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen den unverminderten Immissionsrichtwert am Tage um mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um mehr als 20 dB(A) überschreiten – Spitzenpegelkriterium

Als unverminderte Richtwerte gelten:

Gewerbegebiet GW

Tagsüber 65 dB(A)

Nachts 50 dB(A)

Beurteilungszeiträume

Tagzeit 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr

Nachts 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr (lauteste Stunde aus diesem Zeitraum)

Als Immissionsort gelten nach TA Lärm bei bebauten Grundstücken jeweils die vom Lärm am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109, Ausgabe November 1989. Bei unbebauten Flächen oder bei bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, befindet sich der Immissionsort an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen. (siehe A.1.3 der TA Lärm)

Bei der Bildung der Beurteilungspegel sind die Fahr- und Ladegeräusche aus dem Betriebsgrundstück zu berücksichtigen.

Die durch das Vorhaben verursachten Verkehrsgeräusche sind gem. Ziffer 7.4 der TA Lärm zu berücksichtigen.

Anlagen und Anlagenteile, die Lärm und Erschütterungen erzeugen, sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und regelmäßig zu warten.

Körperschallemittehende Anlagen und Anlagenteile sind mittels elastischer Elemente oder ggf. durch lückenlos durchgehende Trennfugen von den luftschallabstrahlenden Gebäude- und/oder Anlagenteilen zu entkoppeln.

Bei der Bauausführung des zu errichtenden Betriebsgebäudes ist darauf zu achten, dass die Außenhautelemente fugendicht ausgeführt werden und nach außen führende Fenster, Türen und Tore fugendicht schließen.

In der Nachbarschaft des Werkes dürfen durch den Betrieb der Anlage die Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2 – Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden und DIN 4150 Teil 3 – Erschütterungen im Bauwesen – Einwirkungen auf bauliche Anlagen – nicht überschritten werden.

(4) Lichtimmissionen:

Beleuchtungsanlagen sind nach dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass die Beleuchtung nur auf die gewünschten Flächen beschränkt bleibt. Die direkte Einsicht auf die Lichtquelle von benachbarten Wohnungen, Büros und sonstigen Arbeitsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhen, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.

Das gleiche gilt auch für eine mögliche Beleuchtung von Fassaden und Werbeanlagen.

Der Stand der Technik wird in den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Stand 08.10.2012“ beschrieben (diese Hinweise sind im Internet frei verfügbar)

Wechsellicht darf nicht verwendet werden. Wechsellicht liegt vor, wenn sich der Betriebszustand der jeweiligen Beleuchtung(sanlage) in weniger als 5 Minuten ändert.

Evtl. Werbeanlagen dürfen sich nicht bewegen (z.B. drehen)

Die von Photovoltaikanlagen ausgehenden Blendungen und Aufhellungen müssen sich im Rahmen halten, der in den oben genannten „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Stand 08.10.2012“ beschrieben ist.

(5) Luftreinhaltung:

Geruchsintensive Anlagen, wie z.B. Lackierereien, sind unzulässig, außer es wird in nachvollziehbarer Weise durch einen Sachverständigen nachgewiesen, dass die Immissionswerte der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie) am meisten betroffenen Immissionsort eingehalten werden. Als Immissionsorte sind die schützenswerten Räume nach DIN 4109 anzusehen.

(6) Betriebsleiterwohnungen:

Oben genannte Anforderungen an den Lärmschutz gelten ebenfalls für Betriebsleiterwohnungen. Insbesondere sind die in obiger Tabelle genannten Immissionsrichtwertanteile einzuhalten. Auch die oben genannten Anforderungen hinsichtlich der Lichtimmission sind zu beachten.

§ 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt in Kraft mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung durch das Landratsamt sowie der ortsüblichen Bekanntmachung derjenigen Stelle, bei welcher der Plan während der Dienststunden zu jedermann Einsicht und Auskunft bereitgehalten wird. Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Aufgestellt am 20.09.2017

Burglengenfeld, den _____

Stadt Burglengenfeld

Thomas Gesche

1. Bürgermeister

Hinweis zur Satzung:

1. Die Koten der jeweiligen EFOK (Erdgeschossfußbodenoberkante) werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.
2. Aus den Bauvorlagen für die einzelnen Hochbauten muss die Farbgestaltung der Gebäude ersichtlich sein.
3. Im Baugenehmigungsverfahren können zu den Bauvorlagen für die einzelnen Bauvorhaben Grüngestaltungspläne gefordert werden.
4. Im Baugenehmigungsverfahren ist darauf hinzuweisen, dass die Bepflanzung der Grünflächen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung zu erfolgen hat.
5. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend das Landratsamt (Denkmalpflege) zu verständigen.
Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zum Grundstück zu gestatten.
6. Geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten

Verfahrensvermerke

für die 1. Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet „Am Brunnfeld 1“ und „Am Brunnfeld 2“

1. Aufstellungsbeschluss

Burglengenfeld, den.....

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Burglengenfeld, den.....

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Burglengenfeld, den.....

4. Billigungsbeschluss

Burglengenfeld, den.....

5. Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Burglengenfeld, den.....

6. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Burglengenfeld, den.....

7. Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB

Schwandorf, den.....

8. Inkrafttreten gemäß § 10 BauGB

Burglengenfeld, den.....

Begründung

Gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Burglengenfeld „Am Brunnfeld 1“ und „Am Brunnfeld 2“.

1. Lage und Bestandssituation

1.1 Allgemeines

Der Planbereich liegt am nordwestlichen Rand des Stadtgebietes von Burglengenfeld und wird eingfasst von der Umgehungsstraße, Mossendorfer Straße und Schmidmühlener Straße. Im Norden grenzt bereits vorhandene Gewerbebebauung an. Im Osten und Westen schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Süden ist ein ca. 25-90m breiter Grüngürtel geplant, an dem wiederum Wohnbebauung angrenzt. Die Entfernung zur Stadtmitte beträgt ca. 2 Fahrkilometer. Das Plangebiet ist eben.

1.2 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

1.3 Umfang der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Erweiterung des Gewerbegebietes um die Fläche von 4.378 qm der Flur Nummer 894 / 7 sowie die Ergänzung zulässiger Dachformen Zeltdach, Walmdach und Flachdach zu den bisher zulässigen Dachformen Pultdach und Satteldach. Die zulässigen Dachneigungen bei Walm- oder Zeltdächer mit 22 - 30° waren bereits Bestandteil des Bebauungsplanes und vorgesehen für Gebäude mit Satteldach bei Bebauung mit E+1.

2. Baugebietsausweisung

Das Plangebiet liegt innerhalb des wirksamen Flächennutzungsplanes.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen infrastrukturell günstig gelegene Flächen erschlossen werden. Das Plangebiet grenzt an bereits vorhandene Gewerbe / Industriebebauung an. Die günstige Verkehrsanbindung an die Umgehungsstraße verhindert ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Innenstadtbereich. Die bereits vorhandenen Betriebe in der Nachbarschaft und die rege Bautätigkeit zeigen den Bedarf für dieses Plangebiet.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes dient dem Zweck der Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich von vorhandenen Firmen. Diese Firmen können somit durch Erwerb der angrenzenden Flächen die vorhandenen Gewerbebetriebe erweitern ohne dass zusätzliche öffentliche Erschließungen notwendig werden. Die Nachfrage dieser Gewerbetreibenden an die zusätzlichen Gewerbeflächen rechtfertigt den Bedarf.

Die positive Konjunkturlage ermöglicht und verlangt von den Gewerbebetrieben eine Erweiterung zur dauerhaften Standortsicherung und zukunftsweisender Ausrichtung ihrer Betriebe.

Da dies auf den vorhandenen Gewerbegrundstücken nicht ohne größere bauliche Veränderungen möglich ist stellt eine Erweiterung auf den angrenzenden Flächen eine wirtschaftliche und nachhaltige Lösung dar, da sonst eventuell auch Firmen ihre Betriebe an anderer Stelle und auf größerer Fläche neu erstellen könnten und somit wieder Bauland verbrauchen und Flächen versiegeln.

Zusätzlich zur Erweiterung des Gewerbegebietes werden in dieser 1. Änderung auch die zulässigen Dachformen geändert. Bisher waren nur Pult- und Satteldächer zulässig. Zur Ermöglichung von zeitgemäßen Gebäudeformen werden aufgrund der Nachfragen die Dachformen Zeltdach, Walmdach und Flachdach im Bebauungsplan ergänzt.

4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1. Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes

„Am Brunnfeld 1“: 73.188 m² (einschl. Erweiterung)

„Am Brunnfeld 2“: 40.019 m²

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für das Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 BauNVO auf eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dadurch ist eine den Erfordernissen der Betriebe entsprechende und eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke gewährleistet.

4.3. Wohnbebauung

Betriebsleiterwohnungen sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

4.4 Städtebauliche Einbindung

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen mit dem Ziel, die geplanten Anlagen verträglich in die Umgebung einzupassen. Deshalb ist zukünftig geplant, im Süden des Plangebietes zur Wohnbebauung hin einen ca. 25-90m breiten Grüngürtel mit Baumbepflanzung anzulegen. Dieser Grüngürtel ist nicht Bestandteil des Plangebietes.

4.5 Erschließungsanlagen

Die straßenmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Umgehungsstraße und den Oberen und Unteren Mühlweg. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt Zug um Zug und nach Erfordernis.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telefon wird durch die jeweiligen Versorgungsträger gesichert. Die kanalmäßige Erschließung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage.

4.7 Baugrundbeschaffenheit

Baugrunduntersuchungen werden im Hinblick auf die jeweilige Nutzung empfohlen. Nach Erfahrung mit benachbarten Grundstücken ist ein sandig/kiesiger Untergrund vorhanden.

4.8 Grundwasserspiegel

Nach Durchführung mehrerer Schürfen wurde ein mittlerer Grundwasserspiegel bei 341,029 m ü NN festgestellt, d.h. bei Unterkellerung und bei entsprechend tiefen Fundamentierungen ist mit Grundwasser zu rechnen, d. h. entsprechende bauliche Maßnahmen sind von den jeweiligen Bauherren auf deren eigene Kosten zu treffen.

Aufgestellt am 20.09.2017.

Architekturbüro Haneder & Kraus

Stadt Burglengenfeld

Thomas Gesche

1. Bürgermeister

Der Stadtrat hat am _____ die obige Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Brunnfeld I und Am Brunnfeld II“ vom _____ beschlossen.

Burglengenfeld, _____

Stadt Burglengenfeld

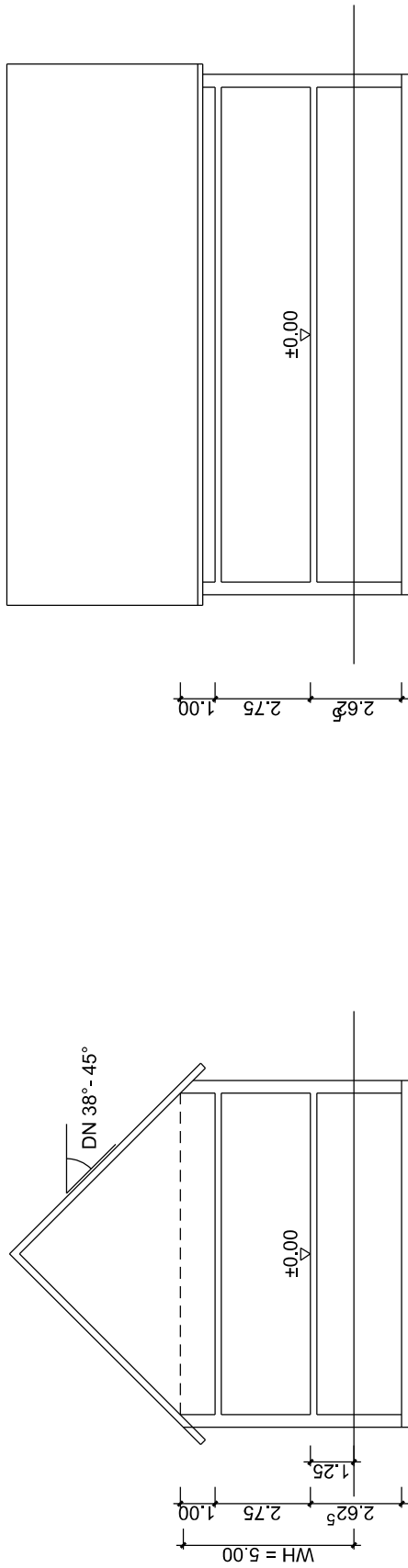
Thomas Gesche

1. Bürgermeister

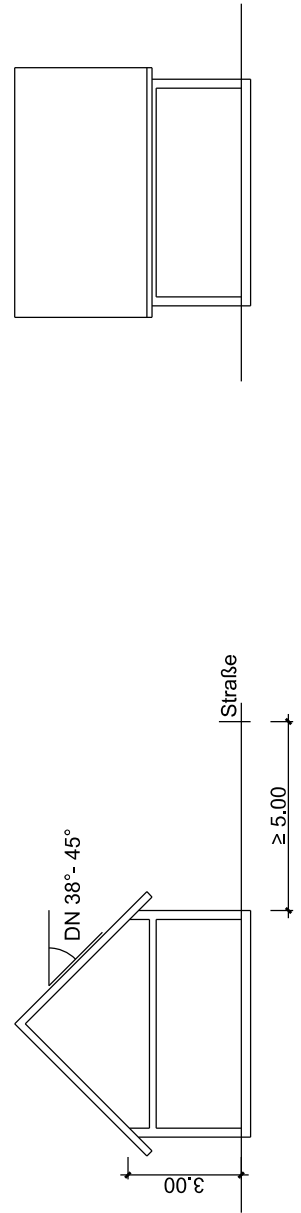
Pflanzenliste

Nr.	Name (Lateinisch)	Name (Deutsch)
A	Quercus Rubera	Roteiche
B	Fagus Sylvatica	Rotbuche
C	Tilla Cordata	Winterhinde
D	Sorbus Aucuparia	Eberesche
E	Carpinus Betulus	Hainbuche
F	Rosa Rugosa	Apfelrose
G	Chaenomeles Japonica	Zierquitte
H	Potentilla	Fingerstrauch
I	Crataegus Monogyna	Weißdorn
J	Spiraea Bumalda Rote	Sommerspiere
K	Salix Purpurbanana	Rote Zwergweide
L	Ligustrum Ulgare	Liguster
M	Coryllus Avelana	Haselnuss
N	Euonymus Europaeus	Pfaffenhütchen

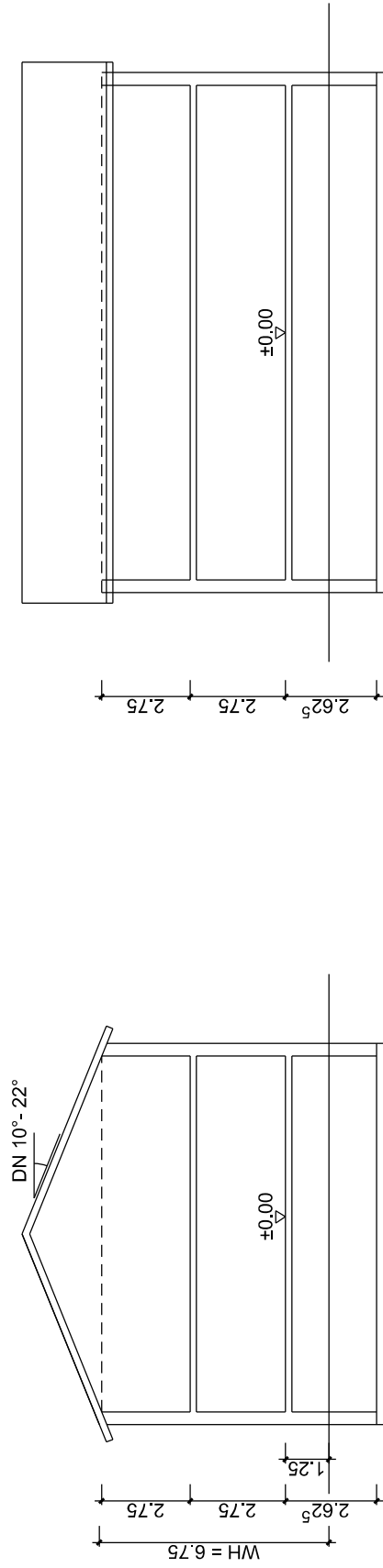
Regelbeispiel:
SD - Wohnhaus E+D
M = 1:200



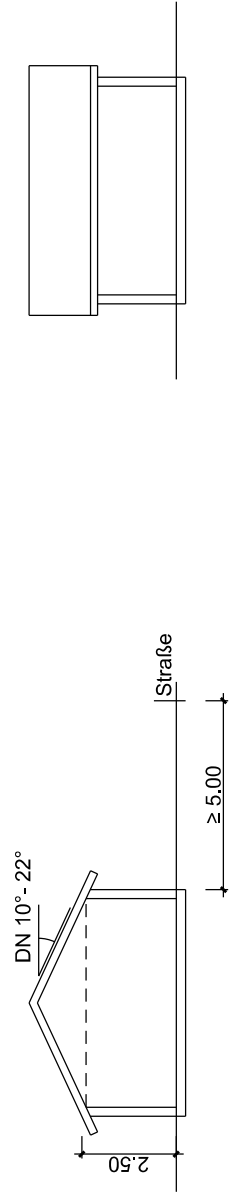
Regelbeispiel:
SD - Garage
M = 1:200



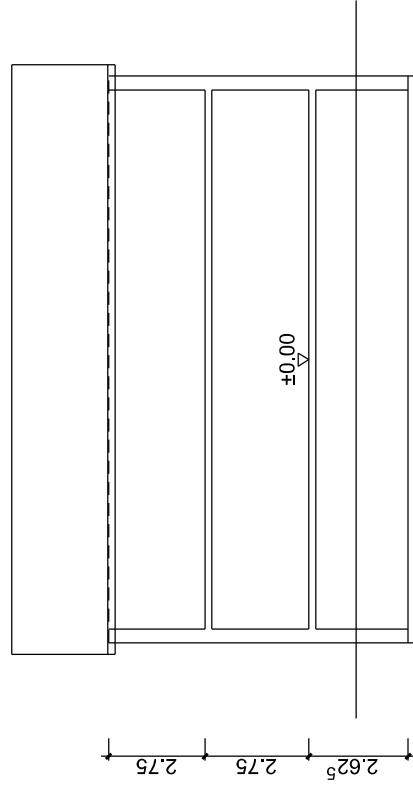
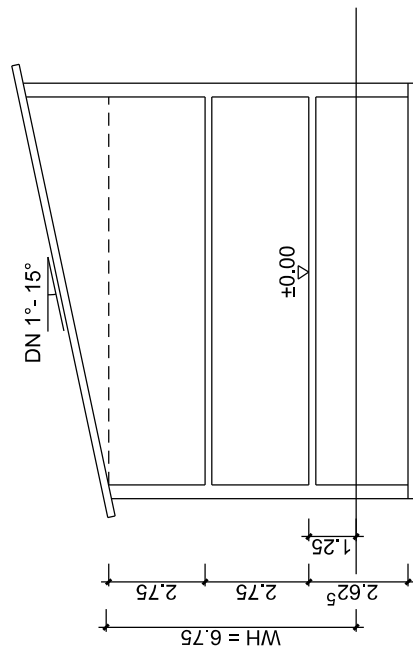
Regelbeispiel:
SD, WD, ZD - Wohnhaus E+1
M = 1:200



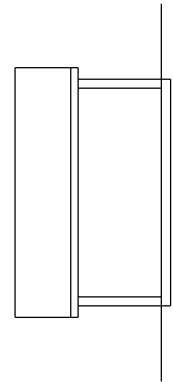
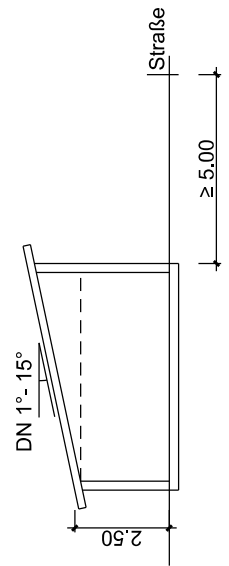
Regelbeispiel:
SD, WD, ZD - Garage
M = 1:200



Regelbeispiel:
PD - Wohnhaus E+1
M = 1:200



Regelbeispiel:
PD - Garage
M = 1:200





1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet

„Am Brunnfeld I“ und „Am Brunnfeld II“

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

nach § 2a Baugesetzbuch

Planungsstand: September 2017

Planungsträger:



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

Planung / Entwurfsverfasser Umweltbericht:



Ruth Fehrmann
Kavalleriestraße 9
93053 Regensburg
Tel.: 0941 / 565870
Fax: 0941 / 565871
E-Mail: post@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 Bedeutung für den Bebauungsplan	4
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
2.1 Schutzgut Boden	6
2.2 Schutzgut Luft und Klima	7
2.3 Schutzgut Wasser	8
2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen	8
2.5 Schutzgut Mensch	11
2.6 Schutzgut Landschaftsbild	12
2.7 Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter	12
3. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	13
4. Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	13
5. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich	13
6. Anwendung der Eingriffsregelung des BNatSchG	13
a) Bewertungsverfahren für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	13
b) Bewertung des Ausgangsgebiets und des Eingriffs	13
c) Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	14
d) Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichflächen	14
e) Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	15
f) Zusammenfassung Ausgleichsflächen	18
7. Alternative Planungsmöglichkeiten – Vorabstimmung mit den Behörden	19
8. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	19
9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	19
10. Allgemein verständliche Zusammenfassung	19

Umweltbericht (gemäß Anlage 1 Baugesetzbuch)

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.

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Am Rand der bestehenden Gewerbegebiete „Am Brunnfeld I“ und „Am Brunnfeld II“ konnte durch die Stadt Burglengenfeld eine zusätzliche Fläche durch Tausch erworben werden, die nun in den Geltungsbereich des Gewerbegebietes aufgenommen werden soll.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes dient dem Zweck der Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich von vorhandenen Firmen. Diese Firmen können somit durch Erwerb der angrenzenden Flächen die vorhandenen Gewerbebetriebe erweitern ohne dass zusätzliche öffentliche Erschließungen notwendig werden. Die Nachfrage dieser Gewerbetreibenden an die zusätzlichen Gewerbeflächen rechtfertigt den Bedarf.

Der Umweltbericht umfasst nur das Plangebiet für die 1. Änderung, da für die beiden Baugebiete „Am Brunnfeld I und II“ bereits bestehende rechtskräftige Bebauungspläne vorliegen.

Der Änderungsbereich für das Gewerbegebiet wird mit einer GRZ von 0,8 ausgewiesen und umfasst eine Fläche von 4.378 m².

Die Ausgleichsflächen können nicht im unmittelbaren Zusammenhang des Geltungsbereiches untergebracht werden und werden daher vollständig außerhalb im Ausgleichsbauungsplan „Ausgleich extern – 1. Änderung GE Brunnfeld“ festgesetzt.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Gesetzliche Grundlagen

Wesentliche gesetzlich festgelegte 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) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017:

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 artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet, die als Anhang zur Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans enthalten ist. Die wesentlichen Aussagen daraus 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).

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 Belastung durch städtisch-industrielle Nutzung.

Zum Plangebiet selbst liegen keine Aussagen aus dem Regionalplan vor.

Waldfunktionsplan

Wälder sind von der Erweiterung des Gewerbegebiets nicht berührt.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Burglengenfeld ist die Fläche bereits als GI bzw. GE dargestellt, so dass keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Planbereich liegt am nordwestlichen Rand des Stadtgebietes von Burglengenfeld und wird eingegfasst von der Umgehungsstraße, Mossendorfer Straße und Schmidmühlener Straße. Im Norden grenzt bereits vorhandene Gewerbebebauung an. Im Osten und Westen schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Süden ist ein ca. 25-90m breiter Grüngürtel geplant, an dem wiederum Wohnbebauung angrenzt. Die Entfernung zur Stadtmitte beträgt ca. 2 Fahrkilometer. Das Plangebiet ist eben.

Die betroffene Fläche wird aktuell intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt, gesetzlich geschützte Biotop oder für den Naturschutz relevante Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege stehen der Planung nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 29. Juni 2017 nicht entgegen.

Der Änderungsbereich umfasst 4.378 m² und wird ausschließlich als Acker genutzt.

Bestehende Flächennutzung	zukünftige Flächennutzung	Flächen in m ²
Acker	GE GRZ > 0,8	4.378
Summe Geltungsbereich		4.378

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 das Gewerbegebiet selbst verursacht werden. Sie wirken langfristig, solange das Gewerbegebiet besteht.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter

Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich durch den Betrieb der Gewerbebetriebe.

2.1 Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum „Frankenalb“ sowie in der Untereinheit 081-B Naabtal.

Geologisch gehört dieses Gebiet zur mittleren Frankenalb mit Jura- und Kreideformationen.

Es liegt am Rand der Naabaue, die Böden sind als (sandig-) lehmige Böden aus Albschwemmmassen einzustufen (Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z. T. würmzeitlich).

In der Regel herrschen dort Braunerden mit allgemein guten Bodeneigenschaften vor.

Ein Baugrundgutachten wurde nicht erstellt.

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten oder früheren Ablagerungen liegen nicht vor.

Baubedingte Auswirkungen

- Abschieben von Oberboden im Bereich der Gebäude
- 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 Gebiet liegt bei 0,8. Damit können bis 80 % des Bodens versiegelt werden.

- Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Dauerhafter Verlust der Ertragsfunktion auf den landwirtschaftlichen Flächen.

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.

→ geringfügige betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Anfallender Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer geeigneten Verwendung zu zuführen.
- Festsetzung der Versickerungsfähigkeit der Park- und Stellplatzflächen

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Boden	erheblich	mittel	gering

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

2.2 Schutzgut Luft und Klima

Das Stadtgebiet von Burglengenfeld liegt im Regenschatten der Frankenalb. Als Hauptwindrichtung herrscht West bis Süd-West vor.

Die bestehenden Freiflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs fungieren als Kaltluftentstehungsgebiet und tragen zur Optimierung der Luftqualität in den angrenzenden Bereichen bei.

Baubedingte Auswirkungen

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

→ geringe baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen

- Reduzierung der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion durch Versiegelung von Freiflächen, insbesondere in den Nacht- und Morgenstunden, jedoch bleiben in den Randflächen des Sondergebiets ausreichend unversiegelte Freiflächen vorhanden
- Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes, allerdings bleiben umliegend noch kaltluftbildende Gebiete erhalten
- 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
- kein Emissionsausstoß von Luftschadstoffen in der Erweiterungsfläche

→ geringe anlagebedingte Auswirkungen

betriebsbedingte Auswirkungen

- geringfügige Erhöhung der Feinstaubbelastung durch Zunahme des Verkehrs

→ geringfügige betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis

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

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

2.3 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Trotz einer GRZ von 0,8 ist aufgrund der geplanten Nutzung nicht mit einer Versiegelung von 80 % zu rechnen.

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 wäre die Versickerung vor Ort.

Ein Baugrundgutachten wurde nicht erstellt.

Baubedingte Auswirkungen

- geringfügig erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge
- Beeinträchtigungen des Grundwassers, z. B. durch die Geländeanpassung, sind nicht zu erwarten

→ geringe baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

- keine Verwendung wassergefährdender Stoffe im Gebiet

→ geringe anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Empfehlung zur Verwendung von versickerungsfähigen Belägen so weit wie möglich

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

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen bestehen ausschließlich aus Ackerflächen.

Das Gebiet wird im Westen und Norden von bestehenden Gewerbegebieten umschlossen, im Osten und Süden schließen derzeit noch Ackerflächen an, die jedoch im Flächennutzungsplan ebenfalls bereits als mögliche Gewerbestandorte ausgewiesen sind.

Biotopkartierung

Großflächig um das Planungsgebiet sind keine Biotope kartiert.

Weiter Schutzgebiete des Naturschutzes

Das Baugebiet wird nicht von weiteren ausgewiesen Schutzgebieten des Naturschutzes wie z.B. Landschaftsschutzgebiet berührt.

FFH-Gebiete existieren im näheren Umfeld des geplanten Mischgebiets nicht, so dass eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung voraussichtlich nicht erforderlich ist.

Tiere / artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt sind eigene Erhebungen für die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange nicht erforderlich.

Aussagen aus der ASK liegen für das Planungsgebiet und den näheren Umgriff nicht vor.

Da sich die Eingriffsfläche auf eine Ackerfläche beschränkt, kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten vorkommen oder bei den Vögeln ggf. vorkommende örtliche Populationen in ihrem Bestand gefährdet wären. Rodungsarbeiten sind nicht erforderlich.

Im Rahmen des überörtlichen und lokalen Biotopverbunds spielt der Geltungsbereich keine Rolle.

Fauna und Lebensräume	getrennt nach Artengruppen
Fledermäuse	Alle Fledermausarten sind streng geschützt. Fledermausvorkommen sind nicht bekannt Potentielle Fledermausvorkommen wären durch die geplanten Maßnahmen nicht im Erhalt ihrer Population beeinträchtigt.
Säugetiere	Das Planungsgebiet bietet als Bestandteil der freien Landschaft Lebensräume der in der Feldflur vorkommenden Wildtiere (z.B. Reh- Schwarz-, Niederwild), ist jedoch aufgrund seiner Ortsrandlage nur sehr untergeordneter Bedeutung. Streng geschützte Arten kommen nicht vor.
Reptilien	Aufgrund der Lebensraumausstattung sind Reptilien am Standort nicht zu erwarten. Potentiell vorkommende streng geschützte Insekten wären durch die geplanten Maßnahmen nicht im Erhalt ihrer Population beeinträchtigt.
Amphibien	Aufgrund der Lebensraumausstattung sind Amphibien am Standort nicht zu erwarten
Insekten: Käfer, Libellen, Tagfalter, Nachtfalter	Aufgrund der Lebensraumausstattung sind Amphibien am Standort nicht zu erwarten
Weichtiere	Aufgrund der Lebensraumausstattung sind Weichtiere am Standort nicht zu erwarten.
Vögel	Der Standort liegt nicht an einer bekannten Vogelzugachse, ist kein bekannter Rastplatz für ziehende Vogelarten. Es befindet sich kein europäisches Vogelschutzgebiet am Standort oder in der Nähe (spa = spezial protected area). Nachweise aus der Artenschutzkartierung sind nicht bekannt. Vögel, die im Bereich des geplanten Gewerbegebiets ihr Brutrevier oder ihr Nahrungsgebiet haben (z.B. Feldlerche), werden durch die geplanten Maßnahmen in ihrer örtlichen Population nicht beeinträchtigt, da im Umfeld ausreichend Ausweichlebensräume bestehen.

→ Das Vorkommen und die Gefährdung von Tierarten, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, kann aufgrund der Lebensraumausstattung und der in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stehenden Ausweichlebensräume bzw. der durch die Ausgleichsmaßnahmen neu geplanten Lebensräume mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Tierarten nach Anhang IV b) FFH-RL sind für den Geltungsbereich nicht nachgewiesen, eine regelmäßige Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist aufgrund der Biotopausstattung auszuschließen. Erhebliche Störungen und damit

verbunden Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes sind für Arten, die den Geltungsbereich vorübergehend (Jagdlebensraum von Fledermausarten) nutzen, nicht gegeben.

Eine Prüfung der Verbotstatbestände für Arten aus den Anhang IV der FFH-RL ist daher nicht erforderlich.

→ *Es kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, dass die örtliche Population von Vögeln gem. Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie in ihrem Bestand gefährdet ist, da ausreichen Ausweichlebensräume zur Verfügung stehen. Es ist auszuschließen, dass Verbotstatbestände auftreten. Eine Prüfung der Verbotstatbestände ist daher nicht erforderlich.*

→ *Die ökologische Kontinuität kann langfristig sicher gestellt werden durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen, zumal die Begrünung der Freiflächen des Mischgebiets zu einer Strukturanreicherung gegenüber der landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche führen und Lebensraum für eine größere Anzahl von Insekten und Kleinlebewesen bieten.*

Baubedingte Auswirkungen

- Im Geltungsbereich befinden sich keine Gehölze; Rodungsarbeiten sind nicht erforderlich.
- Baumaßnahmen führen temporär zum Verlust, bzw. zur Störung des belebten Bodens. Dies wäre allerdings auch der Fall, würden die Ackerflächen bewirtschaftet, z.B. umgepflügt werden.

→ geringfügige baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen

- keine Störung von Wanderbeziehungen von Tieren durch Zerschneidung
- Auf der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche treten keine floristisch und faunistisch interessanten Vorkommen auf. (niedriger naturschutzfachlicher Stellenwert)

→ geringfügige anlagebedingte Auswirkungen

betriebsbedingte Auswirkungen

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

→ geringfügige betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- keine Beeinträchtigung von naturschutzfachlich wertvollen Flächen

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering

→ **Auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist bei Einhaltung der Festsetzungen geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.**

2.5 Schutzgut Mensch

Lärm

Für den Menschen kommt es durch die Ausweisung des Gewerbegebiets v.a. durch Lärmimmissionen. Untersuchungen zum Lärmschutz liegen nicht vor.

Da es sich bei der Erweiterungsfläche allerdings um eine tatsächliche Erweiterungsfläche für die bestehenden Betriebe handelt und nicht um eine Fläche zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben ist von einer Steigerung des Lärms kaum auszugehen.

Baubedingte Auswirkungen

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

→ geringe baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

- Von den Anlagen und Gebäuden im Gewerbegebiet selbst gehen über den Bestand hinaus keine zusätzlichen Lärmimmissionen aus.

→ geringfügige anlagebedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- nicht erforderlich

Ergebnis

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

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

Erholung

Im Planungsgebiet sind keine Rad- oder Wanderwege ausgewiesen. Bestehende Fuß- oder Feldwege werden nicht beseitigt.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

- sind nicht vorhanden

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- sind nicht erforderlich

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

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Fläche ist eben und ermöglicht keine exponierten Einblicke und hat daher für das Landschaftsbild nur untergeordneten Charakter. Es befindet sich in unmittelbarem Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet.

Die Fläche liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet lt. Regionalplan.

Bau-, und anlagebedingte Auswirkungen

- keine Veränderung des landschaftlichen Charakters durch Rodung des Waldes
→ geringe anlagebedingte Auswirkungen

betriebsbedingte Auswirkungen

- Störung durch die leichte Steigerung des Ziel- und Quellverkehrs möglich
→ geringfügige betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Randliche Eingrünung der Erweiterungsfläche durch grünordnerische Festsetzungen

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Landschaftsbild	gering	gering	gering

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

2.7 Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter

Bodendenkmäler sind nach Auswertung Landschaftsplans und des „BAYERNVIEWER-DENKMAL“ vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege weder im Baugebiet noch auf bei den Ausgleichsflächen nicht vorhanden.

Kulturgüter wie Kapellen oder Feldkreuze sind ebenfalls nicht vorhanden.

Sollten dennoch Bodendenkmäler bei den Baumaßnahmen zutage kommen so unterliegen sie 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.

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 Gewerbegebietsausweisung würden die Ackerflächen weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

Da die Erweiterungsfläche und die daran östlich anschließenden Flächen bereits als neue Gewerbegebietsstandorte im Flächennutzungsplan eingestuft sein, ist eine spätere Ausweisung als Gewerbegebiet absehbar.

5. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

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

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.

Als Eingriffsfläche wird nur der Bereich für die Erweiterung des Bebauungsplans gerechnet, da für die restlichen Flächen bereits Rechtskraft besteht.

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 Lebensräume	Ackerflächen	geringe Bedeutung → Kategorie I
Boden	Boden mit Ertragsfunktion	mittlere Bedeutung → Kategorie II
Wasser	teilweise Überschwemmungsgebiet	mittlere Bedeutung → Kategorie II

Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	geringe Bedeutung → Kategorie I
Landschaftsbild	innerörtliche Lage mit Anschluss an Gewerbegebiet	geringe Bedeutung → Kategorie I
Zusammenfassende Einstufung nach gemeinsamer Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter		geringe Bedeutung → Kategorie I

Erfassen der Eingriffsintensität:

Die GRZ liegt bei der Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets bei 0,8.

Das geplante Gewerbegebiet entspricht damit lt. Leitfaden:

Typ A: Gebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

c) Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

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

- Verwendung von sickerfähigem Material für die Hofbefestigung
- Festsetzung von seitlichen Eingrünungen
- Durchgrünung von Parkplätzen

- Die Maßnahmen zur Minimierung erlauben von den zulässigen Kompensationsfaktorspannen einen mittleren Wert anzusetzen.

d) Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichflächen

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

Bedeutung	Eingriffsschwere	
	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

- Als Kompensationsfaktor wird 0,5 verwendet.

Eingriffsfläche	Bewertung Kategorie	Flächengröße (m²)	Bewertung Eingriff / Ausgleichsfaktorspanne:	angewandeter Komp. faktor	Ausgleichsflächenbedarf in m²
Acker	I	4.378	Typ B I 0,3 - 0,6	0,5	2.189
Summe		4.378			2.189

- Für die Kompensation des Eingriffs durch die Änderung des Bebauungsplans „Am Brunnfeld I“ und „Am Brunnfeld II“ sind bei Anwendung des Kompensationsfaktors von 0,5 als **Flächen für Ausgleich und Ersatz rund 2.200 m²** bereitzustellen.

e) Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt werden. Die fehlenden Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden von bestehenden Ökokontoflächen abgebucht.

Davon entfallen auf den „Doneweiher“ ca. 1.700 m² und auf die Ausgleichsfläche an der Umgehungsstraße Fl.Nr. 2043-2045 ca. 820 m².

Ausgleichsflächen am „Doneweiher“ bei Dachelhof

Die Fläche liegt unmittelbar im Anschluss an den bestehenden Kiesweiher Doneweiher südlich von Schwandorf und nördlich von Büchelkühn auf den Flurstücken 527-534 in der Gemarkung Dachelhof.

Innerhalb der gesamten Fläche konnte nur der Teil an Flächen als geeignete Fläche für Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden, der ökologisch aufwertbar ist. Bereits bestehende ökologisch wertvolle Strukturen sind zu erhalten und daher nicht als Ausgleichsfläche geeignet.

Von den insgesamt 11.790 m² Fläche innerhalb des Geltungsbereiches sind 7.570 m² aufwertbar. Die darauf geplanten Maßnahmen sind ökologisch als so wertvoll einzustufen, dass sie in Abstimmung mit der UNB 2007 beim Bebauungsplanverfahren „An der B 15“ wiederum mit dem Faktor 1,5 gerechnet werden.

Das entspricht einem Flächenäquivalent von 11.355 m² anrechenbarer Fläche

Davon sind bereits 9.650 m² dem Bebauungsplan „An der B 15“ – Stadt Burglengenfeld zugeordnet.

Geltungsbereich Ausgleichsbebauungsplan Fläche Flurstücke 527 bis 534			11.790,00
davon Bestand mit Gehölzstrukturen zu erhalten - ohne Maßnahme	3.650,00		
davon Bestand Anteil Kiesweiher - ohne Maßnahme	570,00		
Summe Flächen ohne Maßnahmen	4.220,00		
davon geeignete Fläche zur Durchführung für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft	7.570,00	x Faktor 1,5	11.355,00
Notwendige Ausgleichsfläche für den Eingriff durch den Bebauungsplan Gewerbegebiet an der B 15, Burglengenfeld			9.650,00
Restfläche zur Einbuchung in das Ökokonto der Stadt BUL			1.705,00

Die noch nicht zugewiesenen ca. 1.700 m² werden der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Brunnfeld“ zugeordnet.

Auf der Fläche wurde im März 2013 eine Geländeabgrabung zur Schaffung von Laichplätzen für Fische durchgeführt. Die neue Flachwasserzone erhielt einen Anschluss an den Kiesweiher.

Luftbild 2013

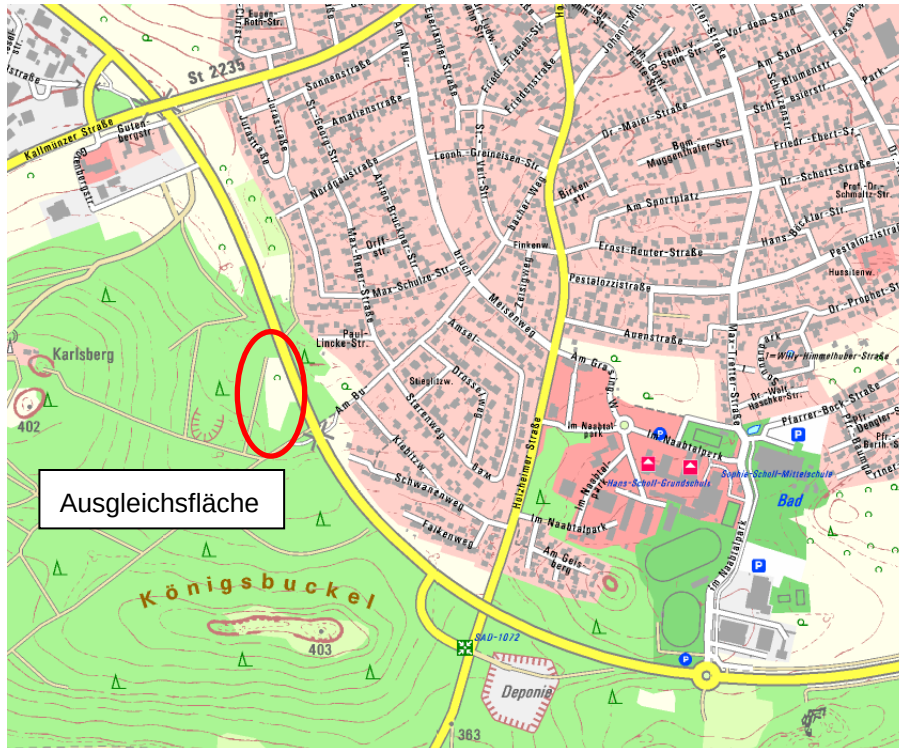


Luftbild 2017



Ausgleichsflächen westlich der Umgehungsstraße, Fl-Nr. 2043, 2044 und 2045

Weitere Ausgleichsflächen werden auf den Flurnummern 2043 – 2045, Gemarkung BUL nachgewiesen. Dabei handelt es sich um Restflächen aus der Ausgleichsfläche des Bebauungsplans „SO Sport + Freizeit“.



→ Übersichtslageplan Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsfläche südwestlich der Umgehungsstraße auf den Flurnummern 2043 – 2045 der Gemarkung Burglengelfeld.



Blick nach Westen:
beginnende Verbuschung mit Schlehe



Blick vom Nord nach Süd



Saumstreifen unterhalb der Stromleitung neben der Umgehungsstraße



Rodung der standortfremden Fichten im Einzelstand

Bei der Fläche handelt es sich um eine offene Waldwiese mit beginnender Verbuschung.

An der westlichen Grenze existiert bereits ein aus Sukzession entstandener Strauchsaum v. a. aus Schlehe mit eingestreuten Eichen.

In der Wiesenfläche ist ein beginnender Aufwuchs von Schlehe erkennbar.

Entlang der Umgehungsstraße befindet sich ein Riegel aus ca. 17 Fichten, die sich mehr oder weniger im Einzelstand befinden und bis unten beastet sind.

Die Fläche ist nicht in der Biotopkartierung erfasst.



Es ist vorgesehen, die offene Waldwiese als Lebensraum für Reptilien durch Strukturanreicherung und Einbringung von Habitatelementen zu verbessern.

Die Fichten entlang der Umgehungsstraße sind zu entfernen.

Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze soll ein ca. 15 m breiter Streifen der Sukzession überlassen werden mit Entwicklungsziel Laubwald.

→ Ausschnitt aus dem Ausgleichsbebauungsplan
„Ausgleich extern – SO Sport und Freizeit“

Auf den verbleibenden Freiflächen sollen dann Asthaufen, Sandlinsen und Steinhaufen mit Eignung als Winterquartier angelegt werden.

- Steinhaufen teilweise eingegraben und nördlich angeböscht, je ca. 10 m³,
- Verwendung von Dolomitsteinen, Körnung 80 % Anteil 200 bis 400 mm, 20 % größer bzw. kleiner
- kombiniert mit Sandlinse am Südrand (je ca. 2 m² Fläche)
- kombiniert mit Sandhaufen, je ca. 2 m³,
- Asthaufen, je ca. 1,5 m³
- Holzstapel, je ca. 1,5 m³

Zum langfristigen offenhalten der Fläche ist eine Mahd bzw. eine Beweidung der Fläche unabdingbar.

Die Fläche 2 x jährlich mit Abfuhr des Mähguts zu mähen, i.d.R. 1. Mahd ab dem 01. Juli, 2. Mahd als Spätmahd nach dem 1. September

Einzelne Teilbereiche sollen streifenförmig abwechselnd nur 1 jährlich gemäht werden.

Nachweis der Ausgleichsflächen - aufwertbare Flächen (Flächen mit Umgrenzung T-Linie):

Optimierung Waldwiese als Lebensraum für Reptilien	ca. 3.940 m ²
Entfernung von standortfremden Fichten	
Entwicklung eines Laufwaldes aus Sukzession	ca. 1.130 m ²
Gesamtsumme Ausgleichsflächen	ca. 5.070 m ²
Ausgleichsflächen zugeordnet zum Bebauungsplan „SO Sport + Freizeit“	ca. 4.250 m ²
Restflächen zur Einbuchung in das Ökokonto Burglengenfeld	820 m²

Die noch nicht zugewiesenen ca. 820 m² werden der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Brunnfeld“ zugeordnet.

f) Zusammenfassung Ausgleichsflächen

Rest-Ökokontofläche „Am Doneweiher“	ca. 1.700 m ²
Rest-Ökokontofläche südwestl. der Umgehungsstraße	ca. 820 m ²
Gesamtsumme Ausgleichsflächen: zugeordnet zur 1. Änderung der Bebauungspläne „Am Brunnfeld I und II“	ca. 2. 520 m²
erforderliche Ausgleichsflächen	2.200 m²

➤ Die für die Kompensation des Eingriffs durch die 1. Änderung der Bebauungspläne „Am Brunnfeld I und II“ nachzuweisenden Ausgleichsflächen von mind. 2.200 m² sind durch Zuordnung von Restflächen aus dem Ökokonto gesichert.

➤ Der Eingriff durch die 1. Änderung der Bebauungspläne ist bei Anwendung der Eingriffsregelung durch den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ausgeglichen.

7. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Erweiterung findet unmittelbar angrenzend zu den bestehenden Gewerbegebietsflächen statt. Alternative Planungsmöglichkeiten gibt es nicht.

8. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Daten (Biotopkartierung, Bodeninformationsdienst, geologische Karte, Luftbilder, etc.) erstellt.

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“.

9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Sind nicht erforderlich.

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Burglengenfeld weist als Erweiterung im Anschluss an die bestehenden Gewerbegebietsflächen „Am Brunnfeld“ eine GE-Erweiterungsfläche mit ca. 4.380 m² und einer GRZ von 0,8 aus.

Dafür werden ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen.

Biotope oder naturschutzfachlich wertvolle Bestände sind nicht betroffen.

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	gering	gering	gering
Mensch / Lärm	gering	gering	gering
Mensch / Erholung	entfällt	entfällt	entfällt
Landschaftsbild	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

- Der erheblichste Eingriff entsteht durch den Verlust der Landwirtschaftlichen Nutzflächen und die Eingriffe in das Schutzgut Boden während der Bauzeit.
- 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 werden den Restflächen der beiden Ökokontofläche „Am Doneweier“ und „Westlich der Umgehungsstraße, Fl-Nr. 2043, 2044 und 2045 zugewiesen.

Umweltbericht:

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

Regensburg, 06.09.2017



Annette Boßle
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

Vollzug der Baugesetze
Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Am Brunnfeld I“ und „Am Brunnfeld II“

Stand 19.07.2017

Beteiligung der TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Amt für Ländliche Entwicklung, Tirschenreuth	
Stellungnahme 13.06.2017	Im Bereich der geplanten Änderung des Bebauungsplanes ist derzeit weder ein Verfahren der Ländlichen Entwicklung angeordnet, noch ist in absehbarer Zeit die Durchführung eines solchen beabsichtigt. Von Seiten des Amtes für Ländliche Entwicklung bestehen keine Bedenken und Einwendungen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.
Abwägung	Nicht erforderlich.
Beschluss	Wird zur Kenntnis genommen.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Regierung der Oberpfalz	
Stellungnahme 16.6.17	Keine Äußerung
Abwägung	
Beschluss	
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten			
Stellungnahme 21.06.2017	Die überplante Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um Ackerflächen mit durchschnittlichen landwirtschaftlichen Erzeugungsbetrieben. Landwirtschaftliche Hofstellen befinden sich nicht im Planungsgebiet bzw. grenzen nicht unmittelbar daran an. Wald im Sinne des Waldgesetzes ist von den Planungen nicht betroffen. Übergeordnete von uns zu vertretende Belange stehen Ihren Planungen nicht entgegen. Es besteht Einverständnis.		
Abwägung	Nicht erforderlich.		
Beschluss	Wird zur Kenntnis genommen.		
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt		
Bayernwerk Schwandorf			
Stellungnahme 23.06.2017	Zu o.g. Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 15 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich der im beigefügten Plan rot eingezeichnet ist eingeplant werden. Die Erschließung mit Erdgas erfolgt unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Kundenakzeptanz. Für die Gasversorgung Schwandorf GmbH wird von uns die Stellungnahme erstellt. Eine separate Zusendung der Bebauungsunterlagen ist nicht mehr erforderlich. Bitte streichen Sie die Gasversorgung aus Ihrer Verteilerliste.		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.		
Abwägung	Nicht erforderlich.		
Beschluss	Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen des Bayernwerks werden nicht beeinträchtigt. Die oben bezeichneten Auflagen im Rahmen der Erschließung mit Erdgas und Strom werden vollumfänglich beachtet.		
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt		
Stadtbaumeister Haneder			
Stellungnahme 06.06.2017	Keine Stellungnahme		
Abwägung			
Beschluss			
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt		
Stadtwerke Burglengenfeld			
Stellungnahme 20.06.2017	1. Wasserversorgung Die Wasserversorgung für das überplante Gebiet ist derzeit nicht gesichert. Die Sicherstellung der Wasserversorgung hat im Rahmen der Erschließung nach den Vorgaben der Stadtwerke Burglengenfeld zu erfolgen. Die Wasserleitungen sind grundsätzlich im öffentlichen Verkehrsraum und im Ringschluss zu verlegen. Wegen der Erweiterung des Versorgungsbetriebes ist eine hydraulische Berechnung des Leitungsnetzes erforderlich. Die erforderlichen Berechnungen werden von den Stadtwerken nach Vorlage der Planunterlagen veranlasst. Die Kosten für die Berechnung und eventuelle erforderlichen Erweiterungsmaßnahmen am Leitungsnetz sind vom Erschließungsträger zu tragen. 2. Schmutzwasser Die Schmutzwasserbeseitigung (häusliches Abwasser) für das überplante Gebiet ist derzeit nicht gesichert. Die Sicherstellung der Schmutzwasserbeseitigung hat im Rahmen der Erschließung nach den Vorgaben der Stadtwerke Burglengenfeld zu erfolgen. Der Abwasserkanal ist als Freispiegelkanal auszuführen und grundsätzlich im öffentlichen Verkehrsraum zu verlegen. Wegen der Erweiterung des Abwassernetzes ist eine hydraulische Berechnung erforderlich. Die erforderlichen Berechnungen werden von den		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Stadtwerken Burglengenfeld nach Vorlage der Planunterlagen veranlasst. Die Kosten für die Berechnungen und eventuell erforderliche Rückhalte- oder Umbaumaßnahmen an der bestehenden Kanalisation sind vom Erschließungsträger zu tragen. 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 Regeln und den einschlägigen Vorschriften (Merkblatt Nr. 4.2/22 vom Bayer. Landesamt für Umwelt, NWFreiV, TRENGW) zu versickern. Unterirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerungen) sind nicht zulässig. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind zur Beurteilung der Sickerfähigkeit des Baugrunds Sickerversuche durchzuführen. Die Ergebnisse sind den Stadtwerken Burglengenfeld zur Kenntnisnahme vorzulegen. 3.2 Niederschlagswasser von Straßenflächen Falls das Niederschlagswasser von Straßenflächen in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird, ist dies bei der hydraulischen Berechnung zu berücksichtigen. Im weiteren Verfahren sind Versorgungs- und Entwässerungspläne einschließlich Berechnungen bei den Stadtwerken 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 27.06.2017	Die gutachterliche Äußerung des Regionsbeauftragten wird als Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes übermittelt. Der geplante Erweiterungsbereich liegt teilweise innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. In diesem Zusammenhang ist der Grundsatz B X1 6.1 des Regionalplanes Oberpfalz-Nord relevant, wonach die Überschwemmungsgebiete in den Talräumen der Region für den Hochwasserabfluss und als Wasserrückhalteräume freigehalten werden sollen. Der Begründung zu B X1 6.1 zufolge müssen sich Ausweisungen von neuen Baugebieten und neuen Infrastruktureinrichtungen an den Überschwemmungsgebieten orientieren. In diesem Zusammenhang wird auch auf die rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (§32 WHG) und des Bay. Wassergesetzes (Art. 61) sowie die Stellungnahme der wasserwirtschaftlichen Fachstellen verwiesen, die in den erforderlichen Verwaltungsverfahren vorrangig zu beteiligen ist.		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Gem. Ziel B IV 1.4 des Fortschreibungsentwurfs des Regionalplans Oberpfalz-Nord im Kapitel „Wirtschaft“, welches als in Aufstellung befindliches Ziel bereits jetzt zu berücksichtigen ist, sind die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe durch die Instrumente der Bauleitplanung zu sichern. Die beabsichtigte Planung trägt zur Verwirklichung dieses Ziels bei.		
Abwägung	Die direkt anliegenden Gewerbetreibenden werden aus dem erweiterten Gewerbegebiet zur Vergrößerung der bereits vorhandenen Betriebsfläche diese anteiligen Flächen mit hinzunehmen. Somit kann das Ziel B IV 1.4 des Regionalplans Oberpfalz-Nord bezüglich der Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe verwirklicht werden.		
Beschluss	Es werden die Ziele gem. B IV 1.4 des Regionalplans Oberpfalz-Nord im Kapitel „Wirtschaft“ erfüllt.		
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt		
Wasserwirtschaftsamt Weiden			
Stellungnahme 06.07.2017	Aus wasserwirtschaftlicher Sicht werden gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Brunnfeld I“ und „Am Brunnfeld II“ keine Einwände erhoben.		
Abwägung	Nachdem das Wasserwirtschaftsamt Weiden keine Einwände erhoben hat, obwohl die Erweiterungsfläche im Überschwemmungsgebiet liegt, werden die rechtlichen Vorbehalte des § 32 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 61 Bayerisches Wassergesetz beachtet und somit erfüllt.		
Beschluss	Wird zur Kenntnis genommen.		
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt		
Gesundheitsamt Schwandorf			
Stellungnahme 13.07.2017	Von Seiten des Gesundheitsamtes ist keine Stellungnahme erforderlich da Belange der menschlichen Gesundheit durch das Vorhaben nicht berührt sind.		
Abwägung			
Beschluss	Wird zur Kenntnis genommen.		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Landratsamt Schwandorf Sachgebiet 3.2 Umwelt			
Stellungnahme 07.07.2017	Im Auftrag des Sachgebietes 3.2 soll zur Änderungsplanung aus fachtechnischer Sicht Stellung genommen werden. Die nachfolgenden Auflagen sollen sicherstellen, dass vom Planungsgebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG ausgehen. Der Änderungsplanung wird aus fachtechnischer Sicht unter folgenden Auflagen zugestimmt. Lärmschutz: Die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vom 26.08.1998 sind zu beachten. Die Beurteilungspegel der vom Planungsgebiet ausgehenden Geräusche dürfen an den nachfolgenden Immissionsorten die folgenden Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten: Fl.Nr. 939, 896, 894/4, 894/8 und 894 – Einstufung nach BauNVo als Gewerbegebiet, Immissionsrichtwert-Anteil tags 59 und nachts 44. Die oben genannten Flurnummern (Fl.Nr.) beziehen sich jeweils auf die Gemarkung Burglengenfeld. Gemäß TA Lärm, Ziffer 6.1, gelten die Immissionsrichtwerte auch dann als überschritten, wenn einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen den unverminderten Immissionsrichtwert am Tage um mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um mehr als 20 dB(A) überschreiten – Spitzenpegelkriterium Als unverminderte Richtwerte gelten: Gewerbegebiet GW Tagsüber 65 dB(A) Nachts 50 dB(A) Beurteilungszeiträume Tagzeit 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr Nachts 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr (lauteste Stunde aus diesem Zeitraum) Als Immissionsort gelten nach TA Lärm bei bebauten Grundstücken jeweils die vom Lärm am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109, Ausgabe November 1989. Bei unbebauten Flächen oder bei bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, befindet sich der Immissionsort an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen. (siehe A.1.3 der TA Lärm)		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Bei der Bildung der Beurteilungspegel sind die Fahr- und Ladergeräusche aus dem Betriebsgrundstück zu berücksichtigen. Die durch das Vorhaben verursachten Verkehrsgeräusche sind gem. Ziffer 7.4 der TA Lärm zu berücksichtigen. Anlagen und Anlagenteile, die Lärm und Erschütterungen erzeugen, sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und regelmäßig zu warten. Körperschallemitierende Anlagen und Anlagenteile sind mittels elastischer Elemente oder ggf. durch lückenlos durchgehende Trennfugen von den luftschallabstrahlenden Gebäude- und/oder Anlagenteilen zu entkoppeln. Bei der Bauausführung des zu errichtenden Betriebsgebäudes ist darauf zu achten, dass die Außenhautelemente fugendicht ausgeführt werden und nach außen führende Fenster, Türen und Tore fugendicht schließen. In der Nachbarschaft des Werkes dürfen durch den Betrieb der Anlage die Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2 – Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden und DIN 4150 Teil 3 - Erschütterungen im Bauwesen - Einwirkungen auf bauliche Anlagen – nicht überschritten werden. Lichtimmissionen: Beleuchtungsanlagen sind nach dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass die Beleuchtung nur auf die gewünschten Flächen beschränkt bleibt. Die direkte Einsicht auf die Lichtquelle von benachbarten Wohnungen, Büros und sonstigen Arbeitsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhen, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden. Das gleiche gilt auch für eine mögliche Beleuchtung von Fassaden und Werbeanlagen. Der Stand der Technik wird in den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Stand 08.10.2012“ beschrieben (diese Hinweise sind im Internet frei verfügbar) Wechsellicht darf nicht verwendet werden. Wechsellicht liegt vor, wenn sich der Betriebszustand der jeweiligen Beleuchtung(sanlage) in weniger als 5 Minuten ändert. Evtl. Werbeanlagen dürfen sich nicht bewegen (z.B. drehen) Die von Photovoltaikanlagen ausgehenden Blendungen und Aufhellungen müssen sich im Rahmen halten, der in den oben genannten „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Stand 08.10.2012“ beschrieben ist. Luftreinhaltung: Geruchsintensive Anlagen, wie z.B. Lackierereien, sind unzulässig, außer es wird in nachvollziehbarer Weise durch einen Sachverständigen nachgewiesen, dass die Immissionswerte der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie) am meisten betroffenen Immissionsort eingehalten werden. Als Immissionsorte sind die schützenswerten Räume nach DIN 4109 anzusehen.		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Betriebsleiterwohnungen: Sollte eine oder mehrere Betriebsleiterwohnung(en) zugelassen werden, gelten für diese ebenfalls die oben genannten Anforderungen an den Lärmschutz. Insbesondere sind die in obiger Tabelle genannten Immissionsrichtwertanteile einzuhalten. Auch die oben genannten Anforderungen hinsichtlich der Lichtimmission sind zu beachten.		
Abwägung	Nicht erforderlich.		
Beschluss	Die Auflagen bezüglich Lärmschutz, Lichtimmissionen sowie Luftreinhaltung werden Bestandteil des geänderten Bebauungsplanes und finden Beachtung.		
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt		
IHK Regensburg			
Stellungnahme 04.07.2017	Als Vertreter der regionalen Wirtschaft freuen wir uns sehr, dass die Stadt Burglengenfeld plant, das Gewerbegebiet zu erweitern, um dem Wunsch der bereits im Gewerbegebiet ansässigen Unternehmen auf Expansion nachzukommen. Daher begrüßen wir das Projekt und haben keine Einwände gegen die Planung vorzubringen.		
Abwägung	Nicht erforderlich.		
Beschluss	Wird zur Kenntnis genommen.		
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt		
Deutsche Telekom			
Stellungnahme 03.07.2017	Die Telekom Deutschland GmbH – 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 Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o.g. Planung haben wir keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort, Fax 0391 / 580 213 737, e-mail: Planauskunft.Sued@telekom.de in die genaue Lage einweisen lassen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationsrichtlinien der Telekom Deutschland GmbH müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen Telekommunikationsrichtlinien anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer unserer Bauherrenhotline 0800 33 01 903 so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden. Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.		
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 29.06.2017	Das Team 630 – untere Naturschutzbehörde – teilt aus naturschutzfachlicher Sicht Folgendes mit: Am Rand des bestehenden Gewerbegebietes „Am Brunnfeld I“ und „Am Brunnfeld II“ konnte durch die Stadt Burglengenfeld eine zusätzliche Fläche durch Tausch erworben werden. Diese soll in den Geltungsbereich des Gewerbegebietes aufgenommen werden. Die betroffene Fläche wird aktuell intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt, gesetzlich geschützten Biotopen oder für den Naturschutz relevante Schutzgebiete sind nicht betroffen. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege stehen der Planung daher nicht entgegen. Die Unterlagen sind allerdings noch zu überarbeiten. Es liegen weder ein Umweltbericht noch Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor. Die Unterlagen sind daher dahingehend zu ergänzen. Hierbei sind Aussagen zur Grünordnung und zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz zu treffen.		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Abwägung	Die Unterlagen des geänderten Bebauungsplans werden mit Aussagen zur Grünordnung sowie zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz ergänzt.		
Beschluss	Dem geänderten Bebauungsplan wird ein Umweltbericht und Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beigelegt.		
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt		
Landratsamt Schwandorf Sachgebiet 3.2 Kreisbaumeister			
Stellungnahme 04.07.2017	Die Bebauungsplanänderung beinhaltet augenscheinlich insbesondere die Erweiterung im nord-östlichen Bereich, die Zulässigkeit weiterer Dachformen und die offene Bauweise nach § 22 BauNVO. Im Bebauungsplan (Stand 2003) ist die Bauweise widersprüchlich festgesetzt: In den textlichen Festsetzungen als offene Bauweise, in den zeichnerischen Festsetzungen als abweichende Bauweise. Ist die Festsetzung der offenen Bauweise im Gewerbegebiet tatsächlich die planerische Intension? Es wird empfohlen, nachträglich die gesetzlichen Grundlagen der Festsetzungen zur besseren Lesbarkeit bzw. zum Nachvollziehen aufzunehmen (s.o.: offene Bauweise nach § 22 BauNVO, Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNV, GRZ nach §19 BauNVO, GFZ nach § 20 BauNVO und dgl.) Ein Verweis auf Landesrecht bzgl. der Begriffsbestimmung des Vollgeschosses (§ 20 Abs. 1 BauNVO i.V. mit Art. 2 Abs. 5 BayBo 2007) wäre ein klarstellender Vermerk. Im Hinblick auf erfolgte und möglich anstehende Gesetzesänderungen (u.a. BauGB, BauNVO, BayBo) sollte im Bebauungsplan auf den jeweiligen Rechtsstand der Normen, (ggf. auf den der jeweils gültigen Fassung) hingewiesen werden. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Wohnungen für Betriebsleiter und dgl. sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Der Vermerk unter 4.3, dass die Verträglichkeit der Betriebsleiterwohnungen durch die Stadtverwaltung geprüft wird, ist nicht zweifelsfrei formuliert, ggf. sogar irreführend. Die Ausnahmetatbestände sind durch Rechtsprechung und dgl. geregelt. Hingewiesen wird, dass Betriebsleiterwohnungen ggf. neue Immissionsorte darstellen können und somit ggf. neue gewerbliche Betriebe oder Erweiterungen einschränken oder verhindern können. Dies sollte bei der jetzigen Änderung ggf. klargestellt werden. Zum § 9 „Gestaltung der baulichen Anlagen“ ist anzuführen:		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Sollten in einem Gewerbegebiet Dachüberstände, untergeordnete Bauteile und dgl. geregelt werden? Ist dies bei einem „schlanken“ Bebauungsplan tatsächlich Planungsabsicht, für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich? Wer beurteilt bei der äußeren Gestaltung, ob Struktur, Form, Maßstäblichkeit, Farbe und Materialien aufeinander abgestimmt sind? Werden die Dachgauben festgesetzt, sollte diese, in Anlehnung an die „anerkannten Regeln der Bautechnik“, erst bei Dachneigungen größer 30 Grad zulässig sein. Diskutiert werden sollte, ob die zulässige Wandlänge der Garagen und Nebengebäude von 8 Metern, der aktuellen Gesetzeslage nach Art.6 Abs. 9 BayBO angepasst wird? In der Begründung sollte unter Punkt 2 redaktionell geändert werden, dass das Plangebiet nicht im rechtskräftigen, sondern im wirksamen Flächennutzungsplan liegt.		
Abwägung	Die widersprüchliche Festsetzung bzgl. abweichender und offener Bauweise wird im Bebauungsplan korrigiert. Es soll nur die offene Bauweise festgesetzt werden (zeichnerisch und textlich). Dabei wird die entsprechende Rechtsvorschrift § 22 BauNVO zitiert. Auf den Verweis der Begriffsbestimmung des Vollgeschosses und die Angabe des jeweiligen Rechtsstandes kann verzichtet werden. Es wird ein klarstellender Satz bezüglich Betriebsleiterwohnungen festgesetzt: „Betriebsleiterwohnungen sind gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig“. Die Regelung der äußeren Gestalt kann ersatzlos entfallen. Dass Dachgauben erst ab Dachneigung 30° zulässig sind, braucht nicht festgesetzt werden, da sich dies von selbst regelt. Bezüglich der Abstandsflächenregelung soll festgesetzt werden, dass die Vorschriften des Art. 6 Abs. 9 BayBO zu beachten sind. Die Begründung soll redaktionell geändert werden, dass das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan liegt.		
Beschluss	Der geänderte Bebauungsplan wird entsprechend der Abwägung textlich und zeichnerisch angepasst.		
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt		
Stellungnahme			
Abwägung			
Beschluss			
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt		

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

12

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

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

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

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