Stadt Burglengenfeld

Marktplatz 2 – 6 93133 Burglengenfeld



Vorlagebericht

Bauverwaltung	Nummer:	BauVW/273/2018
Schneeberger, Gerhard	Datum:	20.04.2018
	Aktenzeichen:	

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrs- ausschuss	02.05.2018	öffentlich
Stadtrat	09.05.2018	öffentlich

Betreff:

Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellungsbeschluss zur 1. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet an der Umgehungsstraße" - Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Die Küblböck Projektentwicklungs GmbH beabsichtigt, den rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet an der Umgehungsstraße" weiter zu entwickeln.

Der rechtsgültige Bebauungsplan weist aktuell ein Sondergebiet "Lebensmittel" mit 1.850 m², ein Mischgebiet und zwei Gewerbegebiete (ein großflächiges "GE 1" und ein kleinflächiges "GE 2") aus, die jeweils Bestandskraft besitzen.

Nun soll aus dem großflächigen Bereich GE 1 (Gewerbegebiet) eine Fläche für ein Sondergebiet "Bau- und Gartenmarkt" mit einer gewichteten Verkaufsfläche von 9.500 m² (ungewichtet 10.500 m²) entnommen werden, so dass nur noch rd. 1.500 m² Verkaufsfläche im Bereich GE 1 verbleiben.

Hinsichtlich der Diskussion im Einzelhandelsgutachten (ISEK) würde sich diese geplante Änderung in zweifacher Hinsicht positiv darstellen.

Der großflächige Bau- und Gartenmarkt würde durch die Magnetwirkung auch Kunden aus einem größeren Umkreis nach Burglengenfeld locken und könnte dadurch den Einzelhandelsstandort Burglengenfeld als Ganzes aufwerten und stärken. Außerdem würde das Gewerbegebiet (GE 1), in dem Fachmärkte mit innenstadtrelevanten Sortimenten auf einer Verkaufsfläche von rund 8.000 m² realisiert hätte werden können, da durch den rechtskräftigen Bebauungsplan der Projektentwickler ein

Recht auf Bestandsschutz genießt, nun auf 1.500 m² Verkaufsfläche reduziert. Dies vermindert nicht unerheblich das Risiko einer Beeinträchtigung der Innenentwicklung und somit des zentralen Versorgungsbereiches.

Da es sich bei dem geplanten großflächigen (10.500 m²) Bau- und Gartenmarkt um ein raumbedeutsames Vorhaben mit überörtlicher Bedeutung handelt, ist ein Raumordnungsverfahren als vorklärendes Gutachten zur Beurteilung der Raumverträglichkeit erforderlich. Dieses Raumordnungsverfahren wird parallel zum Bauleitverfahren durchgeführt und ist vom Projektentwickler bei der Regierung der Oberpfalz zu beantragen.

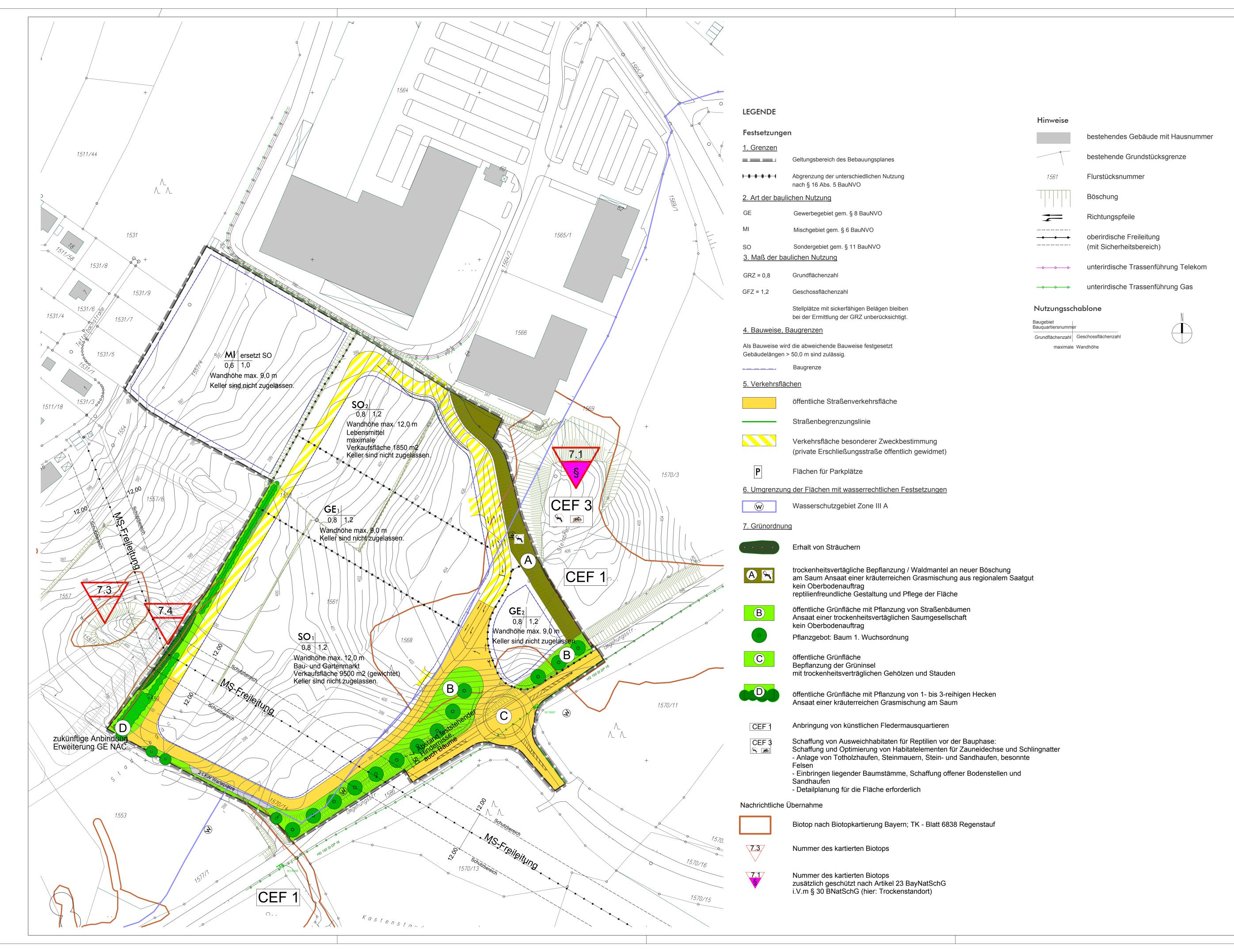
Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Flächennutzungsplan bezüglich der neuen Planungen zu ändern und die 1. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet an der Umgehungsstraße" einzuleiten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen. Wegen der überörtlichen Bedeutung der geplanten Änderung ist ein Raumordnungsverfahren vom Projektentwickler bei der Regierung der Oberpfalz zu beantragen. Dies soll parallel zum Bauleitverfahren durchgeführt werden.

. die Aufstellung des Bebauungsplans

. ortsüblich bekannt gemacht.



.. stattgefunden. 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom stattgefunden. 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 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 hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen. (Stadt / Gemeinde) (Ober-)Bürgermeister(in) 7. Die Regierung / Das Landratsamt . .. hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom .. AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt. 8. Ausgefertigt (Stadt / Gemeinde) (Ober-)Bürgermeister(in) 9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 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

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und

Verfahrensablauf

(Stadt / Gemeinde)

(Ober-)Bürgermeister(in)

1. Der Stadtrat/Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..

beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .

Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom

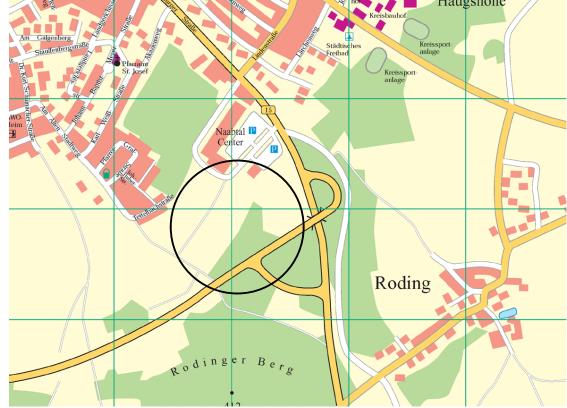
BEBAUUNGSPLAN

mit integrierter Grünordnung

1. Qualifizierte Änderung

Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet

an der Umgehungsstraße M 1:1000



Stadt Burglengenfeld

aufgestellt am 17.02.2016







1. Bürgermeiste Thomas Gesche

Ruth Fehrmann

Fabian Biersack Dipl.-Ing. (FH)

 $H/B = 560 / 950 (0.53m^2)$

Allplan 2014

TOP Ö 2.1



Stadt Burglengenfeld

Marktplatz 2 – 6 93133 Burglengenfeld



Vorlagebericht

Bauverwaltung	Nummer:	BauVW/274/2018
Schneeberger, Gerhard	Datum:	20.04.2018
	Aktenzeichen:	

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrs- ausschuss	02.05.2018	öffentlich
Stadtrat	09.05.2018	öffentlich

Betreff:

1. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes "An der B15" - Satzungsbeschluss - Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Zur besseren Nutzung der noch freien Flächen soll der Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der B 15" in Bezug auf die Zulässigkeit eines Hotel's mit Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie der Zulässigkeit bis max. 12,50 m Wandhöhe im Änderungsbereich I und II geändert bzw. konkretisiert werden.

Im Gewerbegebiet sind aktuell ein McDonalds, zwei Spielhallen und ein Kfz-Sachverständiger angesiedelt. Diese Betriebe zeigen eine Nutzung des Gewerbegebiets auf, welche faktisch auch in einem Mischgebiet zulässig wären und das Wohnen nicht wesentlich stören.

Auf den Flächen des Änderungsbereichs I soll eine Steuerkanzlei mit weiteren Dienstleistungsbetrieben (Planungsbüro, Rechtsanwaltskanzlei oder Arztpraxis) und Betriebsleiterwohnung sowie im Änderungsbereich II ein Hotel mit einem zusätzlichen Betriebsleiterhaus errichtet werden.

Wegen dem abfallenden Gelände nach dem Wendehammer kann, abweichend zum Bestand (Wandhöhe 9 Meter), im Änderungsbereich I und II bei Flach- und Pultdächern bis zu 15° Neigung die Wandhöhe bis max. 12,50 m zugelassen werden.

Es wurde die Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB gehört und um Abgabe von Stellungnahmen gebeten. Wegen der geringfügigen Änderungen wurden keinerlei Bedenken und Einwendungen hierzu geäußert.

Aus Sicht der Verwaltung ist es erfreulich, dass nun auch im hinteren Teil des Gewerbegebietes "An der B 15" städtische Flächen verkauft werden konnten und sich Gewerbebetriebe ansiedeln, die sich im dort vorhandenen Branchenmix gut einfügen.

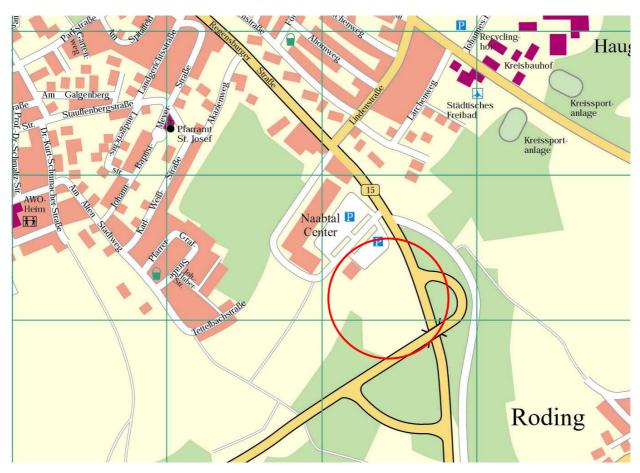
Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die 1. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes "An der B 15" auf Grundlage des Planungsbüros Preihsl und Schwan in der Fassung vom 02.05.2018 als Satzung zu beschließen.

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN MIT UMWELTBERICHT

Gewerbegebiet " an der B15"

1. vereinfachte Änderung



STADT BURGLENGENFELD







Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Umweltbericht

der Stadt Burglengenfeld

Gewerbegebiet "An der B 15"

1. vereinfachte Änderung

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

SATZUNG

Inhaltsverzeichnis

A.	Bebauungsplan mit Grünordnungsplan	
B.	Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB (rechtsverbindlich)	3
1.	Geltungsbereich	3
2.	Art der baulichen Nutzung	3
3.	Maß der baulichen Nutzung	3
4.	Bauweise	3
5.	Freileitungen	3
6.	Gestaltung der baulichen Anlagen	3
7.	Einfriedungen	3
8.	Werbeanlagen	4
9.	Grünordnerische Festsetzungen	4
10.	Ausgleichsflächen und -maßnahmen	5
11.	Baugrundbeschaffenheit / Grundwasserverhältnisse	5
12.	Abgrabungen und Aufschüttungen	5
C.	Hinweise Pkt. 1 – 8	7
D.	Begründung	
1.	Lage und Bestandssituation	1
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
3.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	1
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	1
3.2	Städtebauliche Einbindung	2
3.3	Verkehrserschließung	2
3.4	Ver- und Entsorgung	2
3.5	Baugrundbeschaffenheit / Grundwasserverhältnisse	2
3.6	Freileitungen	3
3.7	Aussagen übergeordneter Planungen	3
3.8	Grünordnung – Ausgleichsflächen	4
3.9	Umweltbericht – Anwendung der Eingriffsregelung	5 – 11
G.	Anhang	
1.	Liste heimischer Bäume und Sträucher für das Gemeindegebiet von Burglengenfeld	12-14

A. Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Die Planzeichnung vom ist Bestandteil dieser Satzung.

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom dargestellt.

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

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in Gewerbegebiet im Sinne von § 8 Abs.2 BauNVO.

Im Änderungsbereich I ist die Anordnung von Beherbergungsbetrieben, in denen nicht dauerhaft gewohnt wird, zulässig.

§ 3 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.

§ 4 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In Abweichung von der offenen Bauweise sind im Geltungsbereich des GE – "An der B 15" Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,00 m zulässig.

§ 5 Freileitungen

Freileitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches des GE – "An der B 15" unzulässig.

§ 6 Gestaltung der baulichen Anlagen

(1) Außenbeleuchtungen sind so anzubringen, daß keinerlei Blendwirkung für den KFZ – Verkehr auf der Bundesstrasse B 15 entstehen kann.

§ 7 Einfriedungen

Entlang des Geltungsbereiches sind Einfriedungen zulässig aus Gitterzaun oder Maschendraht

Höhe: max. 1,80m Sockel: nicht zulässig

§ 8 Werbeanlagen

- (1) Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig.
- (2) Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der B15 nicht geblendet werden.

§ 9 Grünordnerische Festsetzungen

- (a) Die an den Geltungsbereich angrenzenden Biotopflächen sind während Bau und Betrieb der Anlage vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- (b) Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu begrünen.

(c) Pflanzdichte:

Je 10 Stellplätze ist ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen

Je 1000 m² Grundstücksfläche sind insgesamt mindestens 2 Bäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.

(d) Für Bepflanzungen sind die im Naturraum vorkommenden heimischen Gehölzarten oder deren Sorten zugelassen gemäß Artenliste im Anhang.

(e) Folgende Pflanzqualitäten sind einzuhalten

Pflanzqualitäten	Heckenpflanzungen	Einzelgehölze im Freistand	
Bäume 1. und 2. Ordnung	Heister, 2 x verpflanztHöhe min. 150 - 175 cm	 Hochstamm oder Stammbusch 3 x verpflanzt mit Ballen Stammumfang min. 18 - 20 cm 	
Bäume 3. Ordnung	Heister, 2 x verpflanztHöhe min. 125 - 150 cm	Hochstamm oder Stammbusch3 x verpflanzt, StU 14 – 16 cm	
Sträucher	2 x verpflanzte SträucherHöhe min. 80-100 cm	-	

(f) Zeitpunkt der Pflanzungen

Pflanz- und Saatarbeiten im öffentlichen und privaten Grün müssen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsflächen beendet sein.

§ 10 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

- (a) Für den Ausgleich des Eingriffs sind rund 9.655 m² Ausgleichsflächen erforderlich.
- (b) Dem Baugebiet wird der Eingriffsbebauungsplan "Doneweiher" mit einer dort nachgewiesenen Ausgleichsfläche von 9.650 m² und den dort zeichnerisch festgesetzten Maβnahmen zugeordnet.
- (c) Ausgleichsflächen sind naturnah zu gestalten. Die extensiven Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie die Pflanzmaßnahmen sind unter Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.
- (d) Grundsätzlich dürfen Ausgleichsflächen nicht eingezäunt werden. Zum Schutz gegen Wildverbiss ist ein Wildschutzzaun bis 1,50 m Höhe und bis maximal 10 Jahre nach der Anpflanzung zulässig.

§ 11 Baugrundbeschaffenheit / Grundwasserverhältnisse

Das Bebauungsgebiet liegt im Wasserschutzgebiet Burglengenfeld in der äußeren Schutzzone III A für die Brunnen im südlich gelegenen Forst "Raffa". Die gemäß §3 der Schutzgebietsverordnung "Verbotene oder nur beschränkt zulässige Handlungen" – geltenden Vorschriften sind verbindlich zu beachten.

§ 12 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig. Um aufgrund der Hanglage ebene Grundstücke zu erhalten sind die Grundstücke höhenmäßig zu staffeln. Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

Der vorstehende Bebauung	splan wird hiermit ausgefertigt.
Burglengenfeld,	
STADT BURGLENGENFELD	
Burglengenfeld,	
Thomas Gesche 1.Bürgermeister	

Hinweise

1. Bodenschutz

Oberboden ist vor Beginn von baulichen Maßnahmen zu sichern. Er ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer Wiederverwendung in oder außerhalb des Baugebietes zuzuführen.

- 2. Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass eine Abstandszone von je 2,5 m beidseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Bauherrn geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 3. Gemessen vom befestigten Fahrbahnrand zur Bundesstrasse muss ein Pflanzabstand von mind. 4,00 m eingehalten werden.
- 4. Geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
- 5. Bei der äußeren Gestaltung sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen in Struktur, Form und Maßstäblichkeit, Farbe und Materialien aufeinander abzustimmen.
- 6. Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.
- 7. Die Versickerung von wenig verschmutztem Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück nur über belebte Bodenzonen zulässig.
- 8. Anlagen zum Durchleiten, oder Ableiten von Abwasser müssen auf ihre Dichtheit gemäß den einschlägigen Vorschriften geprüft werden.
- 9. Die gemäß §3 der Schutzgebietsverordnung "Verbotene oder beschränkt zulässige Handlungen" geltenden Vorschriften sind verbindlich zu beachten.

10. 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.

11. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§19 g Wasserhaushaltsgesetz) ist besondere Sorgfalt geboten.

Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen (z.B. Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG) , nach dem Gewerberecht (z.B. §9 VbF) und nach dem Immissionsschutzrecht (z.B. 4. Bundesimmissionsschutz- Verordnung) wird hingewiesen.

- 12. Für die Lagerung von Öl ist die VawSF (Anlagen- und Fachbetriebsverordnung) zu beachten.
- 13. Im Baugenehmigungsverfahren wird ein Nachweis über die erforderliche Einhaltung der Immissionswerte gefordert.

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Umweltbericht

Gewerbegebiet "An der B 15"

der Stadt Burglengenfeld

1. vereinfachte Änderung

Begründung zur 1. Qualifizierten Änderung:

Zur besseren Nutzung der noch freien Flächen soll der Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der B15" geändert werden bzw. konkretisiert werden, in Bezug auf die Zulässigkeit eines Hotel's und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Im Gewerbegebiet sind aktuell ein McDonald, zwei Spielhallen und ein Kfz- Sachverständigen-Betrieb angesiedelt. Diese vorstehende Übersicht über die in der Umgebung befindlichen Nutzungen zeigt, dass ausschließlich gewerbliche Nutzung stattfindet, welche faktisch auch in einem Mischgebiet zulässig wären und dem Wohnen nicht wesentlich stören. Im Katalog des § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO sind weder Wohngebäude noch Beherbergungsbetriebe zu finden. Das schließt jedoch nicht aus, dass ein bestimmtes unter die spezielle gewerbliche Nutzung fallendes Vorhaben ein Gewerbebetrieb ist und als solcher in dem Baugebiet zulässig ist. (BVerwG.U.v.29.4.1992 a.a.O.n.18)

Auf den Flächen des Änderungsbereiches I sollen eine Steuerkanzlei mit Betriebsinhaberwohnung und ein Hotel mit Betriebsleiterwohnung errichtet werden.

Gemäß BauNVO § 8 Gewerbegebiete (2) Zulässig sind:

- 1. Gewerbebetriebe aller Art.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- 1. <u>Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,</u> die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nach § 8 Abs.1 BauNVO dienen **Gewerbegebiete** vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Im Gewerbegebiet sind nur solche Gewerbetreibende aller Art zulässig, die im Einklang mit der von der Baunutzungsverordnung vorausgesetzten typischen Funktion dieses Gebietes stehen und nicht anderen Baugebieten ausdrücklich oder nach ihrer allgemeinen Zweckbestimmung zugewiesen sind. Dies trifft **eindeutig** auf Hotel's zu.

Ein Hotel ist eine Einrichtung, die <u>kurzfristig</u> bezahlte Unterkünfte anbietet.

Im Gegensatz zu Beherbergungsbetrieben, in denen gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden, sind in Hotels regelmäßig schnell wechselnde Gäste.

Dauerhaftes Wohnen oder Gebäude mit wohnähnlichem Charakter sind in Gewerbegebieten nicht zulässig.

Siehe BVerwG, 29.04.1992

§8 BauNVO lässt keinen Ermessensspielraum – Bei einem Hotel handelt es sich um einen Gewerbebetrieb der gemäß BauNVO § 8 (2)1 innerhalb eines Gewerbegebietes zulässig und demnach genehmigungsfähig ist.

Ebenso sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, innerhalb eines Gewerbegebietes ausnahmsweise zulässig und somit genehmigungsfähig.

Aus oben genannten Gründen sind somit Betriebsleiterwohnungen ausnahmsweise zulässig. Das geplante Hotel ist als Gewerbebetrieb gem. § 8 (2) 1 BauNVO zulässig.

1. <u>Lage und Bestandssituation</u>

Das Plangebiet liegt an der Bundesstrasse B 15 östlich des NAC- Einkaufszentrum in Burglengenfeld.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,0 ha.

Das Gelände im Bebauungsplangebiet liegt zwischen ca. 392,00 m – 407,00 m ü. NN.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan ist beabsichtigt, zu überbauende Grundstückflächen für Gewerbeflächen nach den Bestimmungen des § 8 BauNVO bereitzustellen. Es soll erreicht werden, dass Betriebe in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Burglengenfeld genehmigt werden können. Durch den Bebauungsplan wird auch der kontinuierlich wachsenden Bedeutung von Gewerbebetrieben Rechnung getragen.

Um das Gebiet einer diesen entwicklungsplanerischen Zielsetzung entsprechenden Nutzung zuzuführen und um dabei die erforderliche städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. <u>Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes</u>

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Bebauungsplanes teilweise bereits als Gewerbegebiet dargestellt

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich nicht an den Obergrenzen der BauNVO § 17 in Gewerbegebieten, es wurde eine, der Entwicklungsabsicht entsprechenden sinnvolle Reduzierung vorgenommen.

3.2 Städtebauliche Einbindung

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen mit dem Ziel, die geplanten Anlagen verträglich in die vorhandene Gesamtsituation einzufügen.

Im einzelnen wurde dieser Zielsetzung durch folgende Festsetzungen entsprochen:

- Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung unter den nach der BauNVO zulässigen Werten als Voraussetzung für eine angemessene Baumassenentwicklung und für eine ausreichende Begründung.
- Maßvolle Höhenentwicklung unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes und der benachbarten vorhandenen Bauhöhen.

3.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt von der Bundesstrasse B 15 über eine Neu zu erstellende Zufahrt zum Gewerbegebiet "An der B15".

3.4 Ver- und Entsorgung

Durch den Bauherrn ist die Ver- und Entsorgung des Gewerbegebietes sicherzustellen. Das Niederschlagswasser ist über ausreichend dimensionierte Sickermulden nach den vorgegebenen Richtlinien, über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern (Reinigungswirkung des Bodens).

Wo keine baulichen Maßnahmen stattfinden, kann der natürliche Bodenaufbau erhalten werden. Gerade auf solchen Flächen sind auch Beeinträchtigungen wie Verdichtungen und Verunreinigungen des Bodens zu vermeiden.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu unter- und oberirdischen Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Abständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen zu Nachbargrundstücken dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

3.5 Baugrundbeschaffenheit / Grundwasserverhältnisse

Baugrunduntersuchungen werden angeraten. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zu prüfen.

Das Bebauungsgebiet liegt zum Teil im Wasserschutzgebiet Burglengenfeld in der äußeren Schutzzone IIIA für die Brunnen im südlich gelegenen Forst "Raffa"

Die gemäß §3 der Schutzgebietsverordnung "Verbotene oder beschränkt zulässige Handlungen" – geltenden Vorschriften sind verbindlich zu beachten.

3.6 Freileitungen

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes soll durch ein Verbot von Freileitungen in der Bebauungsplansatzung eingeschränkt werden.

3.7 Aussagen übergeordneter Planungen

Regionalplan Oberpfalz - Nord

keine Aussage zum Plangebiet

Schutzgebiete für die Trinkwasserversorgung

Die Fläche liegt im Wasserschutzgebiet Burglengenfeld in der äußeren Schutzzone III A für die Brunnen im südlich gelegenen Forst 'Raffa'.

Schutzgebiete des Naturschutzes

Das Gebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten oder Schutzgebietsvorschlägen.

Biotopkartierung

Die Straßenböschung zur Bundesstraße B 15 ist als Biotop Nr. 6838-7.5

Der westlich angrenzende Wald auf Malmkuppen mit Altgrasbeständen ist als Biotop Nr. 6838-

7.1 kartiert. Als Biotop mit Trockenheitszeigern und magerrasenähnlichen Strukturen ist es außerdem nach Artikel 13 BayNatSchG geschützt.

Waldfunktionsplan (Regensburg)

Die Waldfläche westlich des GE, die von der Planung berührte wird, ist nach Waldfunktionskarte Wald mit besonderer Bedeutung für den lokalen Klima- und Immissionsschutz und den Wasserschutz, sowie Wald mit Funktion als Biotop

(Quelle: Waldfunktionskarte Vorabzug Stand 1999)

Bodendenkmale

sind nicht bekannt

3.8 Grünordnung - Ausgleichsflächen

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen eine als Grünland genutzte Fläche.

Waldflächen, die innerhalb der Flurstücke liegen werden vom Geltungsbereich ausgenommen. Da im Gelände ein Höhenunterschied von insgesamt rund 15 m zu überbrücken ist und davon auszugehen ist, dass jeder Bauwerber ein weitgehend ebenes Grundstück haben wird, sind größere Abgrabungen / Aufschüttungen unvermeidlich. Die Höhenunterschiede sollen möglichst zwischen den einzelnen Bauparzellen durch Böschungen überbrückt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt ein Teil der Straßenböschung, die vollständig mit Gehölzen bewachsen ist. Aufgrund der Geländemodellierungen wird diese teilweise abgegraben werden

müssen und die Gehölze gerodet. In der Ausgleichsflächenbilanzierung wird diese Fläche getrennt mit einem höheren Faktor bewertet, da es sich um eine biotopkartierte Fläche handelt.

Festgesetzt wird, dass die unversiegelten Flächen innerhalb des Grundstücks, das sind 20 % der Fläche bei einer zulässigen GRZ von 0,8 gärtnerisch zu begrünen sind. Die räumliche Anordnung der Begrünung bleibt den Bauwerbern überlassen. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Geländesituation v.a. Böschungsflächen an den Geltungsbereichsgrenzen und zwischen den Grundstücken als zu begrünende Fläche in Fragen kommen.

Die <u>Ausgleichsflächen</u> sind nicht im unmittelbaren Zusammenhang des Geltungsbereiches unterzubringen und werden außerhalb festgesetzt.

Für den Ausgleich steht eine Fläche auf dem Stadtgebiet von Schwandorf, Gemarkung Dachelhof zur Verfügung. Sie liegt unmittelbar im Anschluss an einen bestehenden Kiesweiher. Auf der Fläche soll eine Geländeabgrabung zur Schaffung von Laichplätzen für Fische durchgeführt werden. Die neue Flachwasserzone erhält Anschluss an den Kiesweiher. Die Flurstücke 527 und 529 bis 534 befinden sich im Eigentum eines Fischereivereins, das Flurstück 528 ist noch zu erwerben.

→ s. hierzu Umweltbericht 3.9.

3.9. <u>Umweltbericht - Anwendung der Eingriffsregelung</u>

3.9.1 Bewertungsverfahren für die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Für Baugebiete sind seit dem 01.01.2001 in Bebauungs- und Grünordnungsplänen die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz darzustellen.

Grundlage sind:

- BauGB § 1a: Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung
- Bundesnaturschutzgesetz § 8: 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.

Für Baugebiete hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen einen Leitfaden für die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung herausgegeben. Mit der Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen.

3.9.2 Zu berücksichtigende Eingriffe und bestehende Flächennutzung

Als Eingriff wird die Überplanung der landwirtschaftlich genutzten Flächen und von Gehölzflächen innerhalb des Geltungsbereiches gerechnet. Die angegebenen Flächengrößen beziehen sich auf die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes. Der Eingriff erstreckt sich auf folgende Bestandsflächen

Baugebiet gesamt	in m ²
Grünlandflächen	17.297
Überbauung Straßenböschung mit biotopkartierten Gehölzflächen an der B 15	1.856
Überbauung Wald biotopkartiert	880
Summe	20.033 m ²

3.9.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzes und Schutzgebiete

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung sieht vor, dass um den Ausgleichsflächenbedarf für das Plangebiet ermitteln zu können, dieses zunächst nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft - durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter - in Gebiete geringer, mittlerer oder hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen ist.

Schutzgut	Bestand und Auswirkung Betroffenheit Minimierungsmaßnahme, wenn betroffen.	
Boden	 Versiegelung von 80 % des Bodens innerhalb des Geltungsbereiches bei einer GRZ von 0,8 → Dauerhafter Verlust der landwirtschaftlichen Ertragsfunktion 	
Oberflächen- gewässer	■ Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. → keine Betroffenheit des Schutzgutes	
Grundwasser / Trink- wasserschutz	 Lage in der äußersten Randzone des Trinkwasserschutzgebietes, Fließrichtung nach Südsüdwest auf die Brunnen zu. Grundwasser wird nicht angeschnitten, der Abstand dürfte aufgrund der Lage neben der Malmkuppe und in unmittelbarer Nähe des alten Steinbruchs sehr groß sein, der genaue Grundwasserstand ist jedoch nicht bekannt. → vermutlich geringe Betroffenheit des Schutzgutes, wenn gewährleistet wird, dass keine Schadstoffe in den Untergrund eindringen können 	
Klima / Luft	 ■ Der Luftaustausch von Siedlungen wird nicht behindert. → keine Auswirkungen 	
Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume	 Auf der bisher intensiv als Grünland landwirtschaftliche genutzten Flächen treten keine floristisch und faunistisch interessanten Vorkommen auf. → geringe nachteilige ökologische Auswirkungen zu erwarten Die Straßenböschung zur Bundesstraße B 15 ist als Gehölz-Biotop Nr. 6838-7.5 kartiert. Der Geltungsbereich umfasst Teile der Biotopfläche. Die ökologische Wertigkeit der Gehölzfläche ist einerseits durch Verkehrsimmissionen von der B 15 gemindert. Der Bewuchs auf der Straßenböschung trägt andererseits zur Filterung von Staub und Abgasen bei von der B 15 bzw. neu vom Gewerbegebiet. → Wenn die Gehölzfläche erhalten bleibt, sind durch den Bau des Gewerbegebietes kaum nachteilige ökologische Auswirkungen zu erwarten. → Bei einer Teilrodung entfällt die Filterfunktion der Gehölzfläche. Dann sind Auswirkungen zu erwarten bezüglich Klima- und Luft. 	
Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume / Wald	 ■ Es ist beabsichtigt von dem als Biotop Nr. 6838-7.1 kartierten Wald an der Südspitze des Geltungsbereiches eine Teilfläche zu überbauen. → nachteilige ökologische Auswirkungen zu erwarten durch Teil-Verlust des Lebensraums Wald auf Trockenstandort Malmkuppe. 	

Schutzgebiete des Natur- schutzes	 Im Gebiet liegen keine Schutzgebiete des Naturschutzes. Der angrenzende Wald auf Malmkuppe, ist nach Artikel 13 BayNatSchG geschützt, von ihm wird eine Teilfläche überbaut (Geschützt sind Wälder und Gebüsche auf trockenwarmen Standorten) → Auswirkungen während des Baus möglich → Schutz erforderlich
Landschafts- bild / Erholung	Die Anlage liegt im Anschluss an bereits bebautes Stadtgebiet und wird im Süden und Osten durch die Umgehungsstraße bzw. die Bundesstraße begrenzt.
	■ Es befinden sich keine Erholungsgebiete oder Wanderwege in der Umgebung. → geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild und keine Auswirkungen auf die Erholungsfunktion der Landschaft

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

- ➤ Betroffen ist in erster Linie das Schutzgut Boden, sowie die angrenzenden z.T. im Geltungsbereich liegenden biotopkartierten Gehölzfläche an der Straßenböschung und der sowohl als Biotop kartierte als auch nach Art. 13 d geschützte Wald auf trockenwarmen Standort.
- > Die anderen Schutzgüter sind nicht wesentlich betroffen.
- 3.9.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen Für die Minimierung des Eingriffs können folgende Maßnahmen getroffen und angerechnet werden.
 - Begrünung innerhalb des Baugebietes durch Anpflanzung von Bäumen
- 3.9.5 Eingriff und Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen Das betroffene Gebiet wird in seinem Bestand in Anlehnung an den Leitfaden eingestuft als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Das geplante Gewerbegebiet wird mit einer GRZ von > 0,35 ausgewiesen und entspricht damit lt. Leitfaden

- > Typ A: Gebiet mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad
- ➤ Als für diesen Fall angemessener Kompensationsfaktor wird 0,4 gerechnet.
- ➤ Wald muss nach dem Bayer. Waldgesetz 1:1 ausgeglichen werden
- ➤ Biotopflächen müssen nach Eingriffsregelung mind. 1:1 ausgeglichen werden

Gesamtfläche Geltungs- bereich	Eingriffsfläche	Bewertung Kategorie	Flächen- größe Eingriffs- fläche (m²)	angewend Komp.faktor	Ausgleichsfläc henbedarf in m ²
17.297	Grünland	geringe Bedeutung		0,4	6.919
1.856	Gehölze auf Straßenböschung	hohe Bedeutung		1	1.856
880	Waldfläche	hohe Bedeutung	880	1	880
20.033					9.655

- Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet an der B 15" sind bei Anwendung des Kompensationsfaktors von 0,4 als Flächen für Ausgleich und Ersatz gerundet 9.650 m² bereitzustellen.
- 3.9.6 Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen keine Flächen zur Verfügung. Die Ausgleichsflächen und – maßnahmen werden außerhalb in einem getrennten Eingriffsbebauungsplan festgesetzt.

Ausgleichsbebauungsplan Dachelhof (s. beiliegenden Plan)

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

Auf der Fläche soll eine Geländeabgrabung zur Schaffung von Laichplätzen für Fische durchgeführt werden. Die neue Flachwasserzone erhält Anschluss an den Kiesweiher. Die Flurstücke 527 und 529 bis 534 befinden sich im Eigentum eines Fischereivereins, das Flurstück 528 ist noch zu erwerben.

Bestand	Maßnahmen
An der nördlichen und östlichen	Diese sollen erhalten werden
Grenze des Geltungsbereiches	
stehen entlang eines Feldweges	
Feldgehölze aus standortgerechten	
Zusammensetzung mit Erle,	
Waldkiefer und Erle	
An der westlichen Grenze wurden	Diese sollen gerodet bzw. der Bestand standortgerecht
vermutlich im Zusammenhang mit	umgebaut werden.
dem Kiesabbau standortfremde	Bei dem Feldgehölz an der Nordwestecke sind einzelne
Schwarzkiefern aufgeforstet oder	Schwarzkiefern zu entnehmen.
sind angeflogen.	
Die Fläche dazwischen ist als	Geländeabgrabung flächig
Ruderalfläche einzustufen. Auf den	Oberbodenabtrag flächig, z.T. Wiederandeckung westlich
ungenutzten Flächen konnte sich	entlang Feldweg als Wall und nördlich zu Sperrung der
durch Samenanflug Pionierarten von	bestehenden Zufahrt um Zufahrt / Zugang zum Laichgewässer
Gehölzen ansiedeln (Zitterpappel,	für Freizeitnutzung zu unterbinden. Bepflanzung mit standort-
Birke, Himbeeren, Brombeeren,	gerechten Gehölzen möglichst dornig (Artenliste im Anhang,
Weide, Erle, Schwarzkiefer) mit	Schlehe, Weißdorn, Rosen) Der restliche Oberboden ist
unterschiedlicher Aufwuchshöhe	möglichst vom Gelände zu entfernen, um das zukünftige
von 2 bis 4 m.	Laichgewässer vor Nährstoffeintrag zu schützen.
	Oberbodenstärke vermutlich 10 bis 20 cm.
	 Kiesabkofferung flächig 40 bis 60 cm Wassertiefe mit
	Schaffung einer ringförmigen Flutmulde 80 cm Wassertiefe.
	Abgrabung entgegen der Grundwasserfließrichtung. Öffnung
	zum bestehenden Doneweiher.
	Kiesbänke ohne Oberboden mit Senken für temporäre
	Kleingewässer
	Flachwasserzone randlich und mittig mit Mosaik aus
	Kiesinseln
	Versetzung der am bestehenden Ufer vorhandenen Schilf /
	Röhricht an das neue Ufer.
	ggf. Initialpflanzung von Wasser- und Uferrandpflanzen aus
	Teichentlandung aus Gewässern im Umfeld
	 Versetzung der am bestehenden Ufer vorhandenen Schilf / Röhricht an das neue Ufer. ggf. Initialpflanzung von Wasser- und Uferrandpflanzen aus

Flächen im Geltungsbereich des Ausgleichsbebauungsplanes Dachelhof

Innerhalb des Geltungsbereiches kann 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 wiederum mit dem Faktor 1,5 gerechnet werden.

Das entspricht einem Flächenäquivalent von 11.355 m².

Benötigt werden davon 9.650 m² Fläche.

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	,
			9.650,00
Notwendige Ausgleichsfläche für den Eingriff durch den Bebauungsplan Gewerbegebiet an der B 15, Burglengenfeld			Ź

- Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet an der B 15, Burglengenfeld" werden durch den Ausgleichsbebauungsplan Dachelhof 6.430 m² x Faktor 1,5 = **9.650 m²** Flächen für Ausgleich und Ersatz bereitgestellt
- ➤ Das restliche Flächenäquivalent 1.140 m² x Faktor 1,5 = 1.705 m² wird in das Ökokonto der Stadt

 Burglengenfeld eingebucht oder steht für andere Ausgleichsflächen zur Verfügung

Aufgestellt: Burglengenfeld,	
Preihsl und Schwan Beraten + Planen im Bauwesen Kreuzbergweg 1a 93133 Burglengenfeld	Fabian Biersack DiplIng. (FH)
Lichtgrün Landschaftsarchitektur Ruth Fehrmann Bahnhofstraße 18 93047 Regensburg	Ruth Fehrmann DiplIng. (FH)
Burglengenfeld, den STADT BURGLENGENFELD	
Thomas Gesche Bürgermeister	

Anhang

1. Liste heimischer Bäume und Sträucher für das Gemeindegebiet von Burglengenfeld

Nach den Gesichtspunkten des Naturhaushaltes und des Artenschutzes sind folgende Gehölzarten für Landschaftspflanzungen geeignet:

(Q.: Regierung der Oberpfalz, Höhere Naturschutzbehörde, Regensburg, Januar 1990)

Naturräume

070 Oberpfälzisches Hügelland = Oberpfälzer Bruchschollenland

081 Mittlere Frankenalb

Gehölzart		Vorkommen		Besondere Standortansprüche			
Botanischer Name	Deutscher Name	0,		feucht naß	trocken, mager	meso- phil	warm
Bäume 1. Ordnung		020	081				
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	X	X			X	X
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	X	X			X	
Betula pendula	Sand-Birke	X	X		X		
Fagus sylvatica	Rotbuche	X	X			X	
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	X	X	X			
Quercus petraea	Trauben-Eiche		X		X		X
Quercus robur	Stiel-Eiche	X	X		X	X	
Salix alba	Silber-Weide	X		X			
Tilia cordata	Winter - Linde						
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	X	X			X	
Ulmus carpinifolia (minor)	Feld-Ulme		X			Х	
Ulmus glabra	Berg-Ulme	X	X			X	X
Bäume 2. Ordnung							
Acer campestre	Feld-Ahorn	x	X			X	
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	X	X	Х			
Carpinus betulus	Hainbuche	X	X			X	
Populus tremula	Zitter-Pappel	X	X			x	X

Prunus avium	Vogelkirsche	X	X		x		
Sorbus aria agg.	Mehlbeere	^	X		X		X
							X
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	X	X		X		
Sorbus torminalis	Elsbeere		X		X		X
Obstbäume	Kirsche						
Bäume 3. Ordnung							
Betula pubescens	Moor-Birke	X		X			
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel		X		x		x
Prunus padus	Traubenkirsche	X	X	X		x	
Pyrus communis	Holz-Birne	X	X		X		X
Obstbäume	Apfel, Birne,						
	Zwetschge Walnuss						
					<u> </u>		
Sträucher							
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze		X		х		х
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe		X		x	x	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	X	X		X		X
Corylus avellana	Haselnuss	X	X			x	
Crataegus laevigata agg.	Zweigriffeliger	X	X		x		
	Weißdorn						
Crataegus monogyna agg.	Eingriffeliger	X	X		x		
	Weißdorn						
Daphne mezereum	Seidelbast		X			x	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	X	X			X	X
Hedera helix	Efeu	X	X			X	
Ligustrum vulgare	Gewöhnliche Liguster		X		X		X
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	X	X		X	X	
Prunus spinosa	Schlehe	X	X		X		X
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere	X		x			
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere		X			X	

X

X

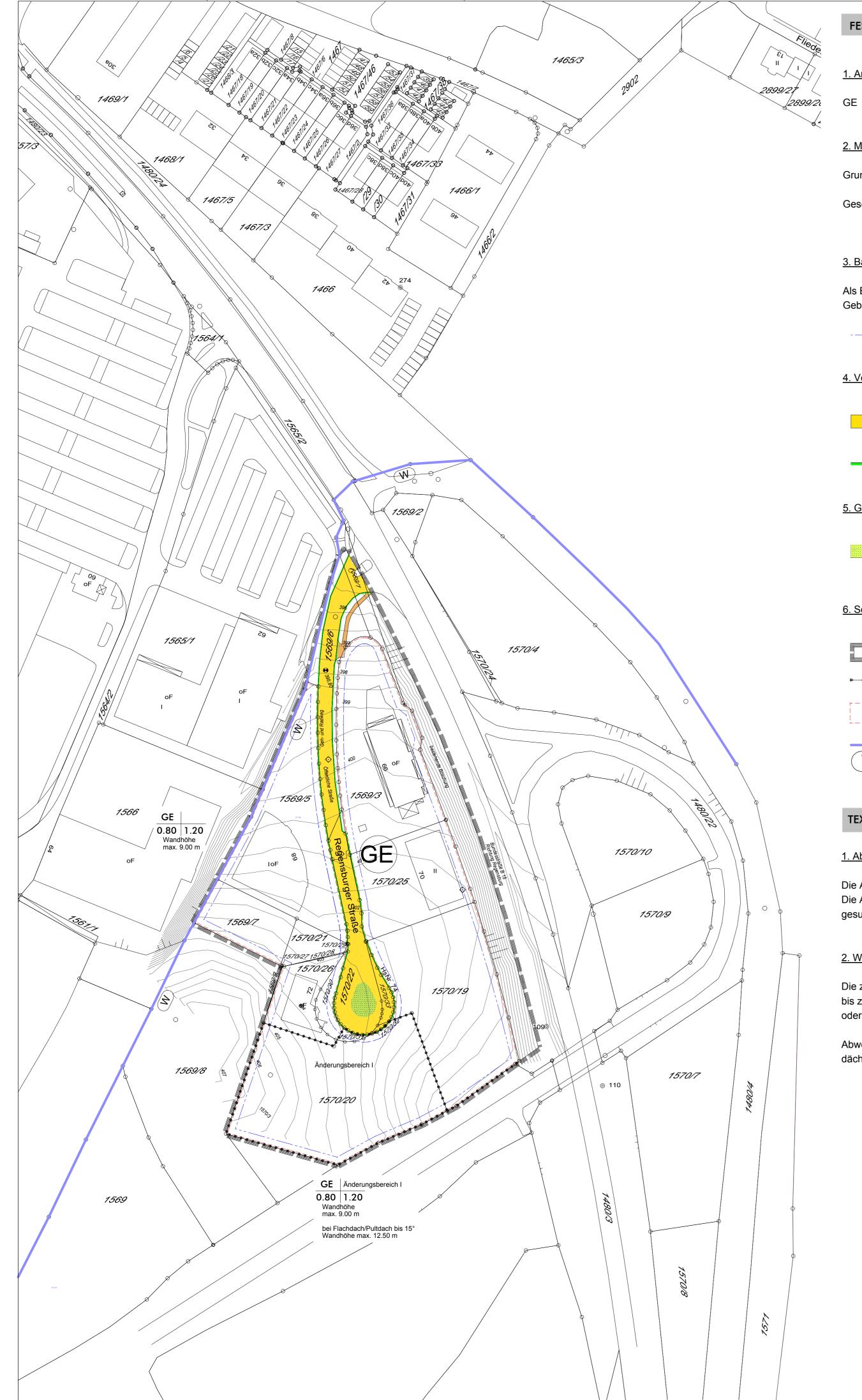
X

Rhamnus catharticus

Kreuzdorn

Rhamnus frangula	Faulbaum	X	X	X			
Rosa arvensis	Kriechende Rose		X			X	
Rosa canina	Hecken-/Hunds-Rose	X	X		X		X
Rosa rubiginosa	Apfel-Rose	X	X		X		X
Rubus caesius	Kratzbeere	X	X	X			
Rubus fruticosus agg.	Brombeere	X	X		X	X	
Rubus idaeus	Himbeere	X	X			X	
Salix aurita	Öhrchen-Weide	X	X	X			
Salix caprea	Sal-Weide	X	x		X		
Salix cinerea	Grau-Weide	X	X	X			
Salix fragilis	Bruch-Weide	X	X	X			
Salix purpurea	Purpur-Weide	X	X	X			
Salix triandra	Mandel-Weide	X	X	X			
Salix viminalis	Korb-Weide	X	X	X			
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	X	X		X	X	X
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	X	X			X	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		X		X		X
Viburnum opulus	Gewöhnlicher	x	x	X			
	Schneeball						
			ı	l.	I	I	

Nadelgehölze					
Juniperus communis	Gewöhnlicher	X	X	X	X
	Wacholder				
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	X	X	X	X



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

HINWEISE

bestehende Gebäude

geplante Maßangaben in m z.B. 10,0 m

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

bestehende Flurnummern

Böschung

Höhenkoten

8. Archäologie

bestehende Grundstücksgrenzen

Archäologische Bodenfunde, welche bei Erdarbeiten zu Tage treten unterliegen

nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und müssen unverzüglich dem Bayer.

Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung Bodendenkmalpflege) mitgeteilt

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ = 0,8

Geschossflächenzahl GFZ = 1,2

3. Bauweise, Baugrenzen

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt Gebäudelängen > 50,0 m sind zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

6. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Nutzungsänderung

Grenze der Parkplatzfläche

Grenze des Wasserschutzgebietes WIIIA

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gem. BayBO sind einzuhalten.

Die Anforderungen an den baulichen Brandschutz und die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten sind zu berücksichtigen.

2. Wandhöhen

Die zulässige Wandhöhe von OK Fertigfussboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachfläche (Traufpunkt) oder bis zum oberen Abschluss der Wand wird mit max. 9.00 m festgelegt.

Abweichend hiervon kann in dem Änderungsbereich I und II bei Flach- und Pultdächern bis zu 15° Neigung die Wandhöhe auf max. 12,5 m erhöht werden.

Verfahrensablauf	
beschlossen. Der Änderungsbeschluss wi	tzung vom die Änderung des Bebauungsplans urde am ortsüblich bekannt gemacht. g gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und ungsplans hat in der Zeit vom
	e und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. ngsplans hat in der Zeit vom
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in	n der Fassung vom wurden die Behörden und näß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis
§ 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 6. Die Stadt/Gemeinde Burglengenfeld ha	er Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß bis öffentlich ausgelegt. at mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom uGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen
, den	
(Stadt / Gemeinde)	(Siegel)
Bürgermeister(in)	
7. Die Regierung / Das Landratsamt AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB o	hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom genehmigt.
8. Ausgefertigt	

(Stadt / Gemeinde)

Bürgermeister(in)

Bürgermeister(in)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 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.

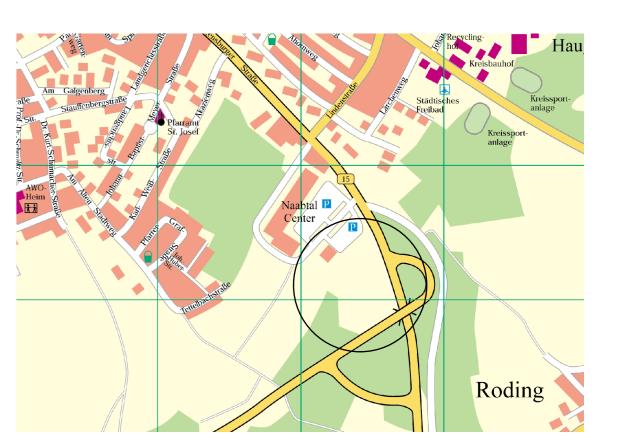
(Siegel)

(Siegel)

, den	
(Stadt / Gemeinde)	

BEBAUUNGSPLAN

" Gewerbegebiet an der B15 " 1. vereinfachte Änderung M1:1000



Stadt Burglengenfeld









H/B = 594 / 841 (0.50m²)

Bürgermeister Thomas Gesche

Ruth Fehrmann Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

Stadt Burglengenfeld

Marktplatz 2 – 6 93133 Burglengenfeld



Vorlagebericht

Bauverwaltung	Nummer:	BauVW/275/2018
Schneeberger, Gerhard	Datum:	20.04.2018
	Aktenzeichen:	

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrs- ausschuss	02.05.2018	öffentlich
Stadtrat	09.05.2018	öffentlich

Betreff:

Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) "Am Hirtberg" – Satzungsbeschluss - Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses vom 07.02.2018 wurden nun im Anhörungsverfahren die Bürger und die Träger öffentlicher Belange angehört und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten, so dass nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Bedenken und Einwendungen der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Im beschleunigten Beteiligungsverfahren der Behörden konnten alle Stellungnahmen hinreichend abgewogen werden. Die Bedenken und Einwendungen wurden im vorgelegten Bebauungsplan und der dazugehörigen Satzung berücksichtigt und entsprechend abgeändert.

Die Abwägungsvorschläge und die dazugehörigen Beschlussvorschläge sind der als Anlage beigefügten Liste aller Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zu entnehmen. Diese Liste ist Bestandteil dieser Beschlussvorlage.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

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. Die Abwägungsvorschläge und die dazugehörigen Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind Bestandteil dieses Beschlusses.

II. Satzungsbeschluss

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, auf Grundlage der Planungsgemeinschaft Licha & Seidl vom 16.04.2018 den Bebauungsplan der Innenentwicklung "Am Hirtberg" zur Satzung zu erheben.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Festsetzungen von Regelquerschnitten Quartier A M.: 1:500 Schnitt A-A Schnitt B-B Schnitt C-C WA Max. III 0,40 1,20 O Satteldach 10°- 20° Pultdach 5° - 10° Flachdach WA Max. III 0,40 1,20 DH/MFH/\ O | \$atteldach 15°- 30° Pultdach 5° - 10° U+E+1+D Flachdach Bebauungsplan "Am Hirtberg" - Burglengenfeld Grundstücksgröße (1409) 8.855 m² Geltungsbereich 7.630 m² - Nettobaulandfläche 6.286 m² - Verkehrsflächen 1.344 m² m 20 40 60 80 100 M 1 / 500

zu 4a Wohngebäude

 \bigoplus

 \bigoplus

A. Festsetzungen

Grenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich

Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung nach §16 Abs. 5 BauNVO

2. Art der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO

3. Mass der Baulichen Nutzung

maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ Quartier A/B

maximal zulässige Geschossflächenzahl GRZ Quartier A/B

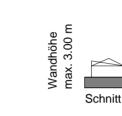
4. Festsetzung von Regelquerschnitten

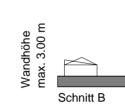
b. Nebengebäude und Garagen



Quartier B

a. Wohngebäude





Pultdach 5° - 10° Flachdach

Festsetzung für Bebauung

Quartier A

WA	Max. III	WA	Max. III
0.40	1.20	0.40	1.20
0	Satteldach 10°-20°	0	Satteldach 15°-30°
	Pultdach 5°-10°		Pultdach 5°-10°
+E+2	Flachdach	U+E+1+D	Flachdach

Quartier B

5. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

· - — - Baugrenze

offene Bauweise

6. Zahl der Wohneinheiten

Quartier A

Pro selbständigem Gebäude (Im Rahmen der GFZ/GRZ)

bis zu 8 Wohneinheiten zulässig. Quartier B

Pro selbständigem Gebäude (Einzelhaus/Doppelhaushälfte/Reihenhaus) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig

7. Dächer der Hauptgebäude



vorgeschlagene Firstrichtung

8. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Carports dürfen im Vorgarten zwischen Gebäude und Verkehrsfläche im Abstand von 5,00 m errichtet werden, Grenzbebauung ist nach BayBO zulässig. Dachformen und Dachneigungen (siehe Regelquerschnitte) Flachdächer sind generell zugelassen.

öffentliche Verkehrsfläche

9. Verkehrsflächen



private Grundstückszufahrt

Fußweg (wassergeb. Decke)

10. Parzellenflächen

Parzellennummerierung

11. Grünordnerische Festsetzungen



Vorh. Gehölze zu erhalten geschützt gem. Baumschutzverordnung während der Bauzeit zu schützen gem. RAS-LP4 und DIN 18320

Pflanzgebot: Bäume auf privaten Grundstücksflächen an öffentlichen Erschließungsstraßen

pflanzen und fachgerecht unterhalten Artenliste (Auswahl):

- Acer platanoides (Spitz-Ahorn) - Quercus robur (Stiel-Eiche)

Standorte aus städtebaulichen Gründen veränderbar

Mindestpflanzqualität: H, 3xv,mB, 16-18

Pflanzgebot: In privaten Grundstücksflächen ist je angefangene

400 m² Grundstücksfläche ein Baum, wie im Plan dargestellt I. oder II. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten Artenliste (Auswahl):

- Acer campestre (Feld-Ahorn)

- Acer platanoides (Spitz-Ahorn) - Carpinus betulus (Hainbuche)

- Prunus avium (Vogel-Kirsche)

- Quercus robur (Stiel-Eiche)

- Sorbus aucuparia (Eberesche) Obstbäume

Mindestpflanzqualität: H, 3xv,mB, 14-16

Auf die Anzahl werden die Bäume auf privaten Grundstücksflächen

an öffentlichen Erschließungsstraßen angerechnet Pflanzgebot: Pflanzflächen herstellen und dauerhaft erhalten

aus standortheimischen Gehölzen Artenliste (Auswahl): Acer campestre - Feld-Ahorn Acer platanoides - Spitz-Ahorn Carpinus betulus - Hainbuche Cornus sanguinea - Hartriegel Corylus avellana - Hasel Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn Cornus mas - Kornelkirsche Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Prunus spinosa - Schlehe Quercus robur - Stiel-Eiche Rosa canina - Hunds-Rose Rosa rubiginosa - Wein-Rose Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere Ribes rubrum - Rote Johannisbeere Sambucus nigra - Holunder Sorbus aucuparia - Eberesche Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Die Pflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach der Bezugsfertigkeit herzustellen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

Anteil baumartiger Gehölze mind. 10 %.

Mindestpflanzqualitäten: Str, 2xv, 60-100 Mindestens 3- reihig, Breite mind. 3,0 m,

Pflanzabstand in der Reihe und zwischen den Reihen 1,25 m,

Flachdächer können mit mind. extensiver Dachbegrünung mit mind. 10 cm Substrataufbau (Gras-Sedum-Krautgesellschaft). begrünt werden



Teilfläche Biotop Nr. 6738-0011-010: Bauliche Maßnahmen im Bereich der festgesetzten Baugrenzen zulässig

B. Hinweise

Bauquartiere

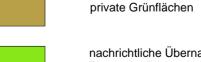
Flurstücksnummern/Hausnummern Höhenlinie

Parkstreifen





vorgeschlagene Mehrfamilienhäuser



nachrichtliche Übernahme: Biotop der Biotopkartierung Biotop Nr. 6738-0011-010 zu erhalten, zu schützen, pflegen u. zu entwickeln, Schutz gem. RAS-LP4 und DIN 18320

Nutzungsschablone

GESCHOSSIGKEIT

RT DER BAULICHEN	ZAHL DER ZULÄSSIGEN
UTZUNG	GESCHOSSE
RUNDFLÄCHEN-	GESCHOSS-
HL	FLÄCHENZAHL
AUWEISE	DÄCHER

Verfahrensablauf

gem. §13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

4.1 Der Stadtrat hat in der Sitzung vomdie Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. ortsüblich bekannt gemacht. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ...

4.2 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.

4.3 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

4.4 Die Stadt Burglengenfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom

Burglengenfeld, den ..

Bürgermeister

4.5 Ausgefertigt

als Satzung beschlossen.

Burglengenfeld, den

Bürgermeister

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

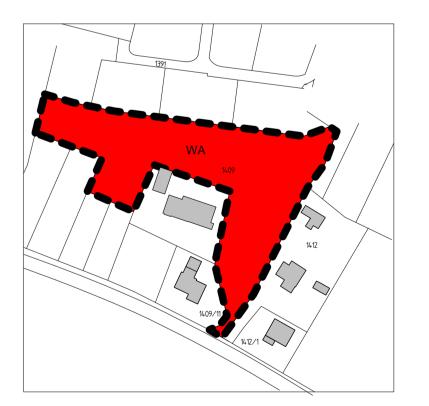
Burglengenfeld, den .

Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

Baugebiet "Am Hirtberg"

mit integriertem Grünordnungsplan nach § 13 a Abs.1 Satz 1 BauĠB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)



Fl.Nr.: 1409 Gemarkung Burglengenfeld

Stadt Burglengenfeld Marktplatz 2-6 93133 Burglengenfeld

Planungsgemeinschaft Licha & Seidl

Sandstraße 10a 93158 Teublitz

FLU PLANUNGSTEAM LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND STADTPLANER HORST BRÄUTIGAM BRIGITTE KELLNER GÜNTER SPÖRL MARGARETENSTRASSE 14 TEL: 0941/29745-0 FAX: 0941/29745-20

16.04.2018 06.11.2017

Thomas Gesche

1.Bürgermeister

Günter Spörl

Helmut Licha, Christian Seidl

BEBAUUNGSPLAN

NACH §13A ABS.1 SATZ1 BAUGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

"AM HIRTBERG" mit integriertem Grünordnungsplan



Burglengenfeld, den 10.11.2017 geändert am 16.04.2018

Entwurfsverfasser Bebauungsplan:

Planungsgemeinschaft Licha & Seidl Sandstr. 10a 93158 Teublitz

INHALT:

- 1. Begründung
- 2. Textliche Festsetzung zur Bebauung und Grünplanung
- 3. Hinweise
- 4. Verfahren

Anlage: Prüflisten der speziellen Artenschutzrechtlichen Untersuchung (SaP).

1. Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch zum Bebauungsplan

1.1 Lage und Bestandssituation

1.1.1 Allgemein

Der Planbereich befindet sich im südöstlichen Bereich des Stadtgebietes von Burglengenfeld und umfasst folgende Grundstücke:

Fl.-Nr. 1409 Gemarkung Burglengenfeld.

Das Plangebiet liegt an einem nach Süden abfallendem Hang.

Das Gebiet liegt ca. 375 – 397 M. ü. NN.

Das Quartier wird in Nord-Süd-Richtung von der Maxhütter-Straße erschlossen.

Die Flächen im Anschluss weisen bereits eine Wohnbebauung auf.

1.1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Eine in der bestehenden Bebauung brachliegende Fläche soll dem Ortsbild einer geschlossenen Bebauung gerecht werden.

Ziel der Planung ist Wohnraum anzubieten.

Dies ist allerdings nur durch eine max. Flächen- und Gebäudeausnutzung möglich.

Das Baugebiet soll als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen werden.

Der Bebauungsplan dient der Deckung des steigenden Bedarfes an

Wohnungen und Wohnraum der Bevölkerung mit Wohnraum.

Für eine, allen Belangen gerechte Flächenausnutzung (Gebäudefläche und erf. Stellplätze), ergibt sich im Bereich des Biotops eine Auslastung der Gebäude mit max. 6 Wohneinheiten, im übrigen Baugebiet eine Auslastung von max. 8 Wohneinheiten je Gebäude.

1.2 Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.2.1 Flächenzusammenstellung

Nettobauland (unbebaut) 6.286 m² Verkehrsfläche 1.344 m²

Bruttobauland 7.630 m²

Anzahl der geplanten Wohneinheiten: ca. 48 WE

1.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als WA ausgewiesen.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter der Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Erhöhungen der zulässigen Grundfläche nach § 17 Abs. 2 / § 19 Abs.4. BauNVO

1.2.3 Baustruktur, Geltungsvorschriften

Das Gebiet ist, entsprechend dem Bedarf ausgerichtet.

So ist auf dem entsprechenden Grundstück eine Mehrfamilienwohnhausnutzung möglich.

Um die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Ziele zu gewährleisten, sind Vorschriften über die Gestaltung der künftigen Bebauung entwickelt worden.

1.2.4 Erschließung / Freiräume

Die äußere Erschließung erfolgt über die Maxhütter Straße.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstige private Verkehrsflächen möglichst in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) zu errichten.

1.2.5 Grünordnung: Beschreibung des derzeitigen Bestandes und der Planung und deren Auswirkungen, Vermeidung und Minimierung, Kompensationsmaßnahmen auf dem Grundstück.

Beschreibung des derzeitigen Zustandes

Das Planungsbereich liegt nördlich der Maxhütter Straße im Bereich des "Hirtbergs" und umfasst ca. 7.600 qm des ca. 1 Hektar großen Flurstückes Nr. 1409. Es soll ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Bisher sind die Flächen (Flächennutzungsplan) als Grünflächen bzw. amtlich kartierte Biotopflächen dargestellt (siehe unten). Das Bebauungsplanverfahren ist gem. § 13 a BauGB vorgesehen.

Im Norden des Planungsgebietes schließen bisher unbebaute Parzellen an der Georg-Weist-Straße an das Baugrundstück an, im Süden (zentraler Bereich und Westen) die bereits seit langem bebauten Grundstücke nördlich der Maxhütter Straße. Der Planungsbereich liegt somit ähnlich einer "Insel" im Siedlungsbereich, lediglich im Südosten schließt ein Teil der Planungsfläche an die Maxhütter Straße an, von der aus bereits derzeit sowie zukünftig die Erschließung erfolgt bzw. erfolgen soll.

Derzeit befindet sich ein Wohnhaus mit Nebengebäuden im zentral südlichen Bereich auf dem Flurstück Nr. 1409, welches aber mit weiteren südlich davon gelegenen Freiflächen aus dem Geltungsbereich der Planung herausgenommen wurde. Der bisherige Baubestand ist über teils 10% steile Zufahrt (wassergebunden) nach Südosten an die Maxhütter Straße angebunden.

Der unbebaute Teil der Planungsfläche (sowie der Bereich südlich des Bestandsgebäudes, welcher nunmehr aus der Planung herausgenommen wurde) ist – bis auf einen vor einigen Jahren gerodeten ca. 5 m breiten Streifen entlang der Nordgrenze derzeit überwiegend mit jüngerem, bis ca. 20 jährigem Kiefern-Ahornaufwuchs (ruderal, Selbstanflug) bestanden, der sich in den zuvor offenen ehemaligen Weide- und Wiesenflächen am "Hirtberg" entwickelt hat. Dies gilt auch für den Teilbereich westlich bzw. nordwestlich des Bestandsgebäudes, wo eine ehemalige Obstwiese inzwischen vom Gehölzaufwuchs dominiert und überwachsen wird.

Im nordöstlichen Teil der Planungsfläche in einer Geländesenke zur Grundstücksgrenze hin (und auf dem östlich benachbarten städtischen Grundstück) befinden sich teils alte Eichenbestände mit begleitenden Kiefern, welche amtlicherseits als Biotopfläche (Biotop-Nr. 6738-0011-101 "Hecken-Feldgehölzkomplex am Nordwestrand von Burglengenfeld" – Hinweis: Es muß wohl Nordostrand heissen) erfasst und geschützt sind. Das Biotop erstreckt sich auch auf weitere Flächen nördlich und nordöstlich des Planungsbereichs, wobei diese Flächen großteils nicht mehr vorhanden sind. Das Biotop geht nahtlos in die beschriebene "Jungwaldfläche" im Planungsgrundstück nach Westen hin über. Die meisten Gehölze in der Biotopfläche sowie einzelne ältere Bäume außerhalb unterliegen der Baumschutzverordnung der Stadt Burglengenfeld.

Beschreibung der Planung

Die Planung sieht vor, die zukünftige Erschließung an der bestehenden Zufahrt von der Maxhütter Straße aus vorzunehmen. Eine ca. 5,25 m breite Erschließungsstraße soll - im Grundstück im Vergleich zur bestehenden Zufahrt etwas weiter nach Westen sowie nach Norden gerückt – die geplanten Baufelder, die im südöstlichen, nördlichen und westlichen Teil der Planungsfläche entstehen sollen, zu erschließen, mit einem Wendehammer im Westen. Ein Gehweg ist an der östlichen bzw. nördlichen Seite der Erschließungsstraße geplant. Die Biotopfläche wird von baulicher Entwicklung ausgenommen.

Ein schmaler und bestandsorientiert geplanter Weg (öffentliche Widmung vorgesehen) soll dabei von der Erschließungsstraße nach Nordwesten hin durch das Biotop entstehen und an den bestehenden Gehweg an der Georg-Weisl-Straße im Norden (unter teilweiser Nutzung der städtischen Grundstücke östlich und nördlich der Flurnummer 1409) anbinden und so eine bisher fehlende Fußwegverbindung zwischen den bestehenden Baugebieten oberhalb des Hirtberges und der Maxhütter Straße im Süden herstellen.

Gegliedert in mehrere Baufelder sollen insgesamt 7 Baufelder entstehen, wovon diejenigen östlich, nördlich und westlich der geplanten Erschließungsstraße als Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind. Das Baufeld unmittelbar westlich des Bestandsgebäudes ist als Doppel- oder Reihenhausbebauung vorgesehen.

Auswirkungen der Planung, Eingriffe in den Bestand

Zur Verwirklichung der Planung ist die Entfernung nahezu des gesamten ruderalen Gehölzaufwuchses außerhalb der Biotopfläche erforderlich. Weiterhin werden zur Errichtung der Erschließungstraße sowie zur Umsetzung der Bebauung relativ umfangreiche Geländeveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) unabdingbar sein.

Ein Teilbereich der Planung (Baufeld im Nordosten) reicht bis an die Biotopgrenze heran, bzw. tangiert es in einer kleineren Teilfläche, wobei hier kein biotopwertgebender Bestand befindlich ist.

<u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Kompensationsmaßnahmen auf des</u> Grundstück

Durch die Planung ist eine weitgehende Entfernung des vorliegenden Gehölzbestandes außerhalb der Biotopflächen erforderlich.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation und der Beeinträchtigungen durch die Planung, sowie zu Festlegung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsund Minimierungsmaßnahmen wurden artenschutzrechtliche Erfassungen und Bewertungen angelehnt an die Vorgaben der LfU (Landesamt für Umwelt) vorgenommen und in die Planung integriert (siehe hierzu ausführliche Darstellung.

Zur Minderung von Beeinträchtigungen ist jegliche Gehölz-Rodung ausschließlich außerhalb der Vogel-Brutzeit, d.h. nur im Zeitraum 01.10. bis 28./29. Februar zulässig. Der jüngere Ruderalbestand weist dabei nach den Ergebnissen der Begehungen trotz Vorhandenseins weiterer vereinzelter älterer Bäume (unterliegen nicht der Baumschutzverordnung) mit hinreichender Wahrscheinlichkeit keine Höhlenbäume (Fledermaus-Lebensräume) auf. Um Verbotstatbstände gänzlich auszuschließen, ist eine Begehung durch einen artkundigen Biologen vor Fällung erforderlich. Im Fall des Feststellens von Höhlen mit Besatz sind in Absprache mit der Naturschutzbehörde Umsiedlungsmaßnahmen einzuleiten.

Zwei große, landschaftsbildprägende und der Baumschutzverordnung unterliegende Bäume (Eichen) – im Süden im Bereich des Erschließungsbeginns an der Maxhütter Straße und im Osten an der Grundstücksgrenze sowie ein kleinerer Baum am Bestandsgebäude, der genau genommen außerhalb des Geltungsbereichs der Planung liegt, werden erhalten und durch Festsetzungen während der Bauzeit sowie dauerhaft geschützt und erhalten.

Die Biotopfläche wird durch Festsetzung erhalten und geschützt: Sowohl der Bereich am nordöstlichen Baufeld (Baugrenze) als auch die übrige Kante der Biotopfläche ist während der gesamten Bauzeit mit einem ortsfesten Zaun (2 m Höhe) vor Nutzung zu schützen, Geländeveränderungen in der Biotopfläche im Geltungsbereich sind nicht gestattet.

Der geplante Fußweg durch die Biotopflläche wurde planerisch – nach exakter Erfassung des Gehölzbestands - so gelegt, dass er zwar unvermeidlich teilweise im Kronen/Wurzelbereich von Bäumen verläuft. Rodungen sind jedoch nicht erforderlich, Erdarbeiten oder Geländeanpassungen sind nicht vorgesehen. Ebenso werden Eingriffe in das Wurzelsystem der Bäume dadurch minmiert bzw. vermieden, als für den Weg kein klassischer Wegeaufbau mit Tragschichten und Einfassungen vorgesehen wird. Lediglich eine oberflächliche "Markierung" als Splittschicht oder Holzhäckselschicht ist vorgesehen, die Wegebreite wird auf ca. 1 m reduziert. Es wird in Kauf genommen, dass der Weg insbesondere im Norden (auf dem Flurstück nördlich des Geltungsbereichs) erhebliche Steigung aufweisen wird.



Darstellung des Baumbestandes und des geplanten Steiges"Fußweges im Bereich des Biotops

o.M., Bearbeitung. Flu Planungsteam; Regensburg

Zum Kompensation von Eingriffen in den vorhandenen flächigen Gehölzbestand werden auf privaten Grundstücksflächen umfangreiche Pflanzgebote festgesetzt:

An sämtlichen Rändern des zukünftigen Baugebietes werden mehrreihige Gehölz-Schutzpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen festgesetzt. Dies sichert neben der landschaftsoptischen Flächeneingrünung die ökologische Funktion (keine Versiegelung z.B.) und bietet Lebensraum für Tiere (insbesondere Vögel). In den Privaten Grundstücksflächen wird ferner eine Mindestzahl von zu pflanzenden Bäumen je Grundstücksfläche (1 Baum je angefangene 400 qm) festgesetzt, ebenso die zukünftige Erschließungsstraße begleitende Straßenbäume (deren Standorte mit Varianz entlang der Erschließungstrasse festgesetzt werden und deren Anzahl auf die o.g. Gesamtverpflichtung je Grundstück angerechnet werden kann).

1.2.6 Artenschutzrechtliche Betrachtung: Erhebungen, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Kompensation

Die Planungsfläche hat sich durch Aufgabe einer anderweitigen Gartennutzung seit ca. 20 Jahren teilweise innerhalb und insbesondere außerhalb der Biotopflächen durch Gehölzanflug von einer offenen, wohl teilweise vielgestaltigen gehölz- und Freiraumflächen (u.A: Obstwiesenbestand im Nordwesten) zu einer zwar ortsbildprägenden, jedoch insgesamt nur von einem Lebensraum dominierten Fläche – einem Ahorn-Kiefernwäldchen/Feldgehölz – entwickelt.

In der durchzuführenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch die Planung erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Weiterhin wurden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die Zulassung ggf. erforderlicher Ausnahmen von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft. Für die gemäß nationalem Naturschutzrecht streng geschützten Arten wurde darüber hinaus geprüft, ob der Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG anzuwenden ist.

In der Untersuchung wurden Tiergruppen untersucht (Basis: insgesamt 4 Begehungen in 2017 und eine Begehung in 2018, Daten der Artenschutzkartierung des LFU sowie der amtlichen Biotopkartierung): Säugetiere incl. Fledermäuse, Brutvögel, und Reptilien/ Amphibien. Weiterhin wurde das Potential für weitere FFH-Arten geprüft (Prüflisten siehe Anlage).

Untersuchungsergebnisse in Kurzform:

Amphibien / Heuschrecken / Tagfalter / Gefäßpflanzen:

Es konnten vor Ort keine relevanten Nachweise erbracht werden.

Reptilien (Zauneidechse / Schlingnatter):

Es konnten vor Ort keine relevanten Nachweise erbracht werden. Aufgrund der Habititausstattung des Planungsbereiches ist mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, dass sich Lebensstätten der benannten Arten im Planungsbereich befinden.

Säugetiere / Fledermäuse:

Die Artengruppen der Säugetiere (hier Fledermäuse) sind mit einer Art (Großer Abendsegler) einmalig jagend über dem Gelände beobachtet worden. Quartiere in den Gebäuden wurden nicht vorgefunden und können mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden – zudem bleiben die Quartiere erhalten

(Gebäudebestand außerhalb des Geltungsbereiches, bleiben zudem erhalten) Gelegenheitshangplätze einzelner Individuen in Höhlenbäumen können nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, eine Eignung als Winterquartier ist nicht gegeben. In der Biotopfläche keine Eingriffs/Veränderungmaßnahmen durch die Planung erforderlich.

Vereinzelte größere Bäume in der zu rodenden Fläche (liegen jedoch unterhalb der Erfassungsschwelle der Baumschutzverordnung) weisen augenscheinlich keine Höhlen auf. Dennoch kann Höhlen oder Gelegenheitshangplätze nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Höhlenbäume:

Höhlen sind in den alten Eichen in der Biotopfläche sichtbar. Ein Besatz konnte aber nicht gesichert festgestellt werden In den als zu erhaltend festgsetzten beiden Eichen innerhalb der Baufelder sowie in vereinzelten größeren Bäumen in der zu rodenden Fläche sind Höhlen ebenfalls nicht gänzlich auszuschließen, wobei kein Besatz festgestellt werden konnte.

Jedoch sind in diesen Bereichen an den Gehölzen unvermeidbare Arbeiten im Kronentraufbereich oder zur Sicherung der Standfähigkeit und der Unfallvermeidung nur in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde unter Einbezug einer ökologischen Baubegleitung durchgeführt werden.

Für die zu fällenden Bäume in den jüngeren Bestanden können Lebensräume / Höhlen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Teilweise sind darin jedoch auch ältere (nicht der Baumschutzverordnung unterliegende) Bäume vorhanden, bei denen Höhlen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Die im Rahmen der Vermeidungsmaßnahmen festgelegte Fällzeit ausschließlich im Winter sichert, dass keine Tötung erfolgen kann (keine Winterquartiere).

Vögel:

Von den insgesamt 13 im Untersuchungsgebiet (mit Umgriff) nachgewiesenen Vogelarten sind 8 Arten als Gäste einzustufen, die ihren Brutraum (im Beobachtungszeitraum) nicht im Planungsgebiet hatten und bei der Jagd beobachtet wurden. Allerdings ist für diese Arten aufgrund der Habitatansprüche und aufgrund der Erkenntnisse der Vor-Ort-Begehungen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen, dass diese ihren Hauptlebensraum im Plangebiet haben. Ein Ausweichen in die in der Umgebung vorhandenen Lebensräume ist möglich. Dies trifft auch auf die anderen Vogelarten zu, die nachweislich im Untersuchungsraum ihre Brutstätten hatten (Vermeidungsmaßnahme: Fällung außerhalb der Brutzeit!).

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleibt auch bei Umsetzung der Planung im Areal gewahrt.

Weiterhin kommen im Planungsgebiet 8 Vogelarten vor, die brüten. Mit dem Feldsperling und dem Gartenrotschwanz (je 1 Brutpaar an/in Gebäuden), sowie der Turteltaube (Bruten in Bäumen, die jedoch nicht in Planungsflächen stehen bzw. in Planungsflächen deren Brutstätten erhalten bleiben = Bäume im Biotop, z.T. in Flächen außerhalb der Fl.Nr. 1409) sind 3 geschützte, saP-relevante Arten darunter. Die Brutstätten gehen bei Planumsetzung jedoch nicht verloren (Gebäude bleibt bestehen). Zudem bestehend für diese Arten gute Ausweichmöglichkeiten in die Strukturen der Umgebung. Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsund Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ist weiterhin gewährleistet. Durch die geplante Umnutzung des Geländes (Wohnen mit Erschließungsflächen sowie privaten Grünflächen) entstehen teilweise neue Lebensstätten (Heckenriegel an den Grundstücksflächen), sodass mittelfristig das Lebensraumangebot wieder ausgeglichen wird. Zusätzliche Stützungs- und Hilfsmaßnahmen werden in der

Planungsfläche (Startphase) durch Schaffung von geeigneten künstlichen Nistplätzen an geplanten Gebäuden, Grünelementen oder den Bäumen der Umgebung empfohlen.

Fazit aus der saP von 2017/2018:

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Vermeidung von Tötungstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m.. 5 BNatSchG sind erforderlich:

- Gehölzrodungen dürfen nicht in der Vogelbrutzeit von Anfang März bis Ende September erfolgen.
- Vor der Fällung ist der Bestand in den zu fällenden Bereichen auf Vorhandensein von Höhlen unmittelbar vor der Fällung auf eventuellen Besatz mit Fledermäusen von einem Biologen zu kontrollieren. Bei Besatz sind in Rücksprache mit der Naturschutzbehörde Maßnahmen zum Umsiedeln einzuleiten.
- Die Biotopfläche zum geplanten Baugebiet hin, insbesondere Im Bereich des nordöstlichen Baufeldes sowie der Bereich der 3 zu erhaltenden Bäume im Kronenbereich ist mit einem Ortsfesten, 2m hohen Pfosten-Bretterzaun für die gesamte Bauzeit anzugrenzen. Lagertätigkeiten o.ä. sind nicht gestattet. Geländeveränderungen in der Biotopfläche sind nicht gestattet.

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) sind erforderlich:

- Als Ersatz für wegfallende Brutmöglichkeiten für Feldsperling werden 5 Nistkästen und je zu fällendem Höhlenbaum (bei Feststellung siehe oben) 3 Fledermauskästen innerhalb des Geltungsbereichs angebracht.

Weitere Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Population der Zauneidechse (Sicherungsmaßnahmen i. S. v. § 45 Abs. 7 BNatSchG) sind nicht erforderlich.

1.2.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser wird durch die Versorgungsunternehmen bzw. die Stadtwerke Burglengenfeld gewährleistet.

Das Plangebiet wird an den städtischen Kanal angeschlossen.

Der interne Anschluss an den Abwasserkanal erfolgt in den Erschließungsflächen.

Die Telefon- und Breitbandversorgung ist gewährleistet.

Müllentsorgung erfolgt durch die satzungsgemäße Müllabfuhr des Landkreises Schwandorf.

1.2.8 Untergrund

Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergrundes gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen.

1.2.9 Wasserhaushalt

Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird nur eine Schmutzwasserkanalisation vorgesehen.

	Sämtliches anfallende Regenwasse Grundstück zu versickern	er und eventuelles Drainagewasser ist auf dem
1.2.10	Schallschutz / Immissionsschutz	
	Maßnahmen zum Schall- / Immission	onsschutz sind erforderlich.
Aufges	tellt: Burglengenfeld, 10.11.2017	
Dlonun	aagamainaahaft Liaha & Saidl	
Sandst	gsgemeinschaft Licha & Seidl r. 10a Teublitz	Helmut Licha / Christian Seidl
00100	Todome	Tiomat Liona / Ormotian Colar
Der Sta	adtrat der Stadt Burglengenfeld hat	amdie vorstehende
Begrun	idung vom 10.11.2017 zum Bebauu	ngsplan vom 10.11.2017 beschlossen.
Buralei	ngenfeld, den	
_ u. g. u.		
STADT	BURGLENGENFELD	

In diesen Kanal ist das häusliches Schmutzwasser und das Oberflächenwasser

einzuleiten.

Thomas Gesche

1. Bürgermeister

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUUNG

2.1 Art der baulichen Nutzung §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA: Allgemeines Wohngebiet BauNVO §4

2.2 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. (§ 17 BauNVO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten (Art. 5 BayBO).

2.3 Bauweise §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

Es wird eine Nachbaupflicht für den nachbauenden (Grenzbebauung) bei Doppel- und Reihenhäuser festgesetzt.

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

(1) Baukörper

Die Höhe der Fußbodenoberkante im EG wird auf maximal 25 cm über dem mittleren Zugangsniveau im Bezug zur Straßenoberkante (FOK) festgelegt.

Parzelle 1 und 7 : nordöstliche Gebäudekante Parzelle 2 bis 6 : südwestliche Gebäudekante

Abstandsflächenregelung nach BayBO Art. 6 sind einzuhalten.

(2) Dächer:

Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern im Quartier A mit einer Neigung von 10°-20°,

im Quartier B mit einer Neigung von 15-30°,

Flachdächer oder auch mit Pultdächern mit einer Dachneigung von 5°-10° auszuführen.

(3) Dachaufbauten und sonstige Dachelemente:

- 1. Dachgauben, Dachaufbauten (für Aufzugtechnik) und sonstige Dachelemente sind im Quartier A unzulässig, im Quartier B nur zulässig, wenn sie sich in Form, Material, Größe und Anzahl in die Gesamtgestaltung einfügen.
- Liegende Dachfenster dürfen eine Größe von
 2,00 m² vertikaler Ansichtsfläche je Fenster nicht überschreiten.
 Die Summen der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten liegenden Dachfenster darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

- (4) Dacheindeckung / Farbe:
 - Dacheindeckung ist kleinformatig zulässig.
 Blecheindeckung in Kupfer oder Titanzinkblech nur einbrennlackiert
 - 2. Die Dachflächen sind in rot-,schwarz-, grautönen zu gestalten
- (5) Garagen:

Garagen sind zulässig gemäß §12 BauNVO. Sie sind in den hierfür ausgewiesenen Flächen innerhalb des Grundstücks mit 5,00m Vorraum zur öffentlichen Straße errichten. Die Dachneigung ist entsprechend dem Hauptgebäude auszuführen. Bei separat stehenden Garagen können Ausnahmen zugelassen werden.

Anstelle von Garagen sind auch offene und bedachte Pergolen möglich. Eine Grenzbebauung der Garagen ist nach BayBO zulässig

(6) Stellplätze:

Die Flächen für Stellplätze dürfen nur mit leicht bzw. wasserdurchlässig befestigt werden (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, etc.)
Die notwendigen Stellplätze sind in den jeweiligen Quartieren zu errichten.

(7) Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des §23 Abs.5 BauNVO unzulässig, mit Ausnahme von notwendigen Zufahrten, Stellplätzen und Garagen i.S. des §12 Abs.1 BauNVO

und Nebenanlagen i.S. des §14 Abs. 1 BauNVO gemäß der Darstellung im Bebauungsplan

Andere Nebenanlagen sind in den nicht überbaubare Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 25 m² Nutzfläche zulässig. Die Wandhöhe von Nebengebäuden wird auf 3,00 m festgelegt.

2.5 Freileitungen §9 Abs. 13 BauGB

Freileitungen sind unzulässig.

2.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung erlaubt. Sie werden beschränkt auf die Erdgeschosszone und dürfen 1,0 m² (gemäß Art. 57 BayBO) pro Parzelle nicht überschreiten.

2.7 Einfriedung/Stützmauern

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als maximal 1,20 m hohe Zäune (im Bereich von Sichtdreiecken 1,00m) sockellos bzw. Hecken aus heimischen Laubholzarten (z.B. Hainbuche etc.) zulässig.

Stützmauern sind bei Bedarf bis zu einer Höhe von 2,00 m nach Anforderung des Geländes zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich.

2.8 Befestigte Flächen

Private, befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Für die Befestigung sind soweit als irgend möglich wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Zufahrten zu Garagen, Tiefgaragen sind außerhalb der Baufenster zulässig.

2.9 Schallschutzmaßnahmen/Immissionsschutz

Schlafräume müssen von Stellplätzen und Garagen abgewandten Gebäudeseiten errichtet werden oder es ist durch baulichen Schallschutz zu gewährleisten, dass keine belastbaren Immissionen von den Stellplätzen und Garagen in Schlafräume gelangen.

Beleuchtungsanlagen Außen, Wand, Werbung sind so zu errichten und zu betreiben, dass die Beleuchtung nur auf die gewünschten Flächen beschränkt bleiben.

Wechsellicht darf nicht verwendet werden.

"Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Stand: 08.10.2012

2.10 Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen

- (1) Die Grenzen des amtlich kartierten Biotops sind innerhalb des Geltungsbereichs der Planung sowie an den Grenzen des Geltungsbereichs während der gesamten Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen. Vorsorgemaßnahmen gem. DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 sind insbesondere für den Wurzel- und Kronenbereich zu treffen. Im Bereich der Kronentraufe (Traufbereich plus 1,5 m allseitig) sind Veränderungen der Geländehöhe (Abgrabungen, Aufschüttungen) nicht zulässig.
- (2) Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu begrünen und der Artenzusammensetzung entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
- (3) Auf privaten Grundstücksflächen sind Kies- Riesel oder Schotterflächen mit einem Begrünungsanteil von unter 50% nicht zulässig. Ausnahmen sind Gebäudetraufen in Form linearer Streifen mit durchschnittlichen Breiten von unter 50 cm.
- (4) Bei Baumpflanzungen in Belagsflächen ist pro Baum ein durchwurzelbares Mindestbodenvolumen von 10 m³ Substrat gem. den Festlegungen und Güteanforderungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung und Landschaftsbau e.V.) herzustellen. Die Baumgrubentiefe muss mindestens 1,5 m betragen und die offene Baumscheibe mindestens 6 m². Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Baumscheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, ist der notwendige Wurzelraum von mind. 10 m³ unterhalb befestigter Fläche durch technische Lösungen herzustellen.
- (5) Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen sind aus städtebaulichen Gründen lagemäßig nur im Nahbereich der Erschließungsstraße veränderbar. Eine Verschiebung in Grundstücksflächen, die weiter als 5 m von der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße entfernt sind, ist nicht zulässig.

- (6) Der Pflanzabstand von Bäumen muss mindestens 2 m von Grundstücksgrenzen betragen.
- (7) Zur Eingrünung und Abgrenzung des Baugebietes ist an der nördlichen, westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen in der in der Planzeichnung jeweils dargestellten Breite eine mindestens 3 –reihige freiwachsende Feldhecke zu pflanzen. Zum Schutz vor Wildverbiss ist eine Einzäunung dieser Flächen mit spätestens nach 5 Jahren nach der Pflanzung zu entfernenden Wildverbissschutzzäunen bis maximal 1,80 m Höhe zulässig.
- (8) Für die festgesetzten Pflanzungen von Gehölzflächen und Bäumen ist für alle Arten der Auswahllisten jeweils autochthone Herkunft nachzuweisen.
- Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Vermeidung von Tötungstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m.. 5 BNatSchG sind erforderlich:
 - Gehölzrodungen dürfen nicht in der Vogelbrutzeit von Anfang März bis Ende September erfolgen.
 - Vor der Fällung ist der Bestand in den zu fällenden Bereichen auf Vorhandensein von Höhlen unmittelbar vor der Fällung auf eventuellen Besatz mit Fledermäusen von einem Biologen zu kontrollieren. Bei Besatz sind in Rücksprache mit der Naturschutzbehörde Maßnahmen zum Umsiedeln einzuleiten.
 - Die Biotopfläche zum geplanten Baugebiet hin, insbesondere Im Bereich des nordöstlichen Baufeldes sowie der Bereich der 3 zu erhaltenden Bäume im Kronenbereich ist mit einem Ortsfesten, 2m hohen Pfosten-Bretterzaun für die gesamte Bauzeit anzugrenzen. Lagertätigkeiten o.ä. sind nicht gestattet. Geländeveränderungen in der Biotopfläche sind nicht gestattet.
- Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) sind erforderlich:
 - Als Ersatz für wegfallende Brutmöglichkeiten für Feldsperling werden 5 Nistkästen und je zu fällendem Höhlenbaum (bei Feststellung siehe oben) 3 Fledermauskästen innerhalb des Geltungsbereichs angebracht.

3 Hinweise

3 Bodenschutz - Schutz des Oberbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist im nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in Mieten zwischen zu lagern.

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 keine Versiegelung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich wird. Im Baugebiet gilt dies explizit für die nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§1a BauGB).

3.1 Schutzzone längs der Ver-/Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen.

Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m.

Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

3.2 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

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

3.3 Verringerung der Flächenversiegelung / Gewässerschutz

Untergeordnete Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, nach Möglichkeit mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; empfohlen werden Rasenpflaster (Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten begrünten Fugen), wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie sog. "Öko-Pflaster" (Drain-Ston, Geo-Ston u.a.).

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

Vorgesehene PKW-Stellplätze sind ausschließlich mit Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfuge oder Drainsteinen zu befestigen.

4.Verfahren

gem. §13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

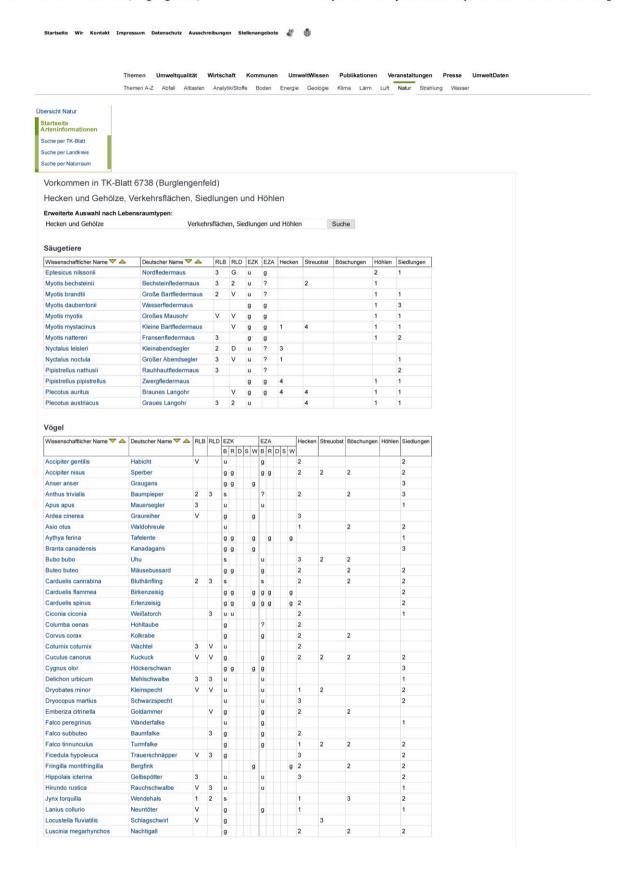
4.1	Der Stadtrat hat in der Sitzung vomdie Aufstellung des
	Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde
	amortsüblich bekannt gemacht.
4.2	Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom
	Abs. 2 DadOD in der Zeit vom bis beteiligt.
4.3	Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom
4.4	Die Stadt Burglengenfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom
	Burglengenfeld, den (Siegel)
	1. Bürgermeister

4.5	Ausgefertigt
	Burglengenfeld, den (Siegel)
	1. Bürgermeister
4.6	Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
	Burglengenfeld, den (Siegel)
	1. Bürgermeister

Anlage: Prüflisten der speziellen Artenschutzrechtlichen Untersuchung (SaP).

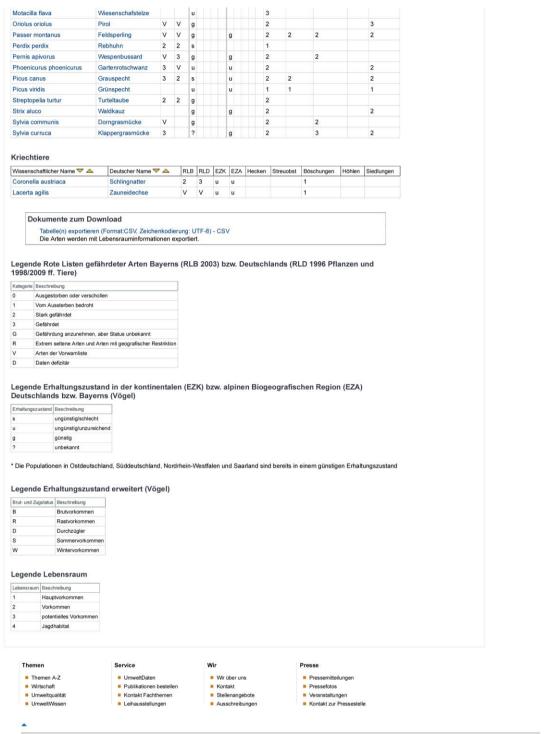
Vorkommen in TK-Blatt 6738 (Burglengenfeld)

http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/ort/suche?lrgru...



Vorkommen in TK-Blatt 6738 (Burglengenfeld)

http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/ort/suche?lrgru...



© Bayerisches Landesamt für Umwelt 2015

Vollzug der Baugesetze Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung

"Am Hirtberg" nach § 13a BauBG

27.03.2018

Beteiligung der TÖBs und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Landratsamt Schwandorf Bauleitplanung	
Stellungnahme 26.02.2018	Auf Grundlage der mit Mitteilung vom 15.02.2018 des Sachgebietes 3.2 – Bauleitplanung – am Landratsamt Schwandorf vorgelegten und bei der unteren Bodenschutzbehörde am 19.02.2018 eingegangenen Unterlagen (CD Datenträger der Planungsgemeinschaft Licha & Seidl, Sandstraße 10a, 93158 Teublitz mit der Beschriftung "B-plan Am Hirtberg" mit Anlagen Flächennutzungsplanänderung) wird zur Aufstellung und Änderung des im Betreff bezeichneten Bebauungsplanes bzw. Flächennutzungsplanes aus bodenschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen: Das von der Aufstellung betroffene Grundstück Flurnummer 1409 der Gemarkung Burglengenfeld ist nicht im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDiS) erfasst. Das Nichtvorhandensein einer Eintragung im Altlastenkataster bedeutet lediglich, dass der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Schwandorf derzeit keine Hinweise auf das Vorliegen einer Altlast / altlastverdächtiger Fläche bekannt sind. Es wird folgender Hinweis zur Aufnahme in das verfahrensabschließende Schriftstück vorgeschlagen: Sollten im Rahmen der Ausführung des Vorhabens bisher nicht bekannte schädliche Bodenverunreinigungen / Altlasten (z.B. auffällig riechendes, verfärbtes Bodenmaterial, kontaminiertes Grundwasser) festgestellt werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen. Die Anhaltspunkte sind dem Landratsamt unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
Abwägung	Die o.g. Stellungnahme wird in der Bauausführung beachtet.
Beschluss	Falls bei der Ausführung des Bauvorhabens am Hirtberg schädliche Bodenverunreinigungen auftreten sollten, wird dies dem Landratsamt unverzüglich mitgeteilt.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Landratsamt Schwandorf Kreisbaumeister	

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Stellungnahme	Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet von Burglengenfeld an der Maxhütter Straße.		
23.03.2018	Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1	Abs. 4 BauGB).	
	Zu den Zielen der Raumordnung (hier Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP) zählt das Anbindungsgebot an geeignete Siedlungseinheiten.		
	Das geplante Baugebiet schließt unmittelbar an die bestehende E	Bebauung an.	
	Mit der Anbindung an diese bestehenden Bauflächen ist das Ziel	3.3 des Landesentwicklungsprogamme	s (LEP) eingehalten.
	Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burglengenfeld ist der Bereich des geplanten Baugebietes teils als Grünfläche, teils als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.		
	Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren mit geändert v	werden.	
	Wie bereits im Vorfeld besprochen, sollten die unmittelbar angre als Grünfläche dargestellt sind, in dieses Änderungsverfahren mit		m Flächennutzungsplan noch
	Bauleitpläne sind Grundlage für den baurechtlichen Vollzug. müssen formalen Anforderungen genügen und sollen darüber hinaus für alle Beteiligten (Stadt, Plane, Bauherrn, Nachbarn) leicht lesbar, verständlich und unmissverständlich sein.		
	Dazu sollten zumindest die gesetzlichen Grundlagen und/oder er GRZ und GFZ).	gänzende Hinweise und Erläuterunger	n angegeben werden (z.B. bei
	Im Hinblick auf erfolgte möglich anstehende Gesetzesänderunge jeweiligen Rechtsstand der Normen (ggf. auf den der jeweils gülti		e im Bebauungsplan auf den
	Ein Verweis auf Landesrecht bzgl. der Begriffsbestimmung des 2007) wäre ebenso ein klarstellender Vermerk.	Vollgeschosses (§ 20 Abs. 1 BauNVC	i.V. mit Art. 2 Abs. 5 BayBO
	Gemäß Begründung dient der Bebauungsplan der Deckung des	steigenden Bedarfs an Wohnungen un	d Wohnraum.
	Dazu soll eine max. Flächen- und Gebäudeausnutzung ermöglich	nt werden.	
	Das Bauquartier A soll dazu mit 6 freistehenden Mehrfamilienwo Tiefgarage überplant werden.	hnhäusern mit 44 Wohneinheiten, zug	ehörigen Kfz-Stellplätzen und
	Knapper werdende Baulandreserven und eine nachhaltige städ Ressource "Boden" sparsam umzugehen und den Flächenverbra		, mit der nicht vermehrbaren
	Der Bedarf an neuem Wohnraum ist, wie in der Begründung ange	eführt, jedoch groß.	
	Deshalb müssen neue Siedlungen verstärkt in flächensparender,	verdichteter Bauweise geplant und ge	baut werden.
	Dazu sind jedoch andere Siedlungsformen als das freistehende E	Ein- oder Mehrfamilienwohnhaus erford	derlich.
	Deutlich ersichtlich wird dies u.a. in der Festsetzung 2.4 des BayBO nicht gelten und an der Anordnung der Stellplätze die bod		

3

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Grundsätzlich können nach § 9 BauGB im Bebauungsplan abweichende Abstandsflächen festgesetzt werden, jedoch fehlen die erforderliche städtebauliche Begründung und die klar definierten (Ersatz-) Regelungen zu den abweichenden Abstandsflächen. Die Festsetzung 2.4 könnte so interpretiert werden, dass es keine Regelungen zu den Abstandsflächen mehr gibt. Eine Aussage zu den Abstandsflächen dient zur Information für Bauherrn, Planer und Behörden und somit der Klarheit bzw. Rechtssicherheit, insbesondere bei evtl. Umbauten, Erweiterungen. Nebengebäuden oder nachträglichen Teilungen Unter Punkt 2.6 Werbeanlagen wird auf Art. 63 BayBO (Abweichungen) verwiesen? In der BayB0 1997 wurden unter Art. 63 die Ausnahmen von der Genehmigungspflicht abgehandelt. In der aktuell gültigen Fassung der BayBO wäre dies Artikel 57. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten bedarf einer städtebaulichen Begründung (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB). Da im Bauquartier B des Bebauungsplans neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser und Reihenhäuser zulässig sind, sollte eine Nachbauende ein freistehendes Einzelhaus anstrebt.		
Abwägung	Die o.g. Stellungnahme des Kreisbaumeisters wird im Bebauungsplan und der dazugehörigen Satzung einfließen und entsprechend abgeändert.		
Beschluss	Die o.g. Stellungnahme des Kreisbaumeisters wird im Bebauungsplan u	nd der dazugehörigen Satzung einfließen u	ınd entsprechend abgeändert.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt		
Landratsamt Schwandorf Untere Naturschutzbehörde 3.2			
Stellungnahme 14.03.2018	Das Team 630 – untere Naturschutzbehörde - teilt aus naturschutzfachlicher Sicht Folgendes mit: Nördlich der Maxhütter Straße in Burglengenfeld befindet sich an einem südexponierten Hang ein überwiegend mit Kiefern bestandenes Grundstück. Auf dem Grundstück befinden sich ein Haupt- und Nebengebäude sowie eine Zufahrt zu den Gebäuden. Um den Gebäudebestand herum ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.		

Stellungnahme der Verwaltung

Beschlussvorschlag

Im südlichen Bereich des Grundstücks befindet sich an der Zufahrt ein markanter Einzelbaum, im nordöstlichen Bereich ist ein Teil des Gehölzbestands als Eichen Kiefern-Feldgehölz in der bayerischen Biotopkartierung erfasst.

Es ist vorgesehen, den Plan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Hierbei wird nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen, die Kompensationspflicht entfällt. Die in § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB vorgesehene Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entfällt hingegen nicht. Die sonstigen Vorschriften des Naturschutzrechts hinsichtlich Biotop- und Artenschutz sind auch im beschleunigten Verfahren zu beachten. Auch wenn kein Umweltbericht erforderlich ist, muss durch die planende Gemeinde doch eine Darstellung der betroffenen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie möglicher Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minimierung erfolgen.

Der vorlegende Bebauungsplan enthält hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keinerlei Aussagen. Eine Prüfung der Auswirkungen der Planung auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird nicht vorgenommen. Unter Punkt 1.2.5 Grünordnung des Bebauungsplans wird lapidar "Bestandsbeschreibung, Gehölzbestand, Baumschutzvorordnung, amtlich kartiertes Biotop" sowie "Beschreibung der Auswirkungen der Planung, amtlich kartiertes Biotop" aufgeführt. Der Inhalt dieses Punktes fehlt jedoch Komplett und ist daher zu ergänzen. Zudem ist es der Gemeinde unbenommen, im Einzelfall Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

Im Nordosten .des Grundstücks befindet sich ein in der bayerischen Biotopkartierung erfasster Gehölzbestand. Dieser ist im Bebauungsplan zwar als zu erhalten dargestellt, die geplante Bebauung reicht jedoch sehr nah an die Grenzen der Biotopkartierung heran. Es ist fraglich, ob der Bestand in seinem ursprünglichen Umfang erhalten werden kann oder ob durch Baugruben, Baustellenverkehr und Geländemodellierungen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Auch hierzu finden sich keine Aussagen.

Der Plan sieht auch einen Fußweg durch die in der Biotopkartierung erfasste Fläche vor. Auch hierzu finden sich keinerlei weitere Aussagen zu möglichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Nicht erkenntlich ist, ob hierfür Bäume gefällt werden müssen oder ob Geländemodellierungen erforderlich sind.

Grundsätzlich sind auch Aussagen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu ergänzen. Es ist z. B. erforderlich, dass die Fällung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt. Sie ist daher nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. zulässig. Es sind auch Aussagen darüber zu treffen, ob durch die Fällung des Gehölzbestands artenschutzrechtliche Belange z. B. durch Quartierverluste oder Tötungen betroffen sein können. Durch einen qualifizierten Gutachter sind Aussagen zu treffen, ob es durch die geplante Bebauung zu Verstößen gegen die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen kann.

Der markante Einzelbaum im Südosten des Grundstücks soll erhalten werden, was aus der Sicht des Naturschutzes durchaus begrüßt wird. Allerdings finden sich auch hier keine Aussagen, welche Maßnahmen zum Schutz des Baumes ergriffen werden sollen.

Im Sinne der Vermeidung von Eingriffen sind Einfriedungen sockellos zu gestalten. Der unter. 2.7 der textlichen Festsetzungen aufgeführte 20 cm hohe Betonsockel ist daher zu streichen.

Redaktionelle Hinweise:

- In der Plandarstellung stimmen die Farbtöne z. T. nicht mit der Legende überein.
- Im Flächennutzungsplan wird unter Punkt 2.6 auf eine grünordnerische Bestandsaufnahme im Umweltbericht verwiesen. Im Verfahren nach § 13 a BauGB entfällt jedoch der Umweltbericht. Ebenso erfolgt unter Punkt 4 der Verweis auf einen Umweltbericht.

Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Burglengenfeld über eine Baumschutzverordnung verfügt. Eine endgültige Beurteilung der Planung kann erst bei Vorlage der geforderten Unterlagen erfolgen.

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Abwägung	In einer ausführlichen Stellungnahme des Landschaftsplaners (FLU Planungsteam) wurde die Begründung zum Bebauungsplan um eine ausführlichen Darstellung und Prüfung der Auswirkungen der Planung auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ergänzt. Insbesondere werden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen dargelegt sowie Kompensationsmaßnahmen auf dem Grundstück dargelegt und erläutert.		
Beschluss	Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird allumfassend beachtet, indem die Begründung zum Bebauungsplan um eine ausführlichen Darstellung und Prüfung der Auswirkungen der Planung auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie die redaktionellen Hinweise im Bebauungsplan ergänzt werden . Insbesondere werden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen dargelegt sowie Kompensationsmaßnahmen auf dem Grundstück dargelegt und erläutert.		
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt		
Landratsamt Schwandorf Sachgebiet 3.2 Immissionsschutzbehörde			
Stellungnahme	Sachverhalt und Aufgabenstellung		
14.03.2018	Die Stadt Burglengenfeld plant die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Hirtberg". Im Planungsgebiet sollen bis zu 48 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Lage dieser Wohneinheiten geht aus der nachfolgender Abbildung hervor:		
	Im Auftrag des Sachgebietes 3.2 soll zur Planung aus fachtechnischer Sicht Stellung genommen werden.		
	2. Stellungnahme		
	Aus fachtechnischer Sicht sind vor allem die Lärmimmissionen des ruhenden- und fließenden Verkehrs relevant. Im Zusammenhang mit der Lage und der Entfernung der geplanten Stellplätze zu den geplanten Wohneinheiten kann es unter anderem dort zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm in der Nacht kommen, weil unzulässig hohe Geräuschspitzen auftreten können.		
	Stellplätze und Garagen stellen Anlagen nach § 22 BlmSchG dar. Derai schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt we	d der Technik vermeidbar sind und nach der	chten und zu betreiben, dass m Stand der Technik
	Stand der Technik ist unter anderem eine Betriebsweise, welche die pra	aktische Eignung einer Maßnahme zur Begr	enzung von Emissionen, hier

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Lärm, als gesichert erscheinen lässt. Die Vermeidung von schädlichen werden, die sich aus der Bayerischen Parkplatzlärmstudie ergeben. Die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (6. A Unterschreitung des Mindestabstandes von 28 m zwischen dem Emissis schädliche Umwelteinwirkungen in der Nacht durch Überschreitung des der Planung nicht eingehalten. Da die Nutzung von Stellplätzen im Zusammenhang mit Wohnungen als Prüfung im Sonderfall. Die soziale Adäquanz, also die Angemessenheit Vorgänge, wie hier des Parkens, die zum menschlichen Zusammenlebe müssen. Die Üblichkeit eines Verhaltens darf aber nicht dazu führen, da möglich ist. Ein ungestörter Schlaf ist z.B. dann nicht mehr möglich, wer (Fahrgeräusche, Türenschlagen, Autoradio, Unterhaltungen von Person Spitzenpegeln ist wegen der Anzahl der Wohneinheiten in Verbindung in diesem Lichte betrachtet sind schädliche Umwelteinwirkungen sowoh Es wird empfohlen die Stellplätze z.B. durch Gemeinschaftsanlagen (z.E. zusammenzufassen, um insbesondere einen möglichst ungestörten, leb Hinsichtlich der Auswirkungen des Fahrverkehrs auf öffentlichen Straße verwiesen. Lichtimmissionen, die sowohl von privaten als auch von öffentlichen Straße verwiesen. Lichtimmissionen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen entstehen kaufzunehmen: Außenbeleuchtungsanlagen (Beleuchtung außerhalb von Gebäuden) sin betreiben. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass die Beleuchtung in die Lichtquelle von benachbarten Wohnungen, Büros und sonstigen Arb Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden. Das gleiche gilt auch für eine mögliche Beleuchtung von Fassaden und Der Stand der Technik wird in den "Hinweisen zur Messung, Beurteilung Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Stand: 08.10.2012" Wechsellicht darf nicht verwendet werden. Wechsellicht liegt vor, wenn als 5 Minuten ändert.	Jmwelteinwirkungen ist gesichert, wenn Mirkuflage) zeigt auf, dass in einem allgemeine onsort (z.B. Auto) und dem zu schützenden zulässigen Spitzenpegels zu erwarten sind sozialadäquat anzusehen ist, gebietet sich und Üblichkeit eines Verhaltens, dient rege en dazu gehören, nicht aus Gründen des Läss ein möglichst ungestörter Schlaf, der leb en zu häufig Aufwachreaktionen durch die den, usw.) zu erwarten sind. Die zu erwarter nit der Anzahl und Lage der Stellplätze anz I an geplanten als auch an bestehenden W. 3. Tiefgarage) in lärm- und lüftungstechnischensnotwendigen Schlaf gewährleisten zu ken wird auf das Urteil des VGH München von agen (z.B. Straßenbeleuchtung) ausgehen einen. Es wird deshalb empfohlen folg. Festen nach dem Stand der Technik entsprechen ur auf die gewünschten Flächen beschrän beitsräumen aus ist durch geeignete Lichtput Werbeanlagen. G und Minderung von Lichtimmissionen der beschrieben. (diese Hinweise sind im Interebeschrieben. (diese Hinweise sind im Interebeschrieben.)	en Wohngebiet bei einer Immissionsort (z.B. Schlafraum) I. Dieser Mindestabstand wird in In diesem Fall eine ergänzende elmäßig dazu, bestimmte Imschutzes untersagen zu bensnotwendig ist, nicht mehr ben genannten Spitzenpegel Inde Häufigkeit von unehmen. Ich optimierter Weise önnen. Im 24.11.2017 – 15 N 16.2158 können, sind so zu Istsetzung in den Bebauungsplan end zu errichten und zu Ikt bleibt. Die direkte Einsicht auf unkthöhen, Neigungswinkel der Bund/Ländernet frei verfügbar)
Abwägung	Die Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Schw		
Beschluss	Schlafräume müssen von den Stellplätzen und den Garagen abgewand Kfz-Stellplätzen baulicherseits durch Schallschutzfenster gewährleistet v		

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

	Bebauungsplan allumfassend aufgenommen.
Abstimmungsergebnis	Ja
Abstillillungsergebnis	Nein
	Persönlich beteiligt
Danierum a des Obernfels	
Regierung der Oberpfalz Herr Beier	
Stellungnahme 21.03.2018	Gegenstand des Bebauungsplanes "Am Hirtberg" ist die Ausweisung eines ca. 1 h a großen Wohngebietes auf dem Flurstück 1409/0 der Gemarkung Burglengenfeld. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.
	Aus landesplanerischer Sicht werden gegen das Wohngebiet keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Zur vorgelegten Wohnbaulandbedarfsberechnung verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum Baugebiet "Hussitenweg III" (RS vom 21.03.2018, Az.ROP-SG24-8314.11-29-16-5).
Abwägung	Nicht erforderlich.
Beschluss	Die Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz wird zur Kenntnis genommen.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Wasserwirtschaftsamt	
Stellungnahme	1. Altlasten
02.03.2018	Die Fläche befindet sich außerhalb der im Altlastenkataster registrierten Flächen, weitere Anhaltspunkte sind uns nicht bekannt. Sollten bei anfallenden Erdarbeiten und Abbrucharbeiten mögliche Verunreinigungen und Altlasten zu Tage kommen, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden anzuzeigen.
	2. Öffentliche Wasserversorgung Aus Sicht der öffentlichen Wasserversorgung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.
	3. Grundwasser- und Bodenschutz a. Fachlicher Hintergrund Das Schutzgut Boden wurde bisher in der Bauleitplanung (FNP und BBP) nicht ausreichend berücksichtigt und beschrieben. Eine Beschreibung der Bodenfunktionen und eine Bodenfunktionsbewertung (= eine konkrete, gestufte Bewertung der Bodenfunktionen) hat nicht stattgefunden. Im noch ausstehenden Umweltbericht ist das Schutzgut Boden zu beschreiben (Ist-Zustandsaufnahme), die bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen zu benennen und zu würdigen. Ebenfalls sind Maßnahmen zur Vermeidung

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen
01011411911411110 410174100	7 09 90 , = 0 , =

Stellungnahme der Verwaltung

Beschlussvorschlag

und Verringerung aufzuzeigen. Durch die Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen kann eine Gesamtbewertung für das Schutzgut Boden abgeleitet werden.

Zentrales Ziel des BBodSchG ist es.

- die Bodenfunktionen zu erhalten bzw. wiederherzustellen,
- die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken,
- die Inanspruchnahme von Böden auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.
- Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen soweit wie möglich zu vermeiden,
- bei Baumaßnahmen unter Beachtung geogener bzw. anthropogener Vorbelastungen, ein Bodenmanagement durchzuführen.

b. Hinweise an die Bauleitplanung

Hinsichtlich der Ausführungen zum Bodenschutz geben wir folgende Hinweise und bitten, diese im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich in einer Hanglage (375 m - 397 m ü NN). Die Geologie und die daraus entstandenen Böden wurden bisher nicht betrachtet. Daraus ergeben sich jedoch wichtige planerische Hinweise. Nach den uns zur Verfügung stehenden Kartengrundlagen sind flachgründige Böden teilweise tonig über Carbonatgestein zu erwarten.

Bodenfunktionsbewertung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, zu berücksichtigen. Zur Durchführung der in § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 2a- BauGB geforderten Umweltprüfung müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürlichen Bodenfunktionen (definiert in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG) bewertet werden.

Besonders relevant sind dabei die Bodenteilfunktionen:

- 1. Standortpotential für die natürlich Vegetation,
- 2. Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen,
- 3. Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat),
- 4. Rückhaltevermögen für Schwermetalle,
- 5. Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden,
- 6. Böden mit einer bedeutenden Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Zur Bestandsaufnahme und Bodenfunktionsbewertung empfehlen wir den Leitfaden des bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) "Schutzgut Boden in der Planung", erhältlich unter http://www.lfu.bayern.de/boden/boden planung/index.htm, sowie als Hilfestellung die Informationen aus dem Bodeninformationssystem Bayern http://www.BIS.bayern.de und insbesondere die Übersichtsbodenkarte ÜBK 1:25 000 LfU, die bei der Datenstelle des Bayerischen Landesamtes bezogen werden kann (datenstelle@lfu.bayern.de). Ggf. können zur Bewertung der Bodenfunktionen die Bodenfunktionskarten des LfU herangezogen werden, welche kostenfrei im Umwelt-Atlas Bayern oder über die Datenstelle des LfU erhältlich sind.

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			,
	Auf der Bodenfunktionsbewertung basiert die Prognose über di durchführung der Planung und die Auswirkungen auf das Schutz rung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen aufgezeit	gut Boden. Ebenfalls sollen Maßnahm	
	Bodenmanagement Bereits bei der Planung des Vorhabens sollten geeignete Verwe Rahmen eines Bodenmanagements aufgezeigt bzw. geklärt we rem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung z	erden. Insbesondere Mutterboden ist r	
	Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiell	en Vorgaben des §12 BBodSchV zu ve	erwerten.
	Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbei Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam ur chen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgese	Verwertung des Bodenmaterials gebend schonend umgegangen werden. Da	n, zu beachten.
	Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die	bau-, bodenschutz- und abfallrechtlich	en Vorgaben einzuhalten.
	Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist z zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schtzen und wieder seine den.		
	Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maxi	mal 4 m für Unterboden- und Untergru	ndmieten empfohlen.
	Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten s cke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterhar Begründung: Vermeidung von Qualitätsverlusten, Erosionsminde	ten und stark wasserzehrenden Pflanz	
	In Hanglagen oder bei Böden, deren Ausgangssubstrate durch (wie Lösse oder andere schluffige Deckschichten), soll auf eine d		
	Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trocke Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiede Berücksichtigung finden.	er eingesetzt werden. Ggf. kann dies	in der Erschließungsplanung
	Begründung: Vermeidung von Problemen bei der Verwertung (a minimierung.	auch von ggf. geogen erhöhten Schwe	ermetallgehalten) und Kosten-

Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Wir bitten die Planungsunterlagen FNP und BBP, um die Vorgaben des Bodenschutzes entsprechend zu ergänzen.		
	4. Abwasserentsorgung a. Schmutzwasserentsorgung Hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung besteht Einverständnis.		
	b. Niederschlagswasserbeseitigung Die textlichen Festsetzungen enthalten keine spezifischen Aussa In Abhängigkeit der örtlichen Möglichkeiten ist entweder eine de Trennsystem und Einleitung in einen Vorfluter ist erst nachrang tems mit Regenwasserkanal, immer der Vorrang der Versickerur wassers an eine Mischwasserkanalisation entspricht nicht mehr o Auf die einschlägigen technischen Regelwerke der DWA (A-15: Bemessung von Regenrückhalteräumen und A-138 Anlagen zur wird verwiesen (z.B. "Naturnaher Umgang mit Regenwasser", h ser.pdf).	zentrale oder zentrale Versickerung ar ig zu betrachten. Es gilt, auch bei Vo ng vor der Ableitung. Ein eventuell gep dem Stand der Technik und ist daher al 3, Handlungsempfehlungen zum Umga Versickerung von Niederschlagswasse	zustreben. Eine Ableitung im rhandensein eines Trennsys- blanter Anschluss des Regen- bzulehnen. ang mit Regenwasser, A-117 er) sowie Merkblätter des LfU
	5. Oberflächengewässer/ wild abfließendes Wasser Oberflächengewässer sind von der Maßnahme nicht betroffen. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenfläkeine wassersensiblen Bereiche betroffen. Aufgrund der Hangneigung von ca. 19% wird jedoch ausdrücklicser (vgl. §37 WHG / Gefahr von sog. Sturzfluten) nachdrücklicheine Beeinträchtigung von Ober- / Unterliegern durch die neu hin 6. Zusammenfassung	ch auf die Gefahren und Regelungen on hingewiesen. Bauliche Maßnahmen	durch wild abfließendes Was- sind hier ggf. erforderlich um
	Unter Beachtung der oben genannten Punkte besteht mit der F um entsprechende Festsetzungen / Hinweise zu ergänzen.	lanung grundsätzlich Einverständnis.	Wir bitten die Planunterlagen
Abwägung	Im beschleunigten Verfahren ist gem. § 13 a Abs. 1 BauGB kein Umwelt vom Verfasser der Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Ansonsten entsprechende Festsetzungen und Hinweise ergänzt.		
Beschluss	Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird beachtet und die Planunterlagen um entsprechende Festsetzungen und Hinweise ergänzt.		
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege				
Stellungnahme 06.03.2018	Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache nel Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:			
	Bodendenkmalpflegerische Belange: Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genan jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler de Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unter	r Meldepflicht an das Bayerische Landesan	lpflege kein Einwand. Wir weisen nt für Denkmalpflege oder die	
	anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.	BayDSchG: enkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpfleg Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befre		
	Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.			
	Treten bei o.g. Maßmahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglic Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Di zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflege Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege über	Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeite e so identifizierten Bodendenkmäler sind fa erische Aufwand wird durch die Beauftragui	er des Bayerischen Landesamts achlich qualifiziert aufzunehmen,	
	Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail r des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich g		neine Rückfragen zur Beteiligung	
	Fragen, die konkrete Belange der Bau-und Kunstdenkmalpflege oder Bozuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (<u>www.bl</u>	odendenkmalpflege betreffen, richten Sie g f <u>d.bayern.de</u>).	gf. direkt an die für Sie	
Abwägung	Nicht erforderlich.			
Beschluss	Falls Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Baugebiets aufgefunden Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich angezeigt.	werden, wird dies der Unteren Denkmalsc	hutzbehörde oder dem	
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt			

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Regionaler Planungsverband			
Stellungnahme 01.03.2018	Gegen den Bauleitplan werden keine Bedenken erhoben.		
01.03.2018	Das Vorhaben trägt u.a. zur Verwirklichung einer nachhaltigen Siedlung	sentwicklung gem. B II 1.1 Regionalplan Ob	erpfalz-Nord bei.
Abwägung	Nicht erforderlich.		
Beschluss	Wird zur Kenntnis genommen.		
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
	Persönlich beteiligt		
Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach			
Stellungnahme 09.03.2018	Die Belange des Staatlichen Bauamtes sind durch die vorgelegte Planu	ng nicht betroffen. Wir bedanken uns für die	Beteiligung am Verfahren.
Abwägung	Nicht erforderlich.		
Beschluss	Wird zur Kenntnis genommen.		
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt		
Amt für Ländliche			
Entwicklung Oberpfalz			
Stellungnahme 02.03.2018	Im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes und der geplante Verfahren der Ländlichen Entwicklung angeordnet, noch ist in abzehbar	n Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Hi er Zeit die Durchführung einer solchen beat	rtberg" ist derzeit weder ein osichtigt.
	Von Seiten des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberpfalz bestehen ke	ine Bedenken und Einwendungen gegen di	e Planungen.
Abwägung	Nicht erforderlich.		
Beschluss	Wird zur Kenntnis genommen.		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt		
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten			
Stellungnahme 15.03.2018	Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nimmt zu o.g. Planu Beim Baumbestand, der teilweise auf der beplanten Fläche mit der Flurr um Wald i.S. des Waldgesetzes in Bayern. Es handelt sich hierbei auch nicht um landwirtschaftlich genutzte Fläche grenzen nicht unmittelbar daran an. Übergeordnete von uns zu vertretende Belange stehen Ihren Planunger Es besteht Einverständnis.	nummer 1409 der Gemarkung Burglengenfe Landwirtschaftliche Hofstellen befinden sic	
Abwägung	Nicht erforderlich.		
Beschluss	Wird zur Kenntnis genommen.		
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt		
Gewerbeaufsichtsamt bei der Regierung der Oberpfalz			
Stellungnahme 21.03.2018	Es sind derzeit keine Umstände oder Planungen bekannt, durch die Belsind.	ange des Amtes aufgrund der im Betreff ger	nannten Maßnahme berührt
Abwägung	Nicht erforderlich.		
Beschluss	Wird zur Kenntnis genommen.		
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Bayernwerk Netz GmbH			
Stellungnahme 05.03.2018	Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwen Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Ge Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung die Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegu oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist möglich, sofern ge kostenpflichtige Vorabverlegung des künftigen Gasanschlusses in Ihr G Kontakt aufnehmen und eine Erschließungsvereinbarung anbieten. Die bei der späteren Anschlusserstellung angerechnet. Die Gesamtwirtscha vorhandene Gasnetz muss gegeben sein.	bietes sind Niederspannungskabel, Verteieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächeng ist in der Regel nur in Gehwegen, Verteing ist in der Regel nur in Gehwegen, Verteinügend Grundstückseigentümer vor Erschrundstück bestellen. Wir werden hierzu mit Kostenbeteiligung in Höhe von derzeit ca	ilerschränke, Rohrleitungen und en sind die einschlägigen DIN - rsorgungsstreifen, Begleitstreifen ehließung des Baugebietes eine allen Grundeigentümern . 1.300 EUR je Bauparzelle wird
Abwägung	Nicht erforderlich.		
Beschluss	Wird zur Kenntnis genommen.		
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt		
Stadtwerke Burglengenfeld			
Stellungnahme 14.03.2018	Zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebau Grünordnungsplan nach § 13a BauGB zur Ausweisung eines "Allgemeir Abwasserbeseitigung wie folgt Stellung: 1. Wasserversorgung Die Wasserversorgung für das überplante Gebiet ist derzeit nicht gesich Erschließung des Baugebietes nach den Vorgaben der Stadtwerke Burg Wegen der Erweiterung des Versorgungsgebietes ist eine hydraulische Berechnungen werden von den Stadtwerken Burglengenfeld nach Vorla eventuell erforderliche Erweiterungsmaßnahmen am Leitungsnetz sind	nen Wohngebiets (WA)" nehmen wir bezügl ert. Die Sicherstellung der Wasserversorgu glengenfeld zu erfolgen. Berechnung des Leitungsnetzes erforderlic ge der Planunterlagen veranlasst. Die Kost	ich der Wasserversorgung und ing hat im Rahmen der h. Die erforderlichen en für die Berechnung und

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Aufgrund der Höhenlage des Gebietes ist ein Anschluss an die Druckerhöhungsanlage Augustenhof in der Betty-Zierer-Straße erforderlich. 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. Wegen der Erweiterung des Abwassernetzes ist eine hydraulische Berechnung erforderlich. Die erforderlichen Berechnungen werden von den Stadtwerken Burglengenfeld nach Vorlage der Planunterlagen veranlasst. Die Kosten für die Berechnungen und eventuell erforderliche Rückhalteoder Umbaumaßnahmen an der bestehenden Kanalisation sind vom Erschließungsträger zu tragen. Die Kanalleitungen sind grundsätzlich auf öffentlichem Grund 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 Baugrundstückes flächenhaft über Sickermulden mit bewachsener Oberbodenschicht entsprechend den technischen Regeln und den einschlägigen Vorschriften (Merkblatt 4.4/22 vom Bayer. Landesamt für Umwelt, NWFreiV, TRENGW) zu versickern. Unterirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerungen) sind nicht zulässig. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind zur Beurteilung der Sickerfähigkeit des Baugrundes Sickerversuche durchzuführen. Die Ergebnisse sind den Stadtwerken Burglengenfeld zur Kenntnisnahme vorzulegen. Falls keine ausreichende Sickerfähigkeit des Baugrundes gegeben ist, ist		
	das Kanalnetz für die Einleitung von Niederschlagswasser zu bemessen erforderlichen Maßnahmen sind vom Erschließungsträger zu tragen. 3.2 Niederschlagswasser von Straßenflächen Das Niederschlagswasser von Straßenflächen ist in die öffentliche Kanaberücksichtigen. 4. Straßenführung Die Trassierung und Steigung der Straße ist so aufzuführen, dass eine gegebenenfalls als nicht-öffentliche Straße ausgewiesen werden. Im weiteren Verfahren sind Versorgungs- und Entwässerungspläne eins	ulisation einzuleiten. Dies ist bei der hydraul problemlose Durchführung des Winterdiens	lischen Berechnung zu tes möglich ist. Die Straße sollte
Abwägung	Die aufgeführten Auflagen in der Stellungnahme der Stadtwerke bezügli Bauträger zu erfüllen. Die Trassierung und Steigung der Straße ist so au möglich ist. Aufgrund der Länge der Stichstraße (ca. 65 Meter), ist aus SEs gibt in Burglengenfeld vergleichbare Straßen, die gem. Bayerischen eine ähnliche Steigung aufweisen.	uszuführen, dass eine problemlose Durchfü Sicht der Verwaltung eine Widmung als öffe	hrung des Winterdienstes Intliche Ortsstraße zu empfehlen.
Beschluss	Die Auflagen der Stadtwerke bezüglich Wasserversorgung, Schmutzwas Stichstraße soll gem. Art. 6 BayStrWG als öffentliche Ortsstraße gewidn dass eine problemlose Durchführung des Winterdienstes möglich ist.	sser und Niederschlagswasser sind vom Ba net werden. Die Trassierung und Steigung (auträger zu erfüllen. Die der Straße ist so auszuführen,

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt		
Deutsche Telekom Technik			
Stellungnahme 12.03.2018	Ihr Schreiben ist am 16.02.2018 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Nidie Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, all Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erfolgt Stellung: Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur of Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen of stattfinden werden. Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, das Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutz beantragen daher, sicherzustellen, dass -für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebietes gewidmeten Verkehrswege möglich ist, -auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, -eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der De Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben, -die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben, -die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung Flächen für die Aufstellur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persör Grundbuch kostenlos zu sichern. -Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorg Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.	Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte le Rechte und Pflichten der Wegesicherung orderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu durch die Telekom ist die Verlegung neuer der Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter in sa aus wirtschaftlichen Gründen eine unterizung aller Vorteile einer koordinierten Erschatt die ungehinderte, unentgeltliche und koste Telekom Deutschland GmbH als zu belaste bimensionierung der Leitungszonen vorgene durch den Erschließungsträger erfolgt, wie einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und being von oberirdischen Schaltgehäusen auf phlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutscharkeit zu Gunsten der Telekom Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Dienstb	wahrzunehmen sowie alle u der o. g. Planung nehmen wir Telekommunikationslinien im Bereich des Plangebietes rdische Versorgung des aließung möglich ist. Wir enfreie Nutzung der künftig ende Fläche festgesetzt und bemmen wird und eine er ausdrücklich im ehr verändert werden. Bedarf verpflichtet ist, in rivaten Grundstücken zur om Deutschland GmbH im

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Verwaltung	Beschlussvorschlag
	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 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen: Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 12 Bajuwarenstr. 4 93053 Regensburg Tel. 0800-3309 747 Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung WICHTIG: Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu. Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann. Hierzu kann - wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen - auch folgende zentrale Email-Adresse des PTI12 Regensburg verwendet werden:		
	telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de		
	Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschluss Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan		en zu können, bitten wir um
Abwägung	Nicht erforderlich.		
Beschluss	Wird beachtet und zur Kenntnis genommen.		
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt		
Stadtbaumeister Haneder			
Stellungnahme 16.02.2018	Die beabsichtigte Bebauung schließt eine sinnvolle städtebauliche Lücke	e zwischen Maxhütter-Straße und den neue	en Baugebieten am Südhang.
10.02.2010	Der Landschaftsplan empfiehlt entlang der Maxhütter-Straße einen Lu	ftaustauschkorridor für die Innenstadt und	I sollte möglichst von Bebauung

Stellungnahme der

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag		
	unmittelbar neben der Verkehrsstraße freigehalten werden.				
	Dem wird durch die geplante Blockbebauung in Form von Mehrgeschos	swohungsbauten Rechnung getragen.			
	Durch die lockere Bebauung entstehen auch an diesem städtebaulich in Gegenspiel wiederrum mehr Grün zwischen den Gebäuden zulassen un		chtbezüge und Freiräume, die im		
	Die aufgezeigte Beplanung mit einer Fußwegverbindung von den neuen	Baugebieten am Südhang Richtung Maxh	ütter-Straße ist zu begrüßen.		
	Grünordnerische Belange sind auf die Bebauung mit Grundlage des Lar	ndschaftsplanes entsprechend abzustimme	n.		
	Erschließungstechnisch sind die allgemeinen Planungsrichtlinien ge berücksichtigen.	rade auch über die maximale Steigung	y von Erschließungsstraßen zu		
	Der Breitbandausbau ist mit Verbundleerrohren durchzuführen.				
	Eine mögliche spätere öffentliche Widmung der Straßenflächen und darauf befindlichen Erschließungsanlagen sind nach den Regeln der Technik herzustellen. Die Straßenbreite ist so zu bemessen, dass ein Begegnungsverkehr von LKW / PKW gewährleistet ist. Ein einseitiger Gehweg ist barrierefrei zu gestalten.				
	Die beabsichtigten Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße sind dinglich für die dauerhafte Unterhaltung sicherzustellen.				
	Mit Rücksicht auf das bestehende Biotop im östlichen Plangebiet ist der sinnvoll für einen dauerhaften Erhalt abzustimmen.	Aufwuchs in Abstimmung mit der Unteren	Naturschutzbehörde im Bestand		
	Wertvoller Baumbestand außerhalb dieses Biotops ist möglichst zu erha	llten.			
	Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt an die Maxhütter-Straße. Die vorgesehene Anbindung ist leistungsfähig und zur Bewältigung des anfallenden Verkehrs zum Baugebiet zu beplanen.				
	Das Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist zu verfolgen.				
	Dem Antragsteller wird daher empfohlen, Kontakt mit der zuständigen S	telle bei der Regierung der Oberpfalz aufzu	ınehmen.		
	Der Zusammenhang mit sparsamem Umgang von Bauland und Baulür Sparsamer Umgang mit Bauland bedeutet auch, die Nachverdichtung e Insofern ist die aufgezeigte Bebauung mit den städtebaulichen Zielen de	rnsthaft zuzulassen, unter Umständen auch			
	Ein ökologisch und ökonomisch sinnvolles Konzept zur Wärmeversorgeinem Fachbüro zu untersuchen und vorzulegen.	gung der einzelnen Gebäude über eine n	nögliche zentrale Einheit ist von		

Das Verhältnis der reduzierten Wohnungen auf 46 Einheiten in Bezug auf die Baulandfläche ist angemessen.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Burglengenfeld ist zwingend einzuhalten.

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Die Überplanung der aufgezeigten Flächen wurde durch mehrere Gespräche mit dem Investor im Vorfeld optimiert. In Form und Maßstäblichkeit fügt sich die geplante Hochbauarchitektur in das städtebauliche Umfeld ein und ist hinsichtlich des Landverbrauchs auch im Zuge der Nachverdichtung begrüßenswert.		
Abwägung	Nicht erforderlich.		
Beschluss	Wird beachtet und zur Kenntnis genommen.		
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt		
Stadt Teublitz			
Stellungnahme 12.03.2018	Die Stadt Teubliltz hat bezüglich der Bebauungsplanaufstellung keinerlei Einwendungen.		
Abwägung	Nicht erforderlich.		
Beschluss	Wird zur Kenntnis genommen.		
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt		
Markt Kallmünz			
Stellungnahme 02.03.2018	Zu der im Betreff genannten Angelegenheit teilen wir mit, dass sich der im Betreff genannten Bauleitplanverfahren der Stadt Burglengenfeld bef Durch die Ausweisung des Baugebietes erfolgt eine weitere Flächenvers zusätzlich verschärft. Auf die Einhaltung des interkommunalen Abstimmungsgebotes des § 2 Flächenversiegelung entfaltet unmittelbar negative Auswirkungen auf die Planunterlagen ist nicht ersichtlich, welche Maßnahmen geplant sind um	asst. siegelung durch die sich die Hochwassersit Abs. 2 BauGB wird Bezug genommen. Die e Hochwassersituation des Marktes Kallmü	uation im Markt Kallmünz zusätzliche
	Der Marktgemeinderat Kallmünz hat daher beschlossen, dass die Belan	ge des Marktes Kallmünz im Verfahren ent	sprechend zu würdigen und zu

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	berücksichtigen sind, ggf. sind Rückhaltungen hinsichtlich der abzuleitenden Abwässer verbindlich festzusetzen und zu realisieren.		
	Die negativen Auswirkungen der sich weiter verschärfenden Hochwassersituation auf das Gebiet der Nachbargemeinde Kallmünz sind zu vermeiden.		
	Aufgrund des Marktgemeinderatsbeschlusses werden Sie gebeten, Ihre Planungen entsprechend anzupassen.		
Abwägung	Laut einer Stellungnahme der Stadtwerke Burglengenfeld, werden bei der wasserrechtlichen Erlaubnis der Kläranlage die Abwassermengen berücksichtigt. Aus dieser Sicht ergeben sich keine Probleme bezüglich der Hochwassersituation in Kallmünz. Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke muss auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dadurch ergeben sich ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf die Hochwassersituation in Kallmünz. Das Niederschlagswasser der Straßenflächen wird in den Schmutzwasserkanal eingeleitet, jedoch sind die die Ableitungsmengen in der Relation zu gering, um eine Verschärfung der Hochwassersituation in Kallmünz zu bewirken. Außerdem wurde auf den sog. "Seewiesen" am Lanzenanger durch Landschaftspflegemaßnahmen über 4.000 m³ Retentionsraum gewonnen, welches sich positiv auf die Hochwassersituation in Kallmünz auswirkt.		
Beschluss	Es sind keine negative Auswirkungen wegen der zusätzlichen Flächenversiegelung auf die Hochwassersituation in Kallmünz ersichtlich.		
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt		

Stadt Burglengenfeld

Marktplatz 2 – 6 93133 Burglengenfeld



Vorlagebericht

Bauverwaltung	Nummer:	BauVW/276/2018
Schneeberger, Gerhard	Datum:	23.04.2018
	Aktenzeichen	:

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrs- ausschuss	02.05.2018	öffentlich
Stadtrat	09.05.2018	öffentlich

Betreff:

2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Am Brunnfeld I,, und "Am Brunnfeld II" - Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet "Brunnfeld I und Brunnfeld II", welcher bereits seit dem Jahr 2000 rechtskräftig ist, soll nun zunächst mit der Erschließung des Gewerbegebiets "Brunnfeld II" umgesetzt werden.

Das Labor Kneißler beabsichtigt in diesem Zusammenhang eine Betriebserweiterung und zugleich eine Erweiterung des Parkplatzbereiches, damit alle Arbeitnehmer und Besucher auf dem Betriebsgelände einen Stellplatz nutzen können. Bislang gab es immer wieder Probleme mit parkenden Fahrzeugen entlang der Zufahrtsstraße am Unteren Mühlweg. Die positive Konjunkturlage ermöglicht und verlangt von den Gewerbetreibenden eine Erweiterung zur dauerhaften Standortsicherung und zukunftsweisender Ausrichtung des Betriebes.

Zusätzlich zur Erweiterung des Gewerbegebiets wird in der 2. Änderung u.a. auch die zulässige Anzahl der Vollgeschosse für den Bereich beim Labor Kneißler (Quartier B) von II auf III erhöht. Es soll noch in diesem Jahr ein Erweiterungsbau, der im B-Plan bereits skizziert ist, beantragt werden.

Die Bruttobaulandfläche im Gewerbegebiet "Am Brunnfeld II" erhöht sich nun durch die Erweiterung von ursprünglich 40.370 m² auf 45.598 m².

Es haben sich bereits 12 Gewerbetreibende als Interessenten (zwischen 1.000 -8.000 m² Gewerbefläche) für das neue Gewerbegebiet gemeldet, so dass ein baldiger Verkauf der Grundstücke nach Abschluss der Erschließungsarbeiten zu erwarten ist. Außerdem möchte der städtische Bauhof im hinteren Teil des Bauhofgeländes eine Erweiterungsfläche erwerben, damit auch der Bauhof den Bedürfnissen einer ständig wachsenden Stadt gerecht werden kann.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Am Brunnfeld I und Am Brunnfeld II" auf Grundlage der Planungen des Architekturbüros Haneder & Kraus vom 02.05.2018 zu beschließen. Die Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit sind im förmlichen Verfahren zu beteiligen.

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 0 2.4

GEWERBEGEBIET

"AM BRUNNFELD I" UND "AM BRUNNFELD II"



STADT BURGLENGENFELD



Burglengenfeld, den 02.05.2018

Stadt Burglengenfeld

Entwurfsverfasser

THOMAS GESCHE

1. BÜRGERMEISTER

HANEDER & KRAUS ARCHITEKTURBÜRO Bebauungsplan der Stadt Burglengenfeld Gewerbegebiet "Am Brunnfeld 1" und "Am Brunnfeld 2"

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 02.05.2018 ist wesentlicher Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsgebietes ist in der Planzeichnung vom 02.05.2018 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. Metalldeckung zu verwenden. Eine Ausführung als Flachdach mit Dachabdichtung ist ebenfalls zulässig.

(2) Geschosshöhe: max. 4,00 m

(3) Traufhöhe: bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen max. 8,50 m

bei Gebäuden mit 3 Vollgeschossen max. 12,50 m

(4) FOK: max. 0,3 m über dem nächstliegenden Straßenniveau. (siehe

Regelbeispiel).

B) Wohngebäude

(1) Ausführung: auch in Holzbauweise möglich (sofern die Brand-

schutzabstände nach BayBO eingehalten werden)

(2) Proportion: Giebelseite: Traufseite ≤ 4:5

(3) Dachform: Pultdach, Satteldach, Zeltdach, Walmdach und Flachdach

(4) Dachneigung: Bei Satteldach E+D 38 - 45 °

Bei Sattel-, Walm- oder Zeltdächer E+1 10 - 22°

Bei Pultdächer E+1 1 - 15°

(5) Dachdeckung: Kleinteilige Dachelemente (bevorzugt Ziegeldeckung rot),

oder Metalldeckung 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) FOK: 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. 732, 734 und 735 – 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.

Körperschallemittierende 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.

Burglengenfeld, den
Stadt Burglengenfeld
Thomas Gesche
1. Bürgermeister

Aufgestellt am 02.05.2018

Hinweis zur Satzung:

- Die Koten der jeweiligen EFOK (Erdgeschossfußbodenoberkante) werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.
- 2. Es wird empfohlen, schützenswerte Gebäude und Gebäudeteile über die Hochwasserlinie (343,79 m ü. NN) zu planen und zu bauen.
- 3. Aus den Bauvorlagen für die einzelnen Hochbauten muss die Farbgestaltung der Gebäude ersichtlich sein.
- 4. Im Baugenehmigungsverfahren können zu den Bauvorlagen für die einzelnen Bauvorhaben Grüngestaltungspläne gefordert werden.
- 5. Im Baugenehmigungsverfahren ist darauf hinzuweisen, dass die Bepflanzung der Grünflächen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung zu erfolgen hat.
- 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.
- 7. Geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
- Die Hochwasserkote des hundertjährlichen Hochwassers (HQ100) ist bei der Planung zu berücksichtigen. Diese liegt nach Berechnungen des Wasserwirtschaftsamts bei 343,79 m ü. NN.

Verfahrensvermerke

für die 2. Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet "Am Brunnfeld 1" und "Am Brunnfeld 2"

Aufstellungsbeschluss			
Burglengenfeld, den			
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §	3 Abs. 1 BauGB		
Burglengenfeld, den			
3.Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs	s. 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 2. 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 eingefasst 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 der Erweiterung wird derzeit genutzt als Parkplatzflächen für die angrenzenden Gewerbebetriebe.

1.3 Umfang der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst:

- Die Erweiterung des Gewerbegebietes um Teilflächen der Grundstücke mit den Flur Nummer 732, 734 und 735
- Die Änderung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von II auf III für Teilflächen der Grundstücke mit der Flur Nummer 732, 734, 735 und 800. Dieses geänderte Maß der baulichen Nutzung ist als "Quartier B" in der Planunterlage dargestellt.
- Festlegung von Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze mit Zufahrten) auf Teilflächen der Grundstücke mit der Flur Nummer 732, 734 und 735. Die Nutzung als Stellplätze wurde festgesetzt, da diese Flächen als Hochwasserabflussbereich dienen. Bei der Planung der Stellplätze ist der natürliche Geländeverlauf zu berücksichtigen und beizubehalten.

Als Oberfläche der Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zugelassen.

- Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes erfolgt eine Anpassung der Baugrenze auf den Grundstücken mit den Flur Nummer 732, 734 und 735.

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 2. 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 2. Änderung auch die zulässige Anzahl der Vollgeschosse für einen Teilbereich von II auf III geändert. Zur Ermöglichung von Schaffung notwendiger Nutzflächen auf geringerer Grundfläche wird aufgrund der vorhandenen Nachfrage diese Änderung im Bebauungsplan ergänzt.

4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1. Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes

"Am Brunnfeld 1": 68.800 m²
"Am Brunnfeld 2": 40.370 m²
Erweiterung im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes 4.378 m²
Erweiterung im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes 5.228 m²

Gesamtfläche 118.776 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

Betriebsleiterwohnung oder Betriebsleiterwohnhaus sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Im bestehenden Gewerbegebiet sind diese schon mehrfach vorhanden.

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 - 90 m 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

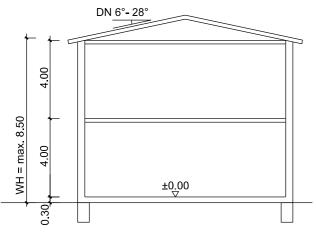
Nach Durchführung mehrerer Schürfen wurde ein mittlerer Grundwasserspiegel bei 341,029 m ü. NN festgestellt, d.h. bei Unterkellerung und bei entsprechend tiefen Fundamentierungen ist mit Grundwasser zu rechnen, d. h. entsprechende bauliche Maßnahmen sind von den jeweiligen Bauherren auf deren eigene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

Aufgestellt am 02.05.2018.
Architekturbüro Haneder & Kraus
Stadt Burglengenfeld
Thomas Gesche 1. Bürgermeister
Der Stadtrat hat am die obige Begründung zur 2. Änderung de Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Am Brunnfeld I und Am Brunnfeld II" vor beschlossen.
Burglengenfeld,
Stadt Burglengenfeld
Thomas Gesche 1. Bürgermeister

Pflanzenliste

Name (Lateinisch)	Name (Deutsch)
Quercus rubra	Roteiche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche
Rosa rugosa	Apfelrose
Chaenomeles japonica	Zierquitte
Potentilla	Fingerstrauch
Crataegus monogyna	Weißdorn
Spiraea bumalda	Rote Sommerspiere
Salix purpurea Nana	Kugelweide
Ligustrum vulgare	Liguster
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Quercus rubra Fagus sylvatica Tilia cordata Sorbus aucuparia Carpinus betulus Rosa rugosa Chaenomeles japonica Potentilla Crataegus monogyna Spiraea bumalda Salix purpurea Nana Ligustrum vulgare Corylus avellana

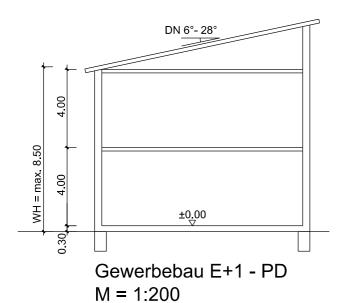
Regelbeispiel Gewerbebauten 2 Vollgeschosse



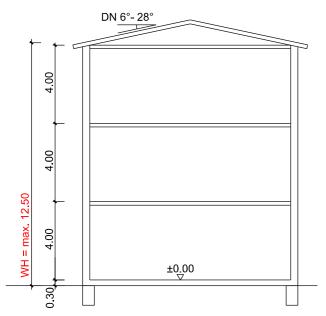
Gewerbebau E+1 - SD, ZD, WD M = 1:200



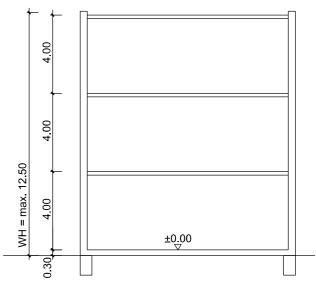
Gewerbebau E+1 - FD M = 1:200



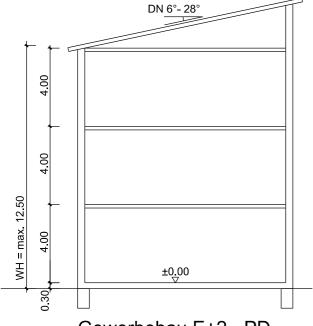
Regelbeispiel Gewerbebauten 3 Vollgeschosse



Gewerbebau E+2 - SD, ZD, WD M = 1:200

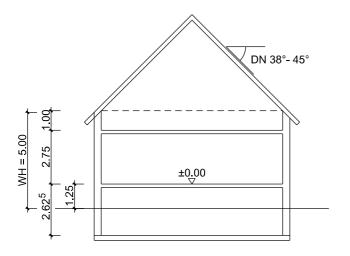


Gewerbebau E+2 - FD M = 1:200

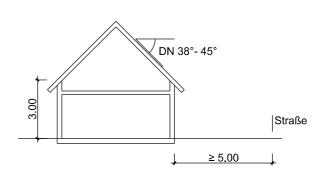


Gewerbebau E+2 - PD M = 1:200

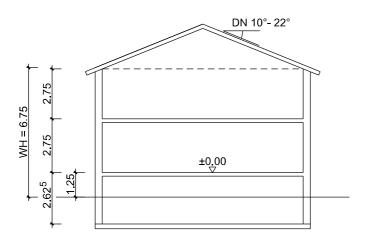
Regelbeispiel Betriebsleiterwohnhaus



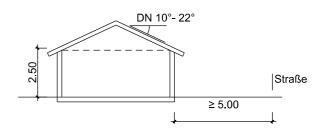
Wohnhaus E+D - SD M = 1:200



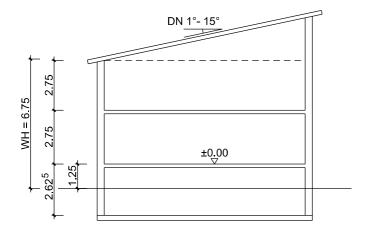
Garage - SDM = 1:200



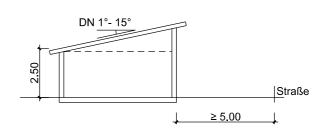
Wohnhaus E+1 - SD, WD, ZD M = 1:200



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



Wohnhaus E+1 - PD M = 1:200



Garage - PD M = 1:200

