

Niederschrift

über die

38. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

der Stadt Burglengenfeld

Sitzungstermin:	Mittwoch, 02.05.2018
Sitzungsort/-raum:	im Besprechungszimmer I, Zimmer Nr. 15
Beginn:	18:00 Uhr
Ende:	20:29 Uhr

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

Für Stadtrat Theo Lorenz nahm Stadtrat Albin Schreiner an der Sitzung teil.

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

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

Bürgermeister Thomas Gesche begrüßte zur heutigen Sitzung Herrn Dr. Küblböck sowie Herrn Gehring von der Küblböck Projektgruppe, Herrn Schaller von der Mittel-bayerischen Zeitung, die anwesenden Zuhörer und die Herren Stadträte.

Vor Einstieg in die Tagesordnung bat Bürgermeister Thomas Gesche darum, den Tagesordnungspunkt 6 *Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFWG)* mit seinen beiden Unterpunkten in den nicht öffentlichen Teil zu verschieben. Damit wa-ren alle Stadträte einverstanden. Tagesordnungspunkt 6.2 wurde geändert be-schlossen.

Gegen die Tagesordnung wurden keine Einwendungen vorgebracht.

Zu Tagesordnungspunkt 2.1 - *Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstel-lungsbeschluss zur 1. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet an der Umgehungsstraße“* - erläuterte Herr Dr. Küblböck die Erweiterung des bestehenden Naabtalcenters und stand den Stadträten für Fra-

gen zur Verfügung.

Herr Dr. Küblböck und Herr Gehring verabschiedeten sich um 19:11 Uhr.

Zu Tagesordnungspunkt 2.3 - *Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) Am Hirtberg* - stellte Stadtrat Sebastian Bösl den Antrag, den vorliegenden Plan nochmals vier Wochen auszulegen und wenn möglich, vom beschleunigten Verfahren ins normale Verfahren abzuändern. Der Beschlussvorschlag wurde entsprechend ergänzt und wird dem Stadtrat so vorgelegt werden. Die rechtliche Situation muss von der Verwaltung mit dem Landratsamt Schwandorf geklärt werden.

Die öffentliche Sitzung endete um 20:23 Uhr, die nicht öffentliche Sitzung wurde sofort im Anschluss um 20:24 Uhr fortgesetzt und endete um 20:29 Uhr.

Teilnehmerverzeichnis

Anwesend waren:

Funktion Name, Vorname	Bemerkung
1. Bürgermeister:	
Gesche, Thomas 1. Bürgermeister	
Ausschussmitglieder:	
Bösl, Sebastian Stadtrat	verlässt den Sitzungstisch von 19:44 Uhr bis 19:46 Uhr
Deschl, Karl Stadtrat	
Glatzl, Hans Stadtrat	verlässt den Sitzungstisch von 19:41 Uhr bis 19:42 Uhr
Gruber, Josef 3. Bürgermeister	
Hofmann, Thomas Stadtrat	verlässt den Sitzungstisch von 19:17 Uhr bis 19:22 Uhr
Lorenz, Theo Stadtrat	entschuldigt
Wein, Peter Stadtrat	verlässt den Sitzungstisch von 19:39 Uhr bis 19:41 Uhr
2. stellv. Ausschussmitglieder:	
Schreiner, Albin Stadtrat	in Vertretung für SR Lorenz verlässt den Sitzungstisch von 19:55 Uhr bis 19:58 Uhr
Ortssprecher:	
Feuerer, Yvonne Ortssprecherin	
Verwaltung:	
Haneder, Franz Stadtbaumeister Leiter Stadtbauamt	
Wittmann, Thomas VOAR Leiter Hauptamt	verlässt den Sitzungstisch von 19:17 Uhr bis 19:20 Uhr
Schriftführerin:	
Faltermeier, Susanne Verwaltungsangestellte	

Nicht anwesend waren:

Funktion Name, Vorname	Bemerkung
Lorenz, Theo Stadtrat	entschuldigt

Tagesordnung

A) Öffentliche Sitzung:

1. Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 14.03.2018
2. Bauleitplanung - Flächennutzungsplan, Bebauungsplan
 - 2.1 **Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellungsbeschluss zur 1. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet an der Umgehungsstraße“** - Empfehlung an den Stadtrat
 - 2.2 **1. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes „An der B15“** - Satzungsbeschluss - Empfehlung an den Stadtrat
 - 2.3 **Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes** nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) **„Am Hirtberg“** - Satzungsbeschluss - Empfehlung an den Stadtrat *erweiterter, geänderter Beschluss*
 - 2.4 **2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Am Brunnfeld I“ und „Am Brunnfeld II“** – Empfehlung an den Stadtrat
3. Bauanträge und Bauvoranfragen
 - 3.1 **Neubau eines Mutterkuhstalls in Mossendorf, FIST.Nr. 274/0 der Gem. See** – Empfehlung an den Stadtrat zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens
 - 3.2 **Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit je 12 Wohneinheiten, FIST.Nr. 1413 der Gem. Burglengenfeld, Am Hirtberg 5, 93133 Burglengenfeld** - Bauvoranfrage - Empfehlung an den Stadtrat zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens
 - 3.3 **Nutzungsänderung am bestehenden Brauereigebäude, FIST.Nr. 1328/2 der Gem. Burglengenfeld, Schwandorfer Straße 4, 93133 Burglengenfeld** - Bauvoranfrage - Empfehlung an den Stadtrat
4. **Erneuerung der Irlbrücke I** - Bekanntgabe des **Ausschreibungsergebnisses und Auftragsvergabe** - Empfehlung an den Stadtrat
5. **Breitbandausbau in FTTH** - Beauftragung eines **Masterplans für den Bereich der Kernstadt** - Empfehlung an den Stadtrat
6. Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFWG) *zu Beginn der Sitzung in den nicht öffentlichen Teil verschoben*
 - 6.1 **Bestätigung des gewählten Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Büchheim** gem. Art. 8 Abs. 4 BayFWG - Empfehlung an den Stadtrat

6.2 **Bestätigung der gewählten Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr See-Mossendorf** gem. Art. 8 Abs. 4 BayFwG - Empfehlung an den Stadtrat

7. Anfragen nach § 31 der Geschäftsordnung / Informationen des Bürgermeisters

B) Nicht öffentliche Sitzung:

1. **Genehmigung einer Notariatsurkunde** – Kaufvertrag zwischen der Stadt Burglengenfeld und ELW GmbH, Hochweg 7, 92287 Schmidmühlen - Empfehlung an den Stadtrat

2. Anfragen nach § 31 der Geschäftsordnung / Informationen des Bürgermeisters

Protokoll

A) Öffentliche Sitzung:

Beschluss

Nr.:398

Gegenstand:	Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 14.03.2018
--------------------	--

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

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

Sachdarstellung, Begründung:

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 14.03.2018 wurde den Ausschussmitgliedern vorab zugestellt.

Beschluss:

Das Protokoll über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 14.03.2018 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig.

Beschluss

Nr.:399

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

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

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

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.

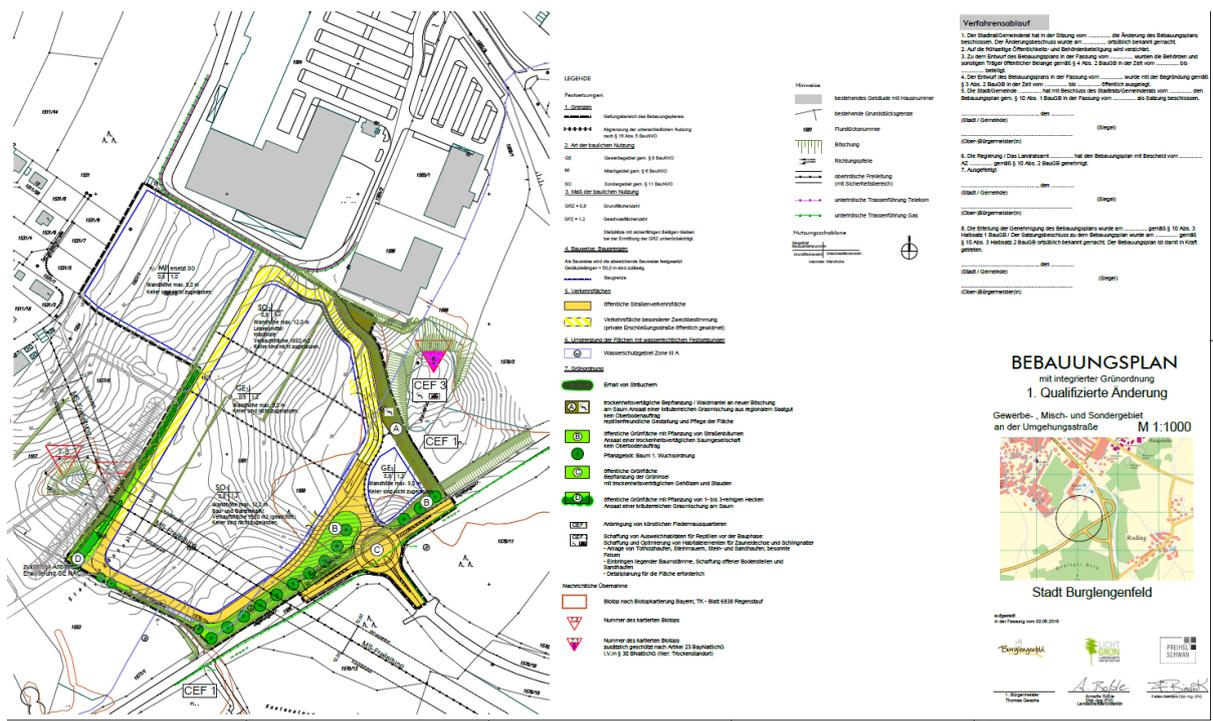
Beschluss BUV:

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.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig.





derzeit gültiger Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Änderungsgebietes



Flächennutzungsplanänderung Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet an der Umgehungsstraße



- Verfahrensweise:
- Der Stadtrat/Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht.
 - Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.
 - Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom _____ wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauZB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
 - Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauZB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.
 - Die Stadt / Gemeinde hat mit Beschluss des Stadtrats / Gemeinderats vom _____ den _____ (Stadt / Gemeinde) (Ober-) Bürgermeister(in) _____
 - Die Regierung / Das Landratsamt _____ hat den Flächennutzungsplan mit Beschluss vom _____ gemäß § 6 BauZB genehmigt.
 - Ausgefertigt: _____ (Stadt / Gemeinde) (Ober-) Bürgermeister(in) _____
 - Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am _____ gemäß § 6 Abs. 2 BauZB öffentlich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam. (Stadt / Gemeinde) (Ober-) Bürgermeister(in) _____

Stadt Burglengelfeld
Landkreis Schwandorf

Änderung des Flächennutzungsplanes
Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet an der Umgehungsstraße

Zeichenerklärung

- Geltungsbereich
- Gewerbegebiet
- Mischgebiet
- Sondergebiet

Burglengelfeld

Stadt Burglengelfeld, am

1. Bürgermeister
Thomas Geisler

Bürgeramt, am
Fassung vom 01.06.2018

PREINER SCHWAN

INGENIEURBÜRO
ARCHITECTUR
STRUKTUREN

Beschluss

Nr.:400

Gegenstand:	1. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes „An der B15“ - Satzungsbeschluss - Empfehlung an den Stadtrat
--------------------	---

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

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

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.

Beschluss 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.

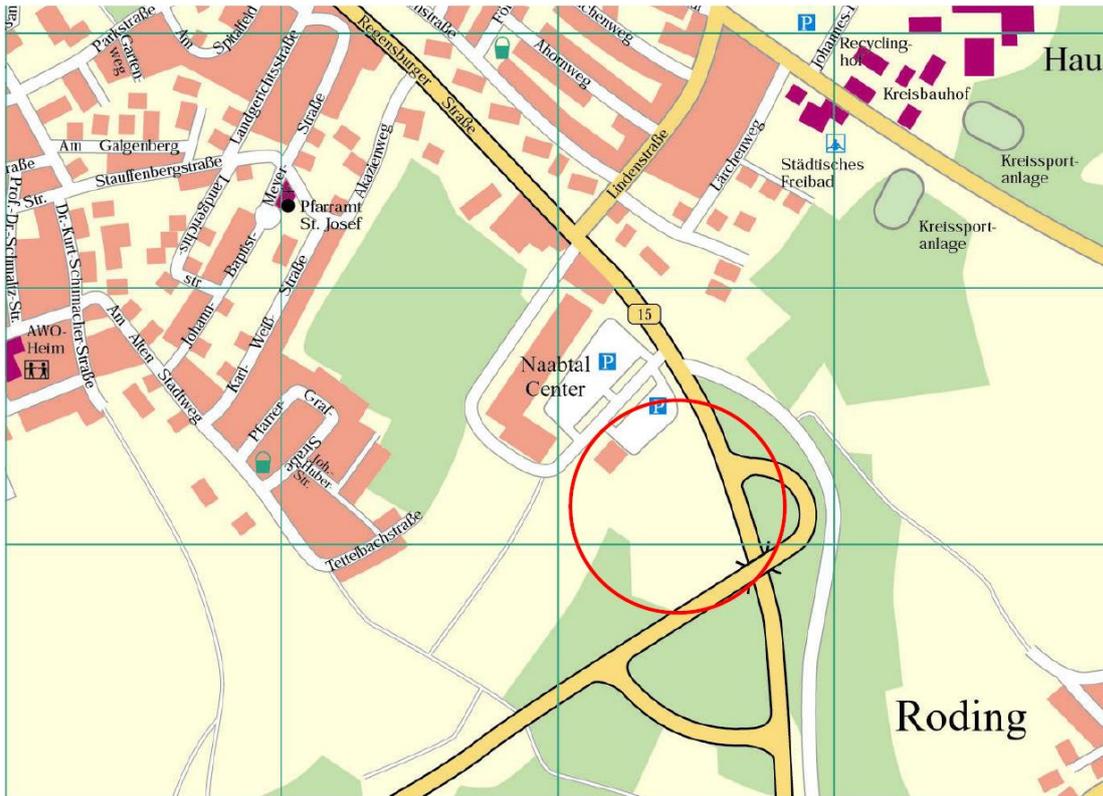
Abstimmungsergebnis:

Einstimmig.

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	Verkehrerschließung	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 Geschosshöhen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschosshöhenzahlen 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

<i>Pflanzqualitäten</i>	<i>Heckenpflanzungen</i>	<i>Einzelgehölze im Freiland</i>
<i>Bäume 1. und 2. Ordnung</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Heister, 2 x verpflanzt ▪ Höhe min. 150 - 175 cm 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hochstamm oder Stammbusch ▪ 3 x verpflanzt mit Ballen ▪ Stammumfang min. 18 - 20 cm
<i>Bäume 3. Ordnung</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Heister, 2 x verpflanzt ▪ Höhe min. 125 - 150 cm 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hochstamm oder Stammbusch ▪ 3 x verpflanzt, StU 14 – 16 cm
<i>Sträucher</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 x verpflanzte Sträucher ▪ Höhe 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 Maßnahmen 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.

B E G R Ü N D U N G

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. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, 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 kurzfristig 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. Lage und Bestandssituation

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. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

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 berührt 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 Ausgleichsflächen 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. Umweltbericht - Anwendung der Eingriffsregelung

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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Versiegelung von 80 % des Bodens innerhalb des Geltungsbereiches bei einer GRZ von 0,8 <p>→ Dauerhafter Verlust der landwirtschaftlichen Ertragsfunktion</p>
Oberflächen- gewässer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. <p>→ keine Betroffenheit des Schutzgutes</p>
Grundwasser / Trink- wasserschutz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. <p>→ vermutlich geringe Betroffenheit des Schutzgutes, wenn gewährleistet wird, dass keine Schadstoffe in den Untergrund eindringen können</p>
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Luftaustausch von Siedlungen wird nicht behindert. <p>→ keine Auswirkungen</p>
Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auf der bisher intensiv als Grünland landwirtschaftliche genutzten Flächen treten keine floristisch und faunistisch interessanten Vorkommen auf. <p>→ geringe nachteilige ökologische Auswirkungen zu erwarten</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. <p>→ Wenn die Gehölzfläche erhalten bleibt, sind durch den Bau des Gewerbegebietes kaum nachteilige ökologische Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>→ Bei einer Teilrodung entfällt die Filterfunktion der Gehölzfläche. Dann sind Auswirkungen zu erwarten bezüglich Klima- und Luft.</p>
Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume / Wald	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist beabsichtigt von dem als Biotop Nr. 6838-7.1 kartierten Wald an der Südspitze des Geltungsbereiches eine Teilfläche zu überbauen. <p>→ nachteilige ökologische Auswirkungen zu erwarten durch Teil-Verlust des Lebensraums Wald auf Trockenstandort Malmkuppe.</p>

Schutzgebiete des Naturschutzes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 Gebüsch auf trockenwarmen Standorten) <p>→ Auswirkungen während des Baus möglich → Schutz erforderlich</p>
Landschaftsbild / Erholung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. <p>→ geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild und keine Auswirkungen auf die Erholungsfunktion der Landschaft</p>

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 (m ²)	angewend Komp.faktor	Ausgleichsfläc henbedarf in m ²
17.297	Grünland	geringe Bedeutung	17.297	0,4	6.919
1.856	Gehölze auf Straßenböschung	hohe Bedeutung	1.856	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
<p>An der nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches stehen entlang eines Feldweges Feldgehölze aus standortgerechten Zusammensetzung mit Erle, Waldkiefer und Erle</p>	<p>Diese sollen erhalten werden</p>
<p>An der westlichen Grenze wurden vermutlich im Zusammenhang mit dem Kiesabbau standortfremde Schwarzkiefern aufgeforstet oder sind angefliegen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Diese sollen gerodet bzw. der Bestand standortgerecht umgebaut werden. • Bei dem Feldgehölz an der Nordwestecke sind einzelne Schwarzkiefern zu entnehmen.
<p>Die Fläche dazwischen ist als Ruderalfläche einzustufen. Auf den ungenutzten Flächen konnte sich durch Samenanflug Pionierarten von Gehölzen ansiedeln (Zitterpappel, Birke, Himbeeren, Brombeeren, Weide, Erle, Schwarzkiefer) mit unterschiedlicher Aufwuchshöhe von 2 bis 4 m.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Geländeabgrabung flächig • Oberbodenabtrag flächig, z.T. Wiederandeckung westlich entlang Feldweg als Wall und nördlich zu Sperrung der bestehenden Zufahrt um Zufahrt / Zugang zum Laichgewässer für Freizeitnutzung zu unterbinden. Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen möglichst dornig (Artenliste im Anhang, Schlehe, Weißdorn, Rosen) Der restliche Oberboden ist möglichst vom Gelände zu entfernen, um das zukünftige 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

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.

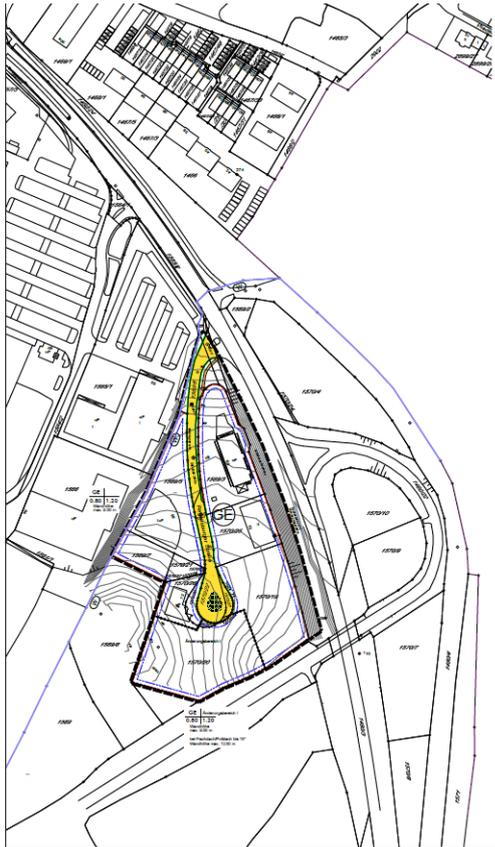
Von den insgesamt 11.790 m² Fläche innerhalb des Geltungsbereiches sind 7.570 m² aufwertbar. Die darauf geplanten Maßnahmen sind ökologisch als so wertvoll einzustufen, dass sie wiederum mit dem Faktor 1,5 gerechnet werden.

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	11.355,00
Notwendige Ausgleichsfläche für den Eingriff durch den Bebauungsplan Gewerbegebiet an der B 15, Burglengenfeld			9.650,00
Restfläche zur Einbuchung in das Ökokonto der Stadt Burglengenfeld			1.705,00

- Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet an der B 15, Burglengenfeld“ werden durch den Ausgleichsbebauungsplan Dachelhof $6.430 \text{ m}^2 \times \text{Faktor } 1,5 = 9.650 \text{ m}^2$ Flächen für Ausgleich und Ersatz bereitgestellt
- Das restliche Flächenäquivalent $1.140 \text{ m}^2 \times \text{Faktor } 1,5 = 1.705 \text{ m}^2$ wird in das Ökokonto der Stadt Burglengenfeld eingebucht oder steht für andere Ausgleichsflächen zur Verfügung



FESETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 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, Bauweisen**
 - Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt
 - Gebäudehöhen > 50,0 m sind zulässig
 - Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- 5. Grünflächen**
 - öffentliche Grünfläche
- 6. Sonstige Planzeichen**
 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - Nutzungsgrenzung
 - Grenze der Parzellfläche
 - Grenze des Wasserschutzgebietes WSA

TEXTUELLE FESETZUNGEN

- 1. Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen gem. BayBO sind einzuhalten.
Die Anforderungen an den baulichen Brandschutz und die Anforderungen an gemeinsame Wännen und Anstriche sind zu berücksichtigen.
- 2. Wandhöhen**

Die zulässige Wandhöhe von OH-Fertigbauboden Erdgeschoss bis zum Firstbalken der Außenwand mit der Dachfläche (Traufbalken) oder bis zum oberen Abschluss der Wand wird mit max. 3,00 m festgelegt.
Abweichend hiervon kann in dem Änderungsbereich I und II bei Flach- und Putzdecken bis zu 15° Neigung die Wandhöhe auf max. 2,5 m erhöht werden.

HINWEISE

1. bestehende Gebäude
2. geplante Maßgebendes in m u.B. 10,0 m
3. vorgeschriebene Grundstücksgrenzen
4. 1000 bestehende Flurnummern
5. bestehende Grundstücksgrenzen
6. Stöckung
7. 3000 Höhenlinien

ANMERKUNGEN

Anbauartige Bodenfläche, welche bei Entlasten zu Tage treten unterliegen nach Art. 8 Absatz 1 der Maßstäblichkeit und müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung Bodendenkmalpflege) mitgeteilt werden.

Verfahrensablauf

1. Der Bebauungsplanentwurf ist in der Sitzung am ... die Änderung des Bebauungsplanes beschließen. Der Änderungsentwurf wurde am ... öffentlich bekannt gemacht.
 2. Die öffentliche Unterrichtungsbekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 BauZB mit öffentlicher Zeichnung und Anordnung für den Vorwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom ... bis ... erfolgt.
 3. Die öffentliche Beteiligung der Sachverständigen und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauZB ist den Vorwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom ... bis ... erfolgt.
 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauZB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.
 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauZB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgestellt.
 6. Die öffentliche Unterrichtungsbekanntmachung und Bekanntmachung des Entwurfes des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauZB in der Fassung vom ... wiesetzung beschlossen.
- (Stadt / Gemeinde) ... (Stapel)
- Bürgermeister(in) ...
- A.2. ... gemäß § 10 Abs. 2 BauZB genehmigt
- B. Ausfertigung ... (Stapel)
- Bürgermeister(in) ...
- (Stadt / Gemeinde) ... (Stapel)
- Bürgermeister(in) ...

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



Stadt Burglengenfeld

Burglengenfeld, den ...

Burglengenfeld, den ...

Burglengenfeld, den ...

PREHLS SCHWAN

Prof. Dr. ...



Beschluss

Nr.:401

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

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

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

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.

Auf Antrag von Stadtrat Sebastian Bösl wurde der Beschluss um Absatz I.) ergänzt

Beschluss BUV:

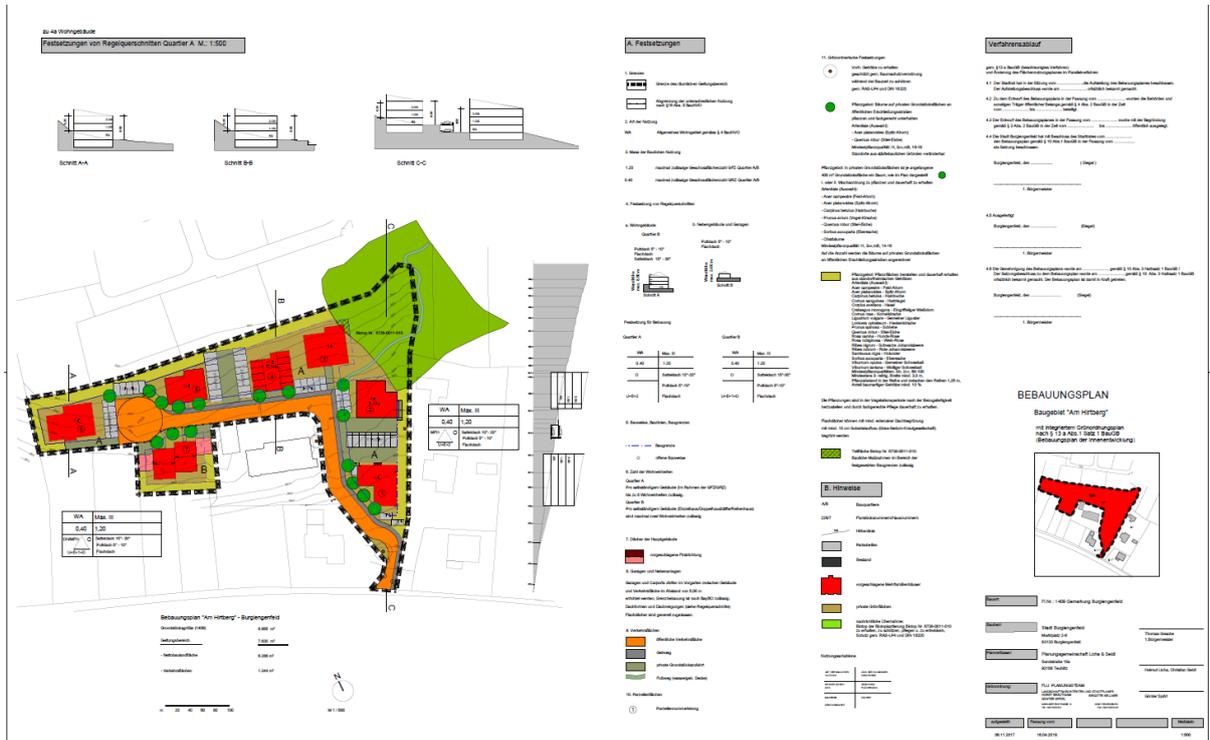
- I. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, von der Verwaltung die rechtliche Situation mit dem Landratsamt Schwandorf prüfen zu lassen und den Plan nach Möglichkeit einen weiteren Monat öffentlich auslegen.
- II. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, 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.
- III. Satzungsbeschluss
Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, auf Grundlage der Planungsgemeinschaft Licha & Seidl vom 16.04.2018 den Bebauungs-

plan der Innenentwicklung „Am Hirtberg“ zur Satzung zu erheben.
 Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichti-
 gung anzupassen.

mehrere Beschlüsse

Abstimmungsergebnis:

- I. Einstimmig.
- II. Mit 0 gegen 8 Stimmen – abgelehnt
- III. Mit 0 gegen 8 Stimmen - abgelehnt



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 m ²
Verkehrsfläche	1.344 m ²
Bruttobauland	7.630 m ²
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, Schotterrassen 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 Erschließungsstraße sowie zur Umsetzung der Bebauung relativ umfangreiche Geländeänderungen (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.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Kompensationsmaßnahmen auf des 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 Vermeidungs- und 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 Verbotstatbände 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, Geländeänderungen in der Biotopfläche im Geltungsbereich sind nicht gestattet.

Der geplante Fußweg durch die Biotopfläche 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 minimiert bzw. vermieden, als für den Weg kein klassischer Wegebau 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 Erschließungsstrasse 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 Habitatusstattung 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/Veränderungsmaßnahmen 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 festgesetzten 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 Beständen 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 Fortpflanzungs- und 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. Geländeänderungen 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.

In diesen Kanal ist das häusliches Schmutzwasser und das Oberflächenwasser einzuleiten.
Sämtliches anfallende Regenwasser und eventuelles Drainagewasser ist auf dem Grundstück zu versickern

1.2.10 Schallschutz / Immissionsschutz

Maßnahmen zum Schall- / Immissionsschutz sind erforderlich.

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 Geschosshöhen 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.

2. 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:
 1. 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 Wildverbisseschutzzäunen 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. Geländeänderungen 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 Verschmutzungsfahr 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 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 als Satzung beschlossen.

Anlage: Prüflisten der speziellen Artenschutzrechtlichen Untersuchung (SaP).

Vorkommen in TK-Blatt 6738 (Burglengenfeld)

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

Startseite Wir Kontakt Impressum Datenschutz Ausschreibungen Stellenangebote

Themen Umweltqualität Wirtschaft Kommunen UmweltWissen Publikationen Veranstaltungen Presse UmweltDaten

Themen A-Z Abfall Altlasten Analytik/Stoffe Boden Energie Geologie Klima Lärm Luft Natur Strahlung Wasser

Übersicht Natur

Startseite
 Arteninformationen
 Suche per TK-Blatt
 Suche per Landkreis
 Suche per Naturraum

Vorkommen in TK-Blatt 6738 (Burglengenfeld)

Hecken und Gehölze, Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen

Erweiterte Auswahl nach Lebensraumtypen:
 Hecken und Gehölze Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen Suche

Säugetiere

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK	EZA	Hecken	Streuobst	Böschungen	Höhlen	Siedlungen
<i>Eptesicus nilsonii</i>	Nordfledermaus	3	G	u	g				2	1
<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	3	2	u	?		2		1	
<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	2	V	u	?				1	1
<i>Myotis daubentonii</i>	Vlasserfledermaus			g	g				1	3
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	V	V	g	g				1	1
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus		V	g	g	1	4		1	1
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	3		g	g				1	2
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler	2	D	u	?	3				
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	3	V	u	?	1				1
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhauffledermaus	3		u	?					2
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus			g	g	4			1	1
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		V	g	g	4	4		1	1
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	3	2	u			4		1	1

Vogel

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK				EZA				Hecken	Streuobst	Böschungen	Höhlen	Siedlungen	
				B	R	D	S	W	B	R	D						S
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht		V		u			g					2				2
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber				g	g		g	g			2	2	2			2
<i>Anser anser</i>	Graugans				g	g	g										3
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	2	3		s			?			2		2				3
<i>Apus apus</i>	Mauersegler	3			u			u									1
<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher		V		g		g				3						
<i>Asio otus</i>	Waldchreule				u						1		2				2
<i>Aythya ferina</i>	Tafelente				g	g	g	g	g		g						1
<i>Branta canadensis</i>	Kanadagans				g	g	g										3
<i>Bubo bubo</i>	Uhu				s		u				3	2	2				
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard				g	g		g			2		2				2
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	2	3		s			s			2		2				2
<i>Carduelis flammea</i>	Birkenzeisig				g	g	g	g	g	g	g						2
<i>Carduelis spinus</i>	Erlenzeisig				g	g	g	g	g	g	g	2					2
<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch	3			u	u					2						1
<i>Columba oenas</i>	Hohлтаube				g			?			2						
<i>Corvus corax</i>	Kolkräbe				g			g			2		2				
<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	3	V		u						2						
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck		V	V	g			g			2	2	2				2
<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan				g	g	g	g	g								3
<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	3	3		u			u									1
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	V	V		u			u			1	2					2
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht				u			u			3						2
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer		V		g			g			2		2				
<i>Falco peregrinus</i>	Wandfalke				u			g									1
<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke	3			g			g			2						
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke				g			g			1	2	2				2
<i>Ficedula hypoleuca</i>	Trauerschnäpper	V	3		g						3						2
<i>Fringilla montifringilla</i>	Bergfink							g			g	2		2			2
<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter	3			u			u			3						2
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	V	3		u			u									1
<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals	1	2		s						1		3				2
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	V			g			g			1						1
<i>Locustella fluviatilis</i>	Schlagschwirl	V			g							3					
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtgall				g						2		2				2

Motacilla flava	Wiesenschafstelze			u								3							
Oriolus oriolus	Pirol	V	V	g								2							3
Passer montanus	Feldsperling	V	V	g			g					2	2	2					2
Perdix perdix	Feldhuhn	2	2	s								1							
Pernis apivorus	Wespenbussard	V	3	g			g					2		2					
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	3	V	u			u					2							2
Picus canus	Grauspecht	3	2	s			u					2	2						2
Picus viridis	Grünspecht			u			u					1	1						1
Streptopelia turtur	Turteltaube	2	2	g								2							
Strix aluco	Waldkauz			g			g					2							2
Sylvia communis	Dorngrasmücke	V		g								2		2					
Sylvia curruca	Klappergrasmücke	3		?			g					2		3					2

Kriechtiere

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK	EZA	Hecken	Streuobst	Böschungen	Höhlen	Siedungen
Coronella austriaca	Schlingnatter	2	3	u	u					1
Lacerta agilis	Zauneidechse	V	V	u	u					1

Dokumente zum Download

Tabelle(n) exportieren (Format CSV, Zeichenkodierung: UTF-8) - CSV
 Die Arten werden mit Lebensrauminformationen exportiert.

Legende Rote Listen gefährdeter Arten Bayerns (RLB 2003) bzw. Deutschlands (RLD 1996 Pflanzen und 1998/2009 ff. Tiere)

Kategorie	Beschreibung
0	Ausgestorben oder verschollen
1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R	Extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion
V	Arten der Vorwarnliste
D	Daten defizitär

Legende Erhaltungszustand in der kontinentalen (EZK) bzw. alpinen Biogeografischen Region (EZA) Deutschlands bzw. Bayerns (Vögel)

Erhaltungszustand	Beschreibung
s	ungünstig/schlecht
u	ungünstig/ungzureichend
g	günstig
?	unbekannt

* Die Populationen in Ostdeutschland, Süddeutschland, Nordrhein-Westfalen und Saarland sind bereits in einem günstigen Erhaltungszustand

Legende Erhaltungszustand erweitert (Vögel)

Brut- und Zugsstatus	Beschreibung
B	Brutvorkommen
R	Rastvorkommen
D	Durchzügler
S	Sommervorkommen
W	Wintervorkommen

Legende Lebensraum

Lebensraum	Beschreibung
1	Hauptvorkommen
2	Vorkommen
3	potentielles Vorkommen
4	Jagdhabitat

Themen

- Themen A-Z
- Wirtschaft
- Umweltqualität
- Umweltwissen

Service

- Umweltdaten
- Publikationen bestellen
- Kontakt Fachthemen
- Leihausstellungen

Wir

- Wir über uns
- Kontakt
- Stellenangebote
- Ausschreibungen

Presse

- Pressemitteilungen
- Pressefotos
- Veranstaltungen
- Kontakt zur Pressestelle

Beschluss

Nr.:402

Gegenstand:	2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Am Brunnfeld I" und „Am Brunnfeld II“ – Empfehlung an den Stadtrat
--------------------	---

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

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

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 Standorticherung 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.

Beschluss 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.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig.

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

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 \leq 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 Metaldeckung möglich
- (6) Dachgauben: Dachgauben sind im inneren Drittel der Dachfläche zulässig
- (7) Dachüberstand: Ortgang: max. 0,40 m
Traufe: max. 0,60 m
- (8) Traufhöhe: Wandhöhe E+D max. 5,00 m, Wandhöhe E+1 max. 6,75 m
- (9) Kniestock: Bei E+D max. 1,00 m
- (10) Untergeordnete Gebäudeteile: Vorspringende untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Zwerchgiebel, Erker o. ä.) dürfen in ihrer Breite max. 40% der Länge der jeweiligen Gebäudeseite betragen.
- (11) Fassade: Die Fassaden können mit Holz verkleidet oder verputzt werden. Nicht zulässig sind grelle oder metallisch glänzend wirkende Materialien, mit Ausnahme von Kupferblech und Titanzink.
- (12) 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.

Körperschallemitternde 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.

Hinweis zur Satzung:

1. 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.
6. 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.
8. Die Hochwasserkote des hundertjährigen Hochwassers (HQ100) ist bei der Planung zu berücksichtigen. Diese liegt nach Berechnungen des Wasserwirtschaftsamts bei 343,79 m ü. NN.

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 Brunfeld 1“:	68.800 m ²
„Am Brunfeld 2“:	40.370 m ²
Erweiterung im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes	4.378 m ²
Erweiterung im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes	5.228 m ²
Gesamtfläche	118.776 m ²

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.

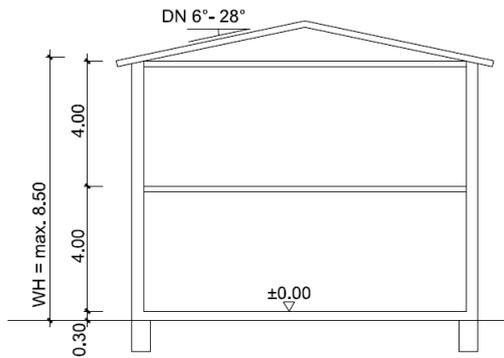
4.8 Grundwasserspiegel

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.

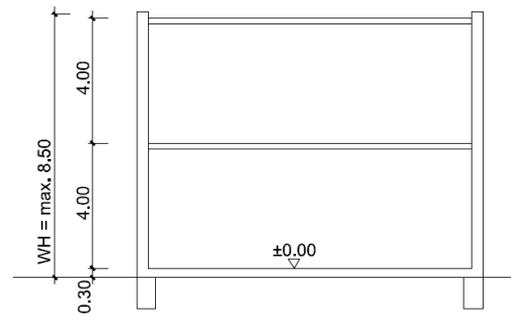
Pflanzenliste

Nr.	Name (Lateinisch)	Name (Deutsch)
A	<i>Quercus rubra</i>	Roteiche
B	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
C	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
D	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
E	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
F	<i>Rosa rugosa</i>	Apfelrose
G	<i>Chaenomeles japonica</i>	Zierquitte
H	<i>Potentilla</i>	Fingerstrauch
I	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
J	<i>Spiraea bumalda</i>	Rote Sommerspiere
K	<i>Salix purpurea Nana</i>	Kugelweide
L	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
M	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
N	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen

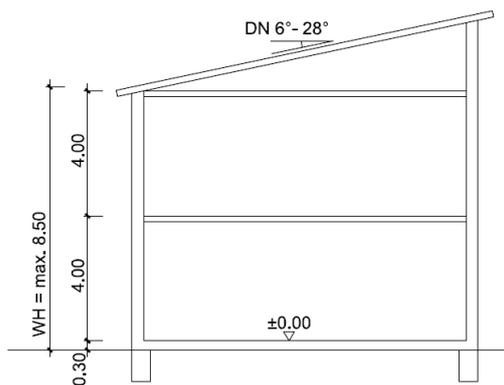
Regelbeispiel Gewerbebauten 2 Vollgeschosse



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

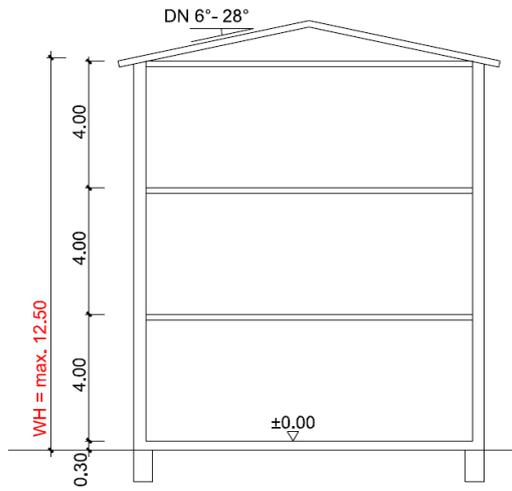


Gewerbebau E+1 - FD
M = 1:200

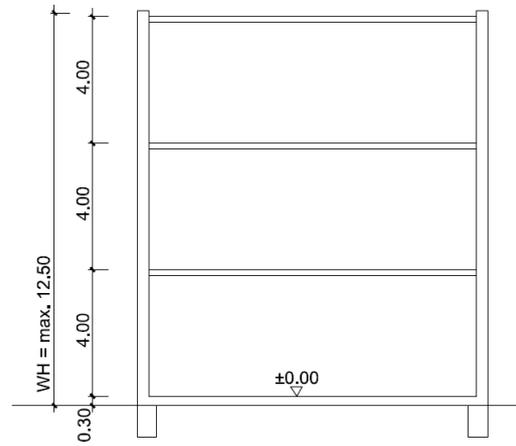


Gewerbebau E+1 - PD
M = 1:200

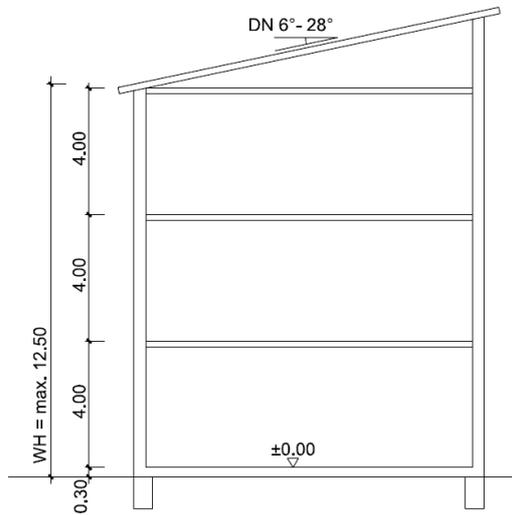
Regelbeispiel Gewerbebauten 3 Vollgeschosse



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

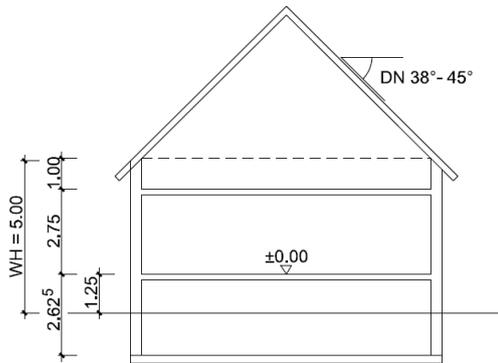


Gewerbebau E+2 - FD
M = 1:200

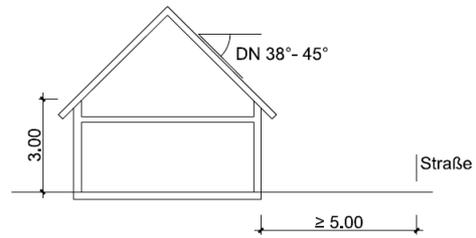


Gewerbebau E+2 - PD
M = 1:200

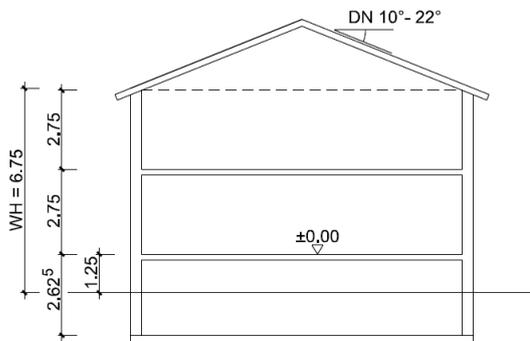
Regelbeispiel Betriebsleiterwohnhaus



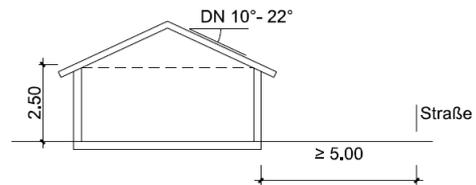
Wohnhaus E+D - SD
M = 1:200



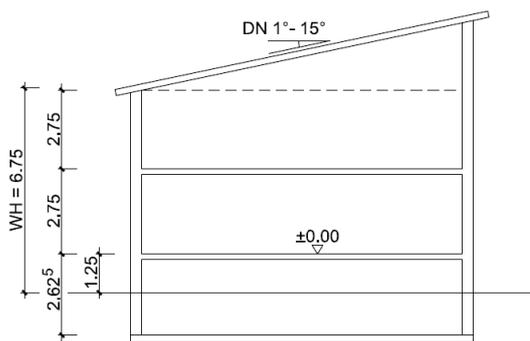
Garage - SD
M = 1:200



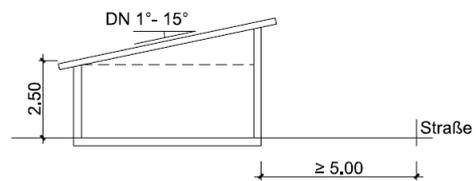
Wohnhaus E+1 - SD, WD, ZD
M = 1:200



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



Wohnhaus E+1 - PD
M = 1:200



Garage - PD
M = 1:200

Beschluss

Nr.:403

Gegenstand:	Neubau eines Mutterkuhstalls in Mossendorf, F1St.Nr. 274/0 der Gem. See – Empfehlung an den Stadtrat zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens
--------------------	--

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

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

Sachdarstellung, Begründung:

Ein Landwirt in Mossendorf beantragt den Neubau eines Mutterkuhstalls auf dem Flurstück Nr. 274/0, Gem. See, um die bereits betriebene Rinderzucht (Angus) von der Hofstelle in den Außenbereich von Mossendorf zu verlegen.

Der Mutterkuhstall hat die Ausmaße 36,50 Meter x 20,00 Meter und wird in Holzbauweise in einem Abstand von knapp 19 Meter von der bestehenden Maschinenhalle am Ortseingang errichtet. Der vorhandene Tierbestand soll von derzeit 20 Großvieh auf 35 Großvieh erhöht werden. Der Antragsteller möchte den landwirtschaftlichen Betrieb auf ökologischen Landbau umstellen und ist dahingehend bestrebt, durch die naturnahe Halteform die Kunden konstant mit regionalem Rindfleisch zu versorgen.

Für die Veränderung der natürlichen Rückhalteraumfunktion im Überschwemmungsgebiet der Naab sind entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz Ausgleichsmaßnahmen zu errichten. Dieser sog. Retentionsausgleich soll ebenfalls unter Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt auf dem Flurstück geschaffen werden. Außerdem soll ein Schachtbrunnen für die Tränke im Kuhstall mit 120 cm Durchmesser und 5 Meter Tiefe angelegt werden.

Das Bauvorhaben ist gem. Art. 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert.

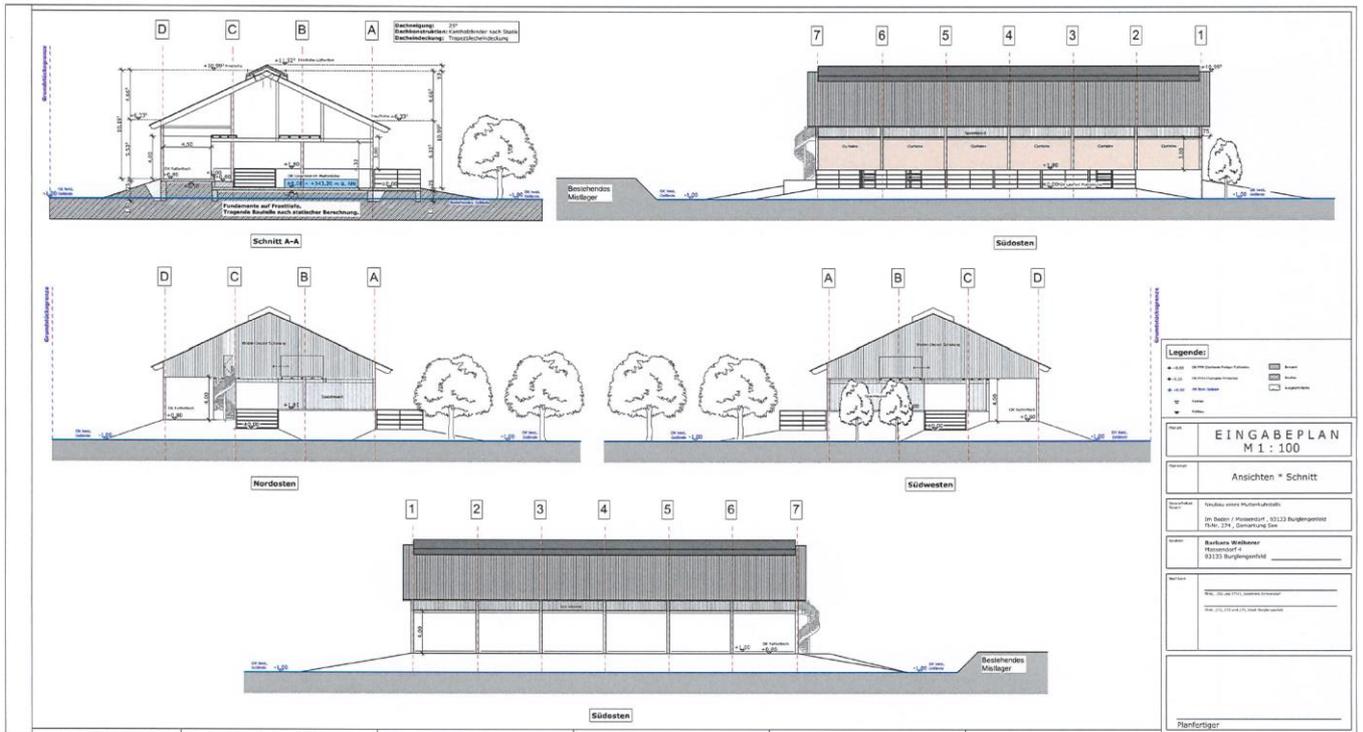
Der bisherige Kuhstall soll künftig als Spielscheune den jungen Gästen im 5-Sterne-Gästehaus „Simmernhof“ zur Verfügung stehen und soll so das Angebot am Hof für junge Familien attraktiver gestalten.

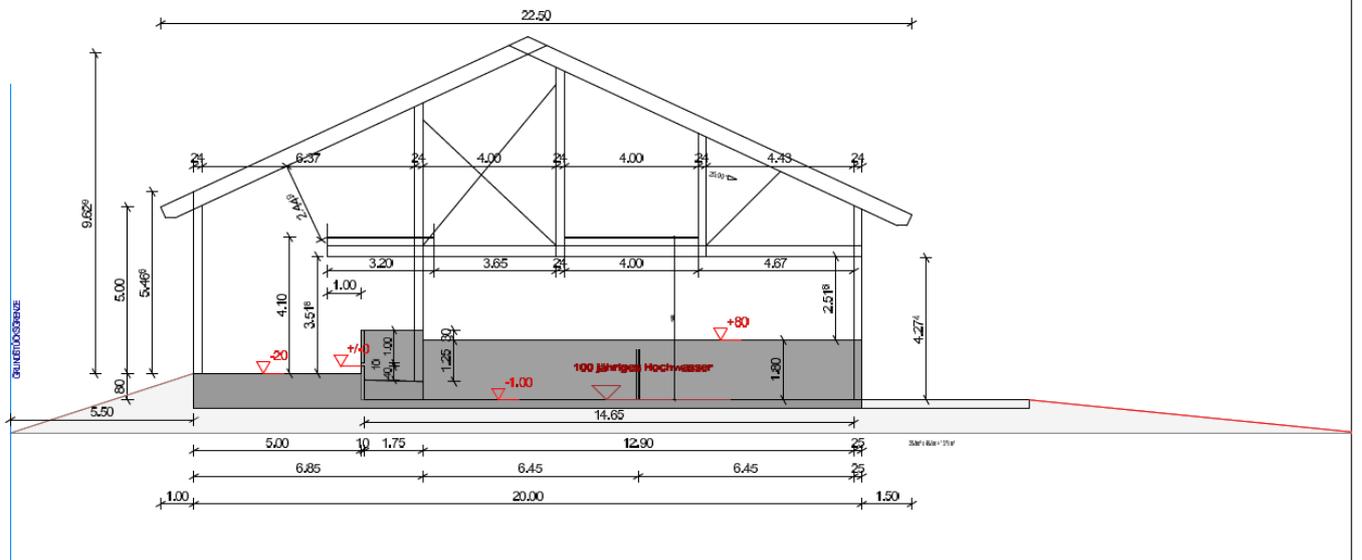
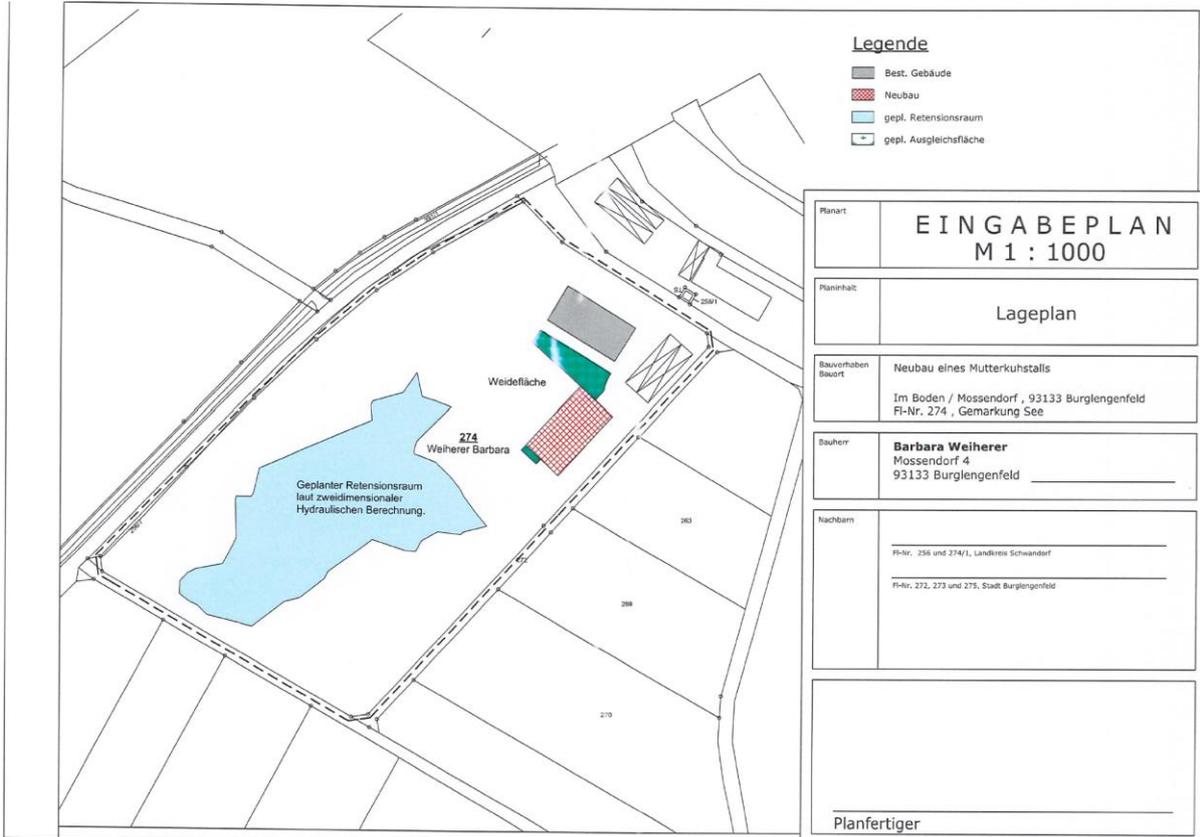
Beschluss BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag für den Neubau eines Mutterkuhstalls in Mossendorf auf dem Grundstück F1St.Nr. 274/0 der Gemarkung Mossendorf zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig.





Beschluss

Nr.:404

Gegenstand:	Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit je 12 Wohneinheiten, F1St.Nr. 1413 der Gem. Burglengenfeld, Am Hirtberg 5, 93133 Burglengenfeld - Bauvoranfrage - Empfehlung an den Stadtrat zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens
--------------------	--

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

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

Sachdarstellung, Begründung:

Die Bauherrin beabsichtigt auf dem elterlichen Grundstück „Am Hirtberg 5“ an der Maxhütter-Straße zwei Geschosswohnungsbauten mit insgesamt 24 Wohneinheiten – je 12 Wohneinheiten pro Gebäude – zu errichten.

Die Grundstücksgröße beträgt 7922 m².

Die Flächenqualität weist im Flächennutzungsplan eine bebaubare Grundstückstiefe von ca. 25m – 30m auf. Der Rest des Grundstücks ist als Grünland ausgewiesen mit teilweise Biotop, wobei dieses eingetragene Biotop von der Neubebauung nicht betroffen ist. Die Bauwerberin bezeichnet wohl daher auch Ihr Vorhaben als „Waldwohnen für Generationen“.

Auf dem Grundstück befindet sich weiterhin ein bestehendes Wohnhaus mit Nebengebäude.

In Abstimmung mit der bestehenden Bebauung und der bestehenden Grundstückszufahrt werden beide Baukörper sowohl in der Länge als auch in der Höhe versetzt auf dem Grundstück angeordnet.

Ein Baukörper liegt unmittelbar in der vorbeschriebenen bebaubaren Zone und der zweite, versetzte Baukörper unmittelbar daran angrenzend dahinter.

In der Gesamtheit betrachtet fügen sich beide neuen Gebäude gut in die vorhandene Topografie mit dem Bestandsgebäude ein.

Im Vorfeld fand hierzu bereits eine Abstimmung mit dem Landratsamt Schwandorf statt.

Beide Baukörper können im Einzelplangenehmigungsverfahren eingereicht werden. Eine Bauleitplanung z.B. in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht notwendig.

In mehreren Vorgesprächen wurde dem Bauwerber die städtebauliche Situation anheimgetragen, um die Einfügung in den Bestand auch zu gewährleisten.

Die städtebauliche Qualität weist hier von der Nutzung her ein Allgemeines Wohngebiet aus und wurde ohne Bebauungsplan entwickelt. Somit hat die Bewertung nach §34 BauGB zu erfolgen, das heißt, dass Einfügungsgebot ist Planungsgrundsatz.

Dies wiederum fordert die Einfügung hinsichtlich der Ausrichtung der Baukörper, der Geschossigkeit, der Verhältnismäßigkeit, der Maßstäblichkeit zur Grundstücksgröße und in Bezug auf die städtebauliche Situation in den näheren Umgriff.

Hinsichtlich einer sinnvollen Nachverdichtung werden derartige Vorhaben auch von der Verwaltung zunächst kritisch betrachtet, um die angesprochene Einfügung auch mit dem Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme sicherzustellen.

Die erforderlichen Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken werden eingehalten. Durch den Versatz beider geplanter Gebäude und Abrücken von den Grundstücksgrenzen wird dem nachbarschaftlichen Interesse Rechnung getragen sowohl auf dem Plangrundstück als auch unmittelbar bei den angrenzenden Nachbargrundstücken.

Die Bauherrin plant weiterhin im rückwärtigen Gebäudeteil der Wohnanlage 1 (Wohnanlage direkt an der Maxhütter-Straße) neun PKW-Stellplätze als halboffene Garage in den Hang hinein geschoben mit darüber liegendem Kinderspielplatz und „Treffpunkt“.

Die städtebauliche Situation an der Maxhütter-Straße wird gewahrt. Die Häufung von Grundstückszufahrten wird durch die Anlage von einem Grünstreifen entlang der Wohnanlage 1 zwischen dem öffentlichen Gehweg und den PKW-Stellplätzen vermieden.

Die Stellplatzverpflichtung nach der Stellplatzsatzung von Wohneinheiten ist erfüllt und planerisch aufgezeigt. Bei jeweils 12 Wohneinheiten sind 36 Stellplätze nachzuweisen, die die Bauherrin mit jeweils 12 PKW Stellplätzen je Gebäude zugeordnet und neun weitere Stellplätze rückwärtig hinter der Wohnanlage 1 in den Hang hinein gebaut, vier weitere PKW-Stellplätze sind entlang der Maxhütter-Straße aufgereiht.

Beide Hauptbaukörper weisen eine Breite von 11,61m x 32m auf. Durch eine geschickte Grundrisswahl wird das Erd- und 1. Obergeschoss um ca. 1,5m breiter.

Eine Kombination mit Terrassen und Balkonen verleiht der jeweiligen Fassade durch eine geschickte versetzte Anordnung einen lebendigen Charakter.

Beide Gebäude weisen ein Walmdach auf.

In der Wohnanlage 1 (entlang der Maxhütter-Straße) befinden sich insgesamt 12 Wohnungen

- im Erdgeschoss:
 - zwei Zweizimmer-Wohnungen mit je 72m²
 - zwei Dreizimmer-Wohnungen mit je 82m²
- im 1. OG:
 - zwei Dreizimmer-Wohnungen mit je 83m²
 - zwei Dreizimmer-Wohnungen mit je 82m²

- im 2. OG:
zwei Zweizimmer-Wohnungen mit je 61m²
zwei Vierzimmer-Wohnungen mit je 91m²

In der Wohnanlage 2 befinden sich ebenfalls insgesamt 12 Wohnungen wie folgt:

- im Erdgeschoss:
zwei Zweizimmer-Wohnungen mit je 72m²
zwei Dreizimmer-Wohnungen mit je 82m²
- im 1. OG:
zwei Dreizimmer-Wohnungen mit je 83m²
zwei Dreizimmer-Wohnungen mit je 82m²
- im 2. OG:
zwei Zweizimmer-Wohnungen mit je 61m²
zwei Vierzimmer-Wohnungen mit je 91m²

In Bezug auf das Einfügungsgebot wird desweiteren die Grund- und Geschossflächenzahl nach §17 der BauNVO (Baunutzungsverordnung) herangezogen, gültig für Allgemeine Wohngebiete mit GRZ max. 0,6 und GFZ max. 1,2. Dies wird eingehalten. Geplant sind eine GRZ einschließlich des Bestandes von 0,26 und die GFZ beträgt 0,35.

Mit Bezugspunkt auf das Erdgeschoss weist die Wohnanlage 1 eine Höhe gegenüber dem öffentlichen Gehweg in der Maxhütter-Straße von 12,80m auf und das rückwärtige Gebäude eine Höhe von 12,95m. Durch die Erhaltung des Bestandsgebäudes um die beiden geplanten Gebäude herum ergibt sich eine optisch wahrnehmbare Geschossigkeit von drei bis vier Geschossen.

Zum Bauantrag sind jeweils noch ein Außenanlagenplan vorzulegen, der die Grünflächengestaltung mit dem Bestand erfassen soll sowie die erforderlichen Versickerungsmulden für das Oberflächenwasser. Das Grundstück soll entlang der Haupterschließungsstraße wie im Plan aufgezeigt mit einzelnen Bäumen bepflanzt werden.

Bei beiden Gebäuden handelt es sich um die Gebäudeklasse 4, so dass nach der Geschäftsordnung die Bauanträge dem Stadtrat vorzulegen sind.

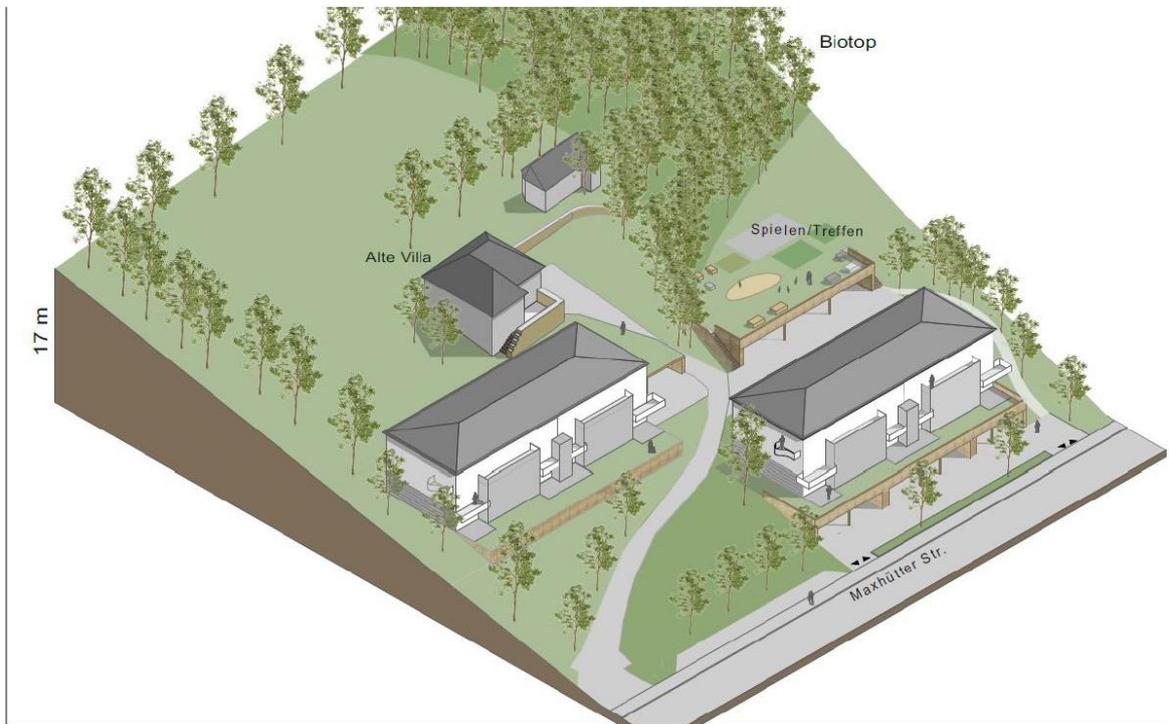
Unabhängig von einer evtl. umweltrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Prüfung, die von Seiten des Landratsamts Schwandorf erfolgt, empfiehlt die Verwaltung für die Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Mehrgeschosswohnungsbauten das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

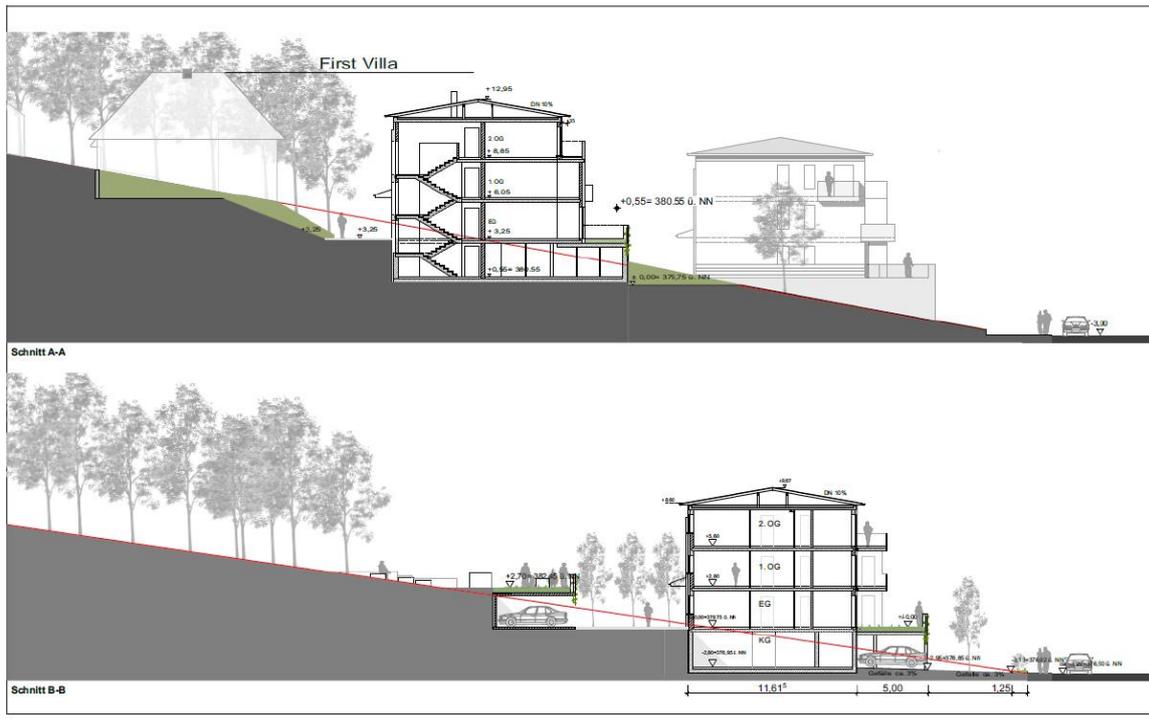
Beschluss BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, das gemeindliche Einvernehmen für die Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit je 12 Wohneinheiten auf dem FSt.Nr. 1413 der Gem. Burglengenfeld, Am Hirtberg 5, 93133 Burglengenfeld, zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig.





Beschluss

Nr.:405

Gegenstand:	Nutzungsänderung am bestehenden Brauereigebäude, FSt.Nr. 1328/2 der Gem. Burglengenfeld, Schwandorfer Straße 4, 93133 Burglengenfeld - Bauvoranfrage - Empfehlung an den Stadtrat
--------------------	---

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

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

Sachdarstellung, Begründung:

Der Bauherr beantragt, das vorhandene Brauereigebäude mit einer Betriebsleiterwohnung an der Schwandorfer Straße umzunutzen.

Dazu hat er einen Vorhabensbeschrieb vorgelegt, der dem Vorlagebericht auch beiliegt. Einzelheiten können daraus nachgelesen werden.

Planungsrechtlich befindet sich das Anwesen im Außenbereich und ist nur unter bestimmten Voraussetzungen privilegiert, was hier in diesem Falle nicht zutrifft, zumindest kann aber die bisherige Nutzung in jedem Falle fortbestehen.

Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine nicht erhaltenswerte Bausubstanz und prägt auch nicht das Bild einer Kulturlandschaft.

Natürlich weist das Gebäude eine Geschichte auf, aber keine Denkmaleigenschaft, sonst wäre es vom Landesamt für Denkmalpflege längst nachqualifiziert worden.

Bei einer Umnutzung im Bestand ist die Bestandserhaltung des Gebäudes in seinen Außmaßen vorangig. Geringfügige untergeordnete Anbauten könnten unter Umständen zugelassen werden, wurde vom Antragsteller aber bis dato nicht angezeigt.

Nach §35 (4) 1 f) BauGB kann allerdings eine Nachverdichtung von bis zu drei Wohnungen begründet werden.

Der Bauherr beabsichtigt allerdings zu einer Betriebsleiterwohnung noch weitere sechs Wohnungen einzubauen, also insgesamt sieben Wohnungen.

Die Verwaltung stellt fest, dass das Gebäude trotz seines Ausmaßes von seiner zukünftigen Nutzung überfrachtet wird. Stadtplanerisch gesehen ist hier die Entwicklung an diesem Standort fehl am Platz. Für Gewerbebetriebe gibt es entsprechende qualifizierte Gebiete, ebenso für die Wohnnutzung.

Der Bauwerber erklärt sich auch nicht eindeutig, sondern lässt es verständlicherweise bewusst offen, dass das Anwesen nach einer möglichen Baugenehmigung, wie er formuliert, zur Verfügung gestellt oder selbst verwertet wird.

Im Außenbereich ist es grundsätzlich zwingend vorgeschrieben, eine Selbstverwertung vorzunehmen oder zumindest das Gebäude in Eigennutz zu behalten und zu bewohnen. Die Gefahr besteht natürlich auch hier, eine Wertsteigerung durch eine Baugenehmigung zu erfahren und das Anwesen gänzlich zu veräußern. Damit wird aber über Jahrzehnte hinaus die örtliche Situation verfestigt.

Nichtsdestotrotz soll eine Nutzung im Bestand, wenn Sie denn ganzheitlich gestalterisch im Zusammenhang mit den geplanten Garagen und Stellplätzen aufgewertet wird Unterstützung finden.

Durch die räumliche Ausdehnung des Gebäudes ist es nachvollziehbar, dass der Bauherr hier eine Nachverdichtung anstrebt. Letztendlich ist es für die Einheimischen ein gewohntes Stadtbild und wäre es auch ein Gewinn, wenn dieses Gebäude mit einer Umnutzung eine Aufwertung erfahren würde, bevor es über Jahre hinweg aufgrund seines maroden Zustands negativ unmittelbar an der Ortseinfahrt zur Altstadt ins Auge fällt.

Im Vorfeld fand von Seiten der Verwaltung bereits eine Abstimmung mit dem Landratsamt statt. Die Gemischnutzung ist in diesem Bereich hinnehmbar. Mehr als drei Wohnungen, die das Baugesetzbuch im Außenbereich anheim stellt, werden von der Genehmigungsbehörde sehr kritisch gesehen.

Aufgrund der räumlichen Ausdehnung des Gebäudes erscheint der Einbau von fünf Wohnungen einschließlich der Betriebsleiterwohnung für denkbar, sofern aus immisionsschutzrechtlichen Gründen keine Einschränkungen bestehen.

Nachdem sich das Gebäude auch am Rande des Landschaftsschutzgebietes „Burgberg“ befindet, soll für das geplante Vorhaben ein Außenanlagenplan vorgelegt werden, der grünordnerisch das bestehende und das geplante Vorhaben in die grüne Umgebung einbindet. Es sollten daher für die Nutzung von z.B. fünf Wohnungen und dem geschilderten Gewerbe die 17 Stellplätze mit Bäumen gegliedert werden und zwar je vier Stellplätze ein Baum, also insgesamt mindestens fünf Bäume.

Die Bodenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Die Zufahrt zum Grundstück wurde in einem Gespräch mit dem Staatlichen Bauamt im Vorfeld soweit abgesprochen, so dass die Erschließung verkehrstechnisch soweit auch für die geplante Nutzung gesichert wäre. Für eine Linksabbiegespur Richtung Eislaufplatz erklärt sich der Antragsteller bereit, einen Grundstücksstreifen zur ordentlichen Anlage des Linksabbiegestreifens abzutreten.

Für die Erschließungsvoraussetzungen liegt die Stellungnahme der Stadtwerke Burglengenfeld bis dato noch nicht endgültig für die Wasserversorgung und Kanalisation vor. Bisher wird das Gebäude auch entsprechend ver- und entsorgt. Es wird davon ausgegangen, dass dies keine Schwierigkeit darstellt.

Die Verwaltung schlägt vor, die Umnutzung des Gebäudes in der vorgetragenen Form bis auf die Wohnungen, die auf maximal fünf reduziert werden sollten, mit dem Antragsteller in einem Gespräch zu erörtern und um Neuvorlage zu bitten.

Die Nutzung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus kann in baurechtlicher Hin-

sicht nicht vorgeschrieben werden, ist aber – wenn sie denn auch umgesetzt wird – wünschenswert.

Grundsätzlich kann der Bauherr auch auf Weiterleitung des vorgelegten Antrags zur Genehmigungsbehörde bestehen. Die Verwaltung wird diesen dann ohne Einvernehmenserteilung der Stadt weiter geben.

Beschluss BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

Mit der Reduzierung der geplanten sieben Wohnungen auf insgesamt fünf Wohnungen besteht Einverständnis, ebenso mit der gewerblichen Nutzung.

Voraussetzung hierfür ist die Bestandsnutzung ohne bauliche Erweiterungen.

Für die Einbindung in die umgebende Landschaft ist ein Grünanlagenplan vorzulegen. Die Bodenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Parkplatzsituation ist gegliedert mit Bäumen zu gestalten. Hierzu sind insgesamt fünf Bäume einzuplanen.

Die Verwaltung wird beauftragt, vorgenannte Punkte mit dem Antragsteller nochmals zu besprechen. Der Antrag wird zurückgestellt.

Abstimmungsergebnis:

Mit 7 gegen 1 Stimme.

Claudia und Josef Birkenseer
Friedhofstr. 8
93133 Burglengenfeld

BAUVORANFRAGE

Bauvorhaben: Nutzungsänderung am bestehenden Brauereigebäude

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Gesche,
sehr geehrte Damen und Herren der Bauverwaltung und des Stadtrates
sowie des Landratsamtes Schwandorf,
nachfolgend die Erläuterung des Bauvorhabens:

Es geht um unser altes Brauereiareal, welches nur zu einem kleinen Teil noch von unserer Familie bewohnt wird. Die Gebäude stehen zum Großteil leer. Reine Sicherungsmaßnahmen am leeren Gebäude machen ein marodierendes Anwesen, am Ortseingang gut sichtbar, nicht attraktiver, und deshalb wollen wir das Anwesen in irgendeiner Form verwerten. Da wir der Presse entnommen haben, dass in Burglengenfeld dringend Bedarf an bezahlbarem Wohnraum besteht, würden wir unser Anwesen zur Verfügung stellen oder selbst verwerten.

Geplant ist ein Abbruch einzelner Nebengebäude (wie im Lageplan dargestellt). Das Hauptgebäude soll saniert und umgeplant werden.

Im Kellergeschoss auf Niveau der Bundesstraße sollen Lagerräume für die jeweiligen Nutzungseinheiten entstehen, sowie die Technikräume untergebracht werden.

Das Erdgeschoss ist für einen Gewerbebetrieb mit zugehörigem Lager/Archiv geplant.

Im Obergeschoss sollen die zum Gewerbebetrieb geplanten Büroräume, eine Betriebseigentümerwohnung und zwei zusätzliche Wohnungen entstehen.

Im Dachgeschoss sollen 4 Wohnungen mit bis zu 3 Kinderzimmern entstehen.

Westlich des Gebäudes können Spielflächen für Kinder und Freizeiteinrichtungen wie Grillplatz, Möglichkeit zum Zeltln, usw. entstehen.

Östlich des Gebäudes sollen Garagen und Stellplätze, getrennt von den spielenden Kindern und dadurch ohne Unfallgefahr, entstehen.

Durch die Außenlage des Anwesens sind kaum Widersprüche zwecks Emissionen zu erwarten.

Die Erschließung des Anwesens ist über zwei Zufahrtsvarianten möglich. Welche dieser Varianten zur Ausführung kommt, wird mit dem aktuellen Planungsentwurf des Staatlichen Bauamtes Amberg abgestimmt. Vorgespräche haben bereits stattgefunden. Eine erforderliche Grundstücksabtretung an das Staatl. Bauamt wurde vom Eigentümer bereits in Aussicht gestellt.

Diese neue Planung der Straßensituation ist aus verkehrstechnischen und Sicherheitsgründen dringend erforderlich. Lediglich eine Zufahrtsmöglichkeit zum Lagerkeller muss mit dem Staatl. Bauamt abgestimmt werden.

Das in der Bauvoranfrage erwähnte Gebäude stellt als fast schon „kultiges“ Erkennungszeichen an der Nordostzufahrt nach Burglengenfeld unserer Meinung nach einen städtebaulichen, wirtschaftlichen und sozialen Gewinn dar. Deshalb bitten wir die zuständigen Entscheidungsträger um Zustimmung zu diesem Vorhaben.

Selbstverständlich muss eine eventuelle Genehmigungsplanung mit der Stadt Burglengenfeld und den Genehmigungsbehörden abgestimmt werden.

Als gebürtigem Burglengenfelder liegt mir zum einen ein Beitrag zum positiven Erscheinungsbild unserer Stadt, als auch ein Beitrag zur Verkehrssicherheit und der Umplanung durch das Staatl. Bauamt am Herzen.

Besten Dank für die Bearbeitung.

Geplante Nutzung:		Erforderl. Stellpl.
KG: Lagerräume Mieter und Technik	ca. 220 m ²	
EG: Gewerbe	ca. 220 m ²	6
Lager/Archiv Gewerbe	ca. 170 m ²	
OG: Büro Gewerbe	ca. 110 m ²	3
Wohnung Eigentümer Gewerbe	ca. 110 m ²	1,5

2 Wohnungen	ca. 85 m ²	3
DG: 4 Wohnungen	ca. 105 m ²	6
		<hr/>
		20



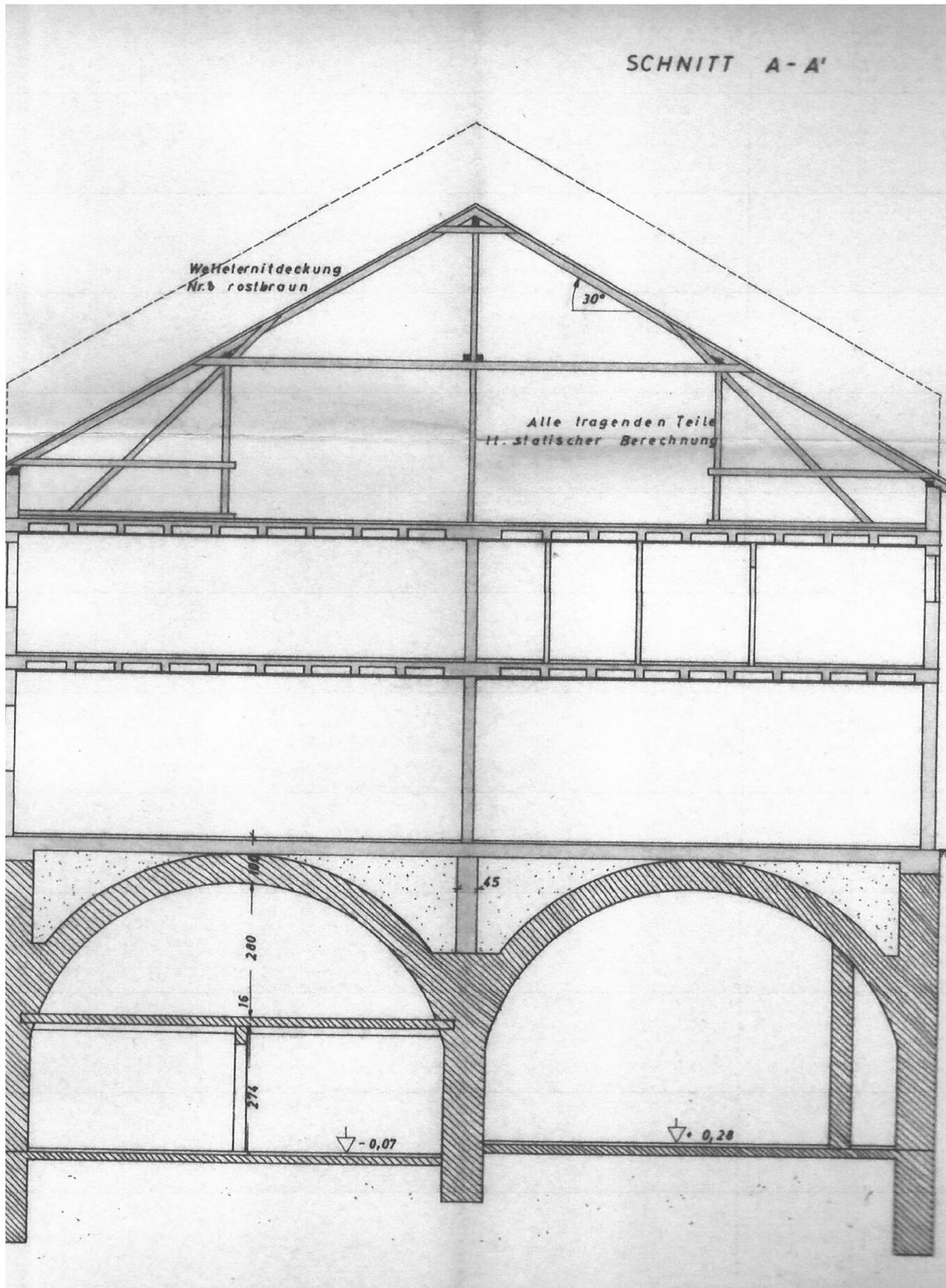
Burglengenfeld, den 24.4.2018

Claudia und Josef Birkenseer

Mühschlag, den 24.4.2018

Harald Haneder (Architekt)







Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Nabburg

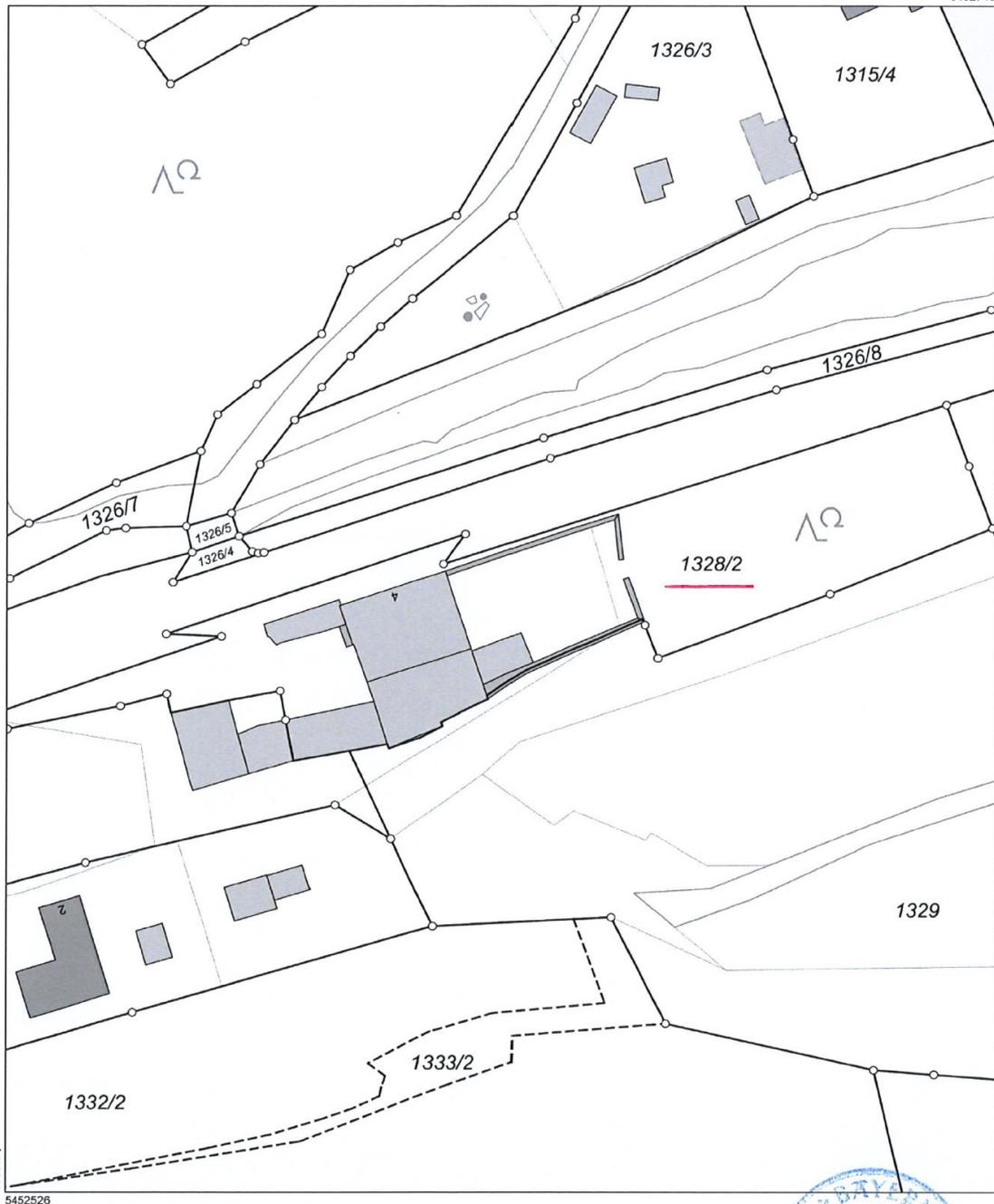
Obertor 12
92507 Nabburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV
Erstellt am 24.04.2018

Flurstück: 1328/2
Gemarkung: Burglengenfeld

Gemeinde: Stadt Burglengenfeld
Landkreis: Schwandorf
Bezirk: Oberpfalz



Maßstab 1:1000 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: Baumann



Stempel und Unterschrift der abgebenden Stelle



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Nabburg

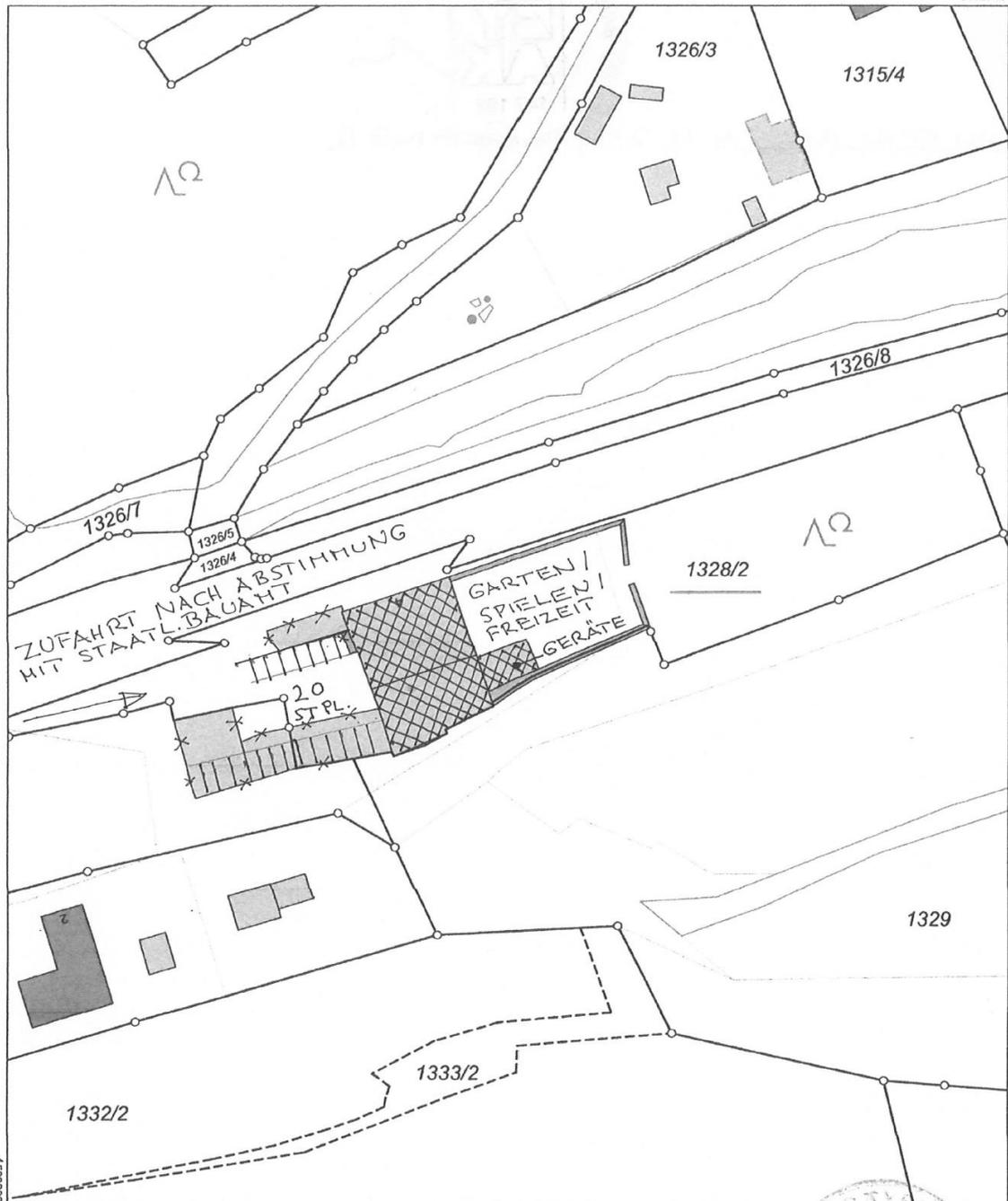
Obertor 12
92507 Nabburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV
Erstellt am 24.04.2018

Flurstück: 1328/2
Gemarkung: Burglengenfeld

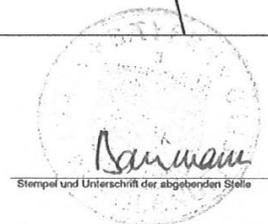
Gemeinde: Stadt Burglengenfeld
Landkreis: Schwandorf
Bezirk: Oberpfalz



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: Baumann



Beschluss

Nr.:406

Gegenstand:	Erneuerung der Irlbrücke I - Bekanntgabe des Ausschreibungsergebnisses und Auftragsvergabe - Empfehlung an den Stadtrat
--------------------	---

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

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

Sachdarstellung, Begründung:

Die öffentliche Ausschreibung wurde am 16.3.2018 im Bayerischen Staatsanzeiger veröffentlicht.

Von folgenden Firmen wurden die Unterlagen angefordert, und vom Bauamt versandt.

- Fa. Guggenberger GmbH, Mintraching
- Fa. Fahrner Bauunternehmung GmbH, Mallersdorf
- Fa. Holzbau Büchele, GmbH&Co.KG, Aingling-Stotzard, in Schwaben
- Fa. Schmeses & Lühn GmbH & Co.KG, Fesenburg, Emsland
- Fa. Züblin Bau GmbH, Bayreuth
- Fa. Tausendpfund GmbH & Co.KG, Regensburg

Bei der Öffnung der Angebote am 12.4.18 lagen zwei Angebote vor, Vertreter der beiden Bieter waren anwesend.

Die Angebotssumme beinhaltet die kompletten Arbeiten für den Brückenbau, Baustelleneinrichtung, Baustraßen, Abbruch des bestehenden Steges, Beton- und Stahlbetonbau, Spundwände und Duktile Gusspfähle, Stahlbau mit Geländern, Holzbelag

Die geprüfte Angebotssumme beträgt

1. Fa. Ferdinand Tausendpfund GmbH, Regensburg 621.683,01 € brutto

2. Fa. Fahrner Bau GmbH, Mallersdorf 685.095,34 € brutto

Nebenangebote und Sondervorschläge waren nicht zugelassen.

Die Kostenschätzung der reinen Bauleistung KG 200-500 zur Vorplanung des Büros Preihsl und Schwan vom 25.10.2017 lag bei 271.926,00 €.

In der weiteren Bearbeitung bis zur Genehmigungsplanung mit Kostenberechnung vom 22.2.2018 erhöhte sich dieser Betrag auf 313.124,05 €.

Die Kostenerhöhung ergab sich zum einen auf der vergrößerten Planungstiefe mit Detaillierung des Bauwerks und Erstellung der statischen Unterlagen. Erforderlich

waren z.B. etwas mehr Gründungspfähle und kräftigere Lager zur Sicherung des Steges bei Hochwasser. Die wesentliche Steigerung ergab jedoch die notwendige Baustraße über die Auwiesen und eine Furt in Höhe von 26.207,00 €.

Ursprünglich sollte von den Stadtwerken eine Furt gebaut werden. Diese wird aber nicht mehr ausgeführt, so dass der Aufwand für eine Baustraße zusätzlich aufläuft.

Das vor der Ausschreibung zur Kostenkontrolle am 14.3.2018 bepreiste LV des Büros kam auf einen Betrag von 331.198,00 € für die detailliert beschriebenen Leistungen.

Die beiden eingereichten Angebote liegen damit erheblich über der Kostenberechnung. Fa. FT 98,5 %, Fa. Fahrner 118 %.

Sowohl die Firma Tausendpfund mit ca. 150 Mitarbeitern, wie auch die Firma Fahrner Bau mit ca. 230 Mitarbeitern, sind mittelständische Betriebe, die als fachkundig, leistungsfähig und zuverlässig bekannt sind. Beide Firmen sind im Brückenbau tätig und wollen die Gewerke Spezialtiefbau, Stahlbau und Holzbelag mit Nachunternehmern ausführen.

Die Angebotssummen sind rechnerisch nachgeprüft

Zunächst ist festzuhalten, dass das Interesse an der Ausschreibung sehr gering war. Ein Grund kann der anspruchsvolle Terminplan für die Bauausführung sein, bei der nach einer geplanten Vergabe am 09.05.2018 durch den Stadtrat unverzüglich am 14.05.2018 mit den Arbeiten zu beginnen war, um dem Wunsch nach einer Nutzung noch im Spätsommer Anfang September nachzukommen.

Im Vergleich der Kostenstufen und den des Leistungsverzeichnisses wird versucht, die Kosten zu bewerten.

Im Titel „allgemeine Baustelleneinrichtung“ sind in der Regel auch Wagnis und Gewinn mit den Baustellengemeinkosten von üblicherweise 10 bis 20 % auf die Gesamtsumme eingepreist, so dass sich hier die Differenz im Ansatz des Büros mit 35.000,00 € zu den Preisen der Firma FT mit 61.525,00 € und Fahrner mit 97.589,00 € erklärt.

Der Titel „Abbrucharbeiten“ liegt bei FT mit 16.465,00 € 40,7 % über dem Ansatz unseres Büros von 11.700,00 €, das ist vertretbar. Im Preis der Firma Fahrner von 38.086,00 € könnte ein Übertragungsfehler in der Position „Holzsteg abbrechen“ für den lfm 743,2 €/m vorliegen. Die Abbruchkosten des leichten Holzüberbaus betragen 29.736,00 €, der unseres Erachtens aufwendigere Abbruch der Fundamente und Betonpfeiler nur 8350,14 €.

Im Titel „Baustraßen und Dämme“ liegt das bepreiste LV bei 43.050,00 €, die Firma FT bei 57.820,00 € und die Firma Fahrner bei 82.844,50 €. Die Kosten für diese spezielle Arbeit waren schwierig abzuschätzen, Vergleichskosten lagen auch beim WWA nicht vor.

Wir sind der Ansicht, dass der ortskundige Kalkulator der Jahrzehnte in Burglengelfeld mit einer Niederlassung vertretenen Firma Tausendpfund die Leistung richtig erfasst hat.

Bei den „Spezialtiefbauarbeiten“ wurden die Kosten für die Duktilen Pfähle gut geschätzt mit 18.000,00€. Das Angebot der FT liegt hier bei 21.219,00 €, das Angebot der Firma Fahrner bei 34.948,00 €.

Die Angebote für den eigentlich geringen Anteil von Spundwandarbeiten betragen im Angebot der FT bei 66.580,00 € und im Angebot der Firma Fahrner mit 72.789,00 €. Die Kosten sind nicht nachvollziehbar und vollständig überhöht. Im bepreisten LV wurden hier 29.935,00 € vorgesehen.

Im Titel „Wasserhaltung und Erdarbeiten“ liegen die Ansätze des Büros mit 14.280,00 € mit der Firma FT 19.257,00 € und der Firma Fahrner mit 17.998,00 € beinander, während bei den „Stahlbetonarbeiten“ der Aufwand für die Schalung von den Bietern deutlich höher angeboten wird. Ansatz Büro 13.860,00 €, FT 38.442,00 €, Fahrner 48.749,00 €.

Beim Gewerk „Stahlbau und Geländer“ ist der Ansatz von 93.562,00 € im bepreisten LV realistisch. Es liegen Vergleichspreise aus anderen Stahlbaumaßnahmen vor und die Netzgeländer wurden beim Hersteller in der Schweiz angefragt.

Unter Umständen war hier der Preisdruck der Subunternehmer groß, die in der kurzen Angebotsfrist eingeholten Nachunternehmerangebote der beiden Firmen nicht angemessen oder die Zuschläge der Firmen auf diese Leistungen sind zu hoch.

Zum Vergleich mit der Kostenberechnung sind einzelene Titel zusammengefaßt.

Die Firma FT kommt auf 159.702,00 € und die Firma Fahrner auf 145.458,00 €.

Man sieht das beim Untertitel „Elastomerlager“, Ansatz P+S 7.280,00 €, FT hier sehr hoch mit 23.640,00 € und Fahrner wieder nachvollziehbar mit 5364,00 €.

Beim Untertitel „Beschichtung“ Ansatz P+S 12.500,00 € vergleichbar Angebot Fahrner 11.972,00 € und fast doppelt so hoch FT mit 23.250,00 €.

Für die Füllungen der Geländer mit Netz liegt der Ansatz von P+S bei 23.600,00 €, FT mit 43.027,00 € und Fahrner mit 47.883,00 €.

In der Hauptposition „Stahlkonstruktion für den Überbau“ kommt das bepreiste LV auf 36.892,00 €. Das Angebot von FT mit einer Differenz von 29 % bei 47.733,00 € liegt noch in vertretbarem Rahmen, das Angebot von Fahrner mit einer Differenz von 78 % bei

65.839,00 € wesentlich zu hoch.

Auch beim Titel „Belag aus Eichenbohlen“ ist der Einfluss der Nachunternehmerleistung sehr unterschiedlich.

Der Ansatz des Büros mit 18.930,00 € wurde bei Lieferanten erfragt. Fahrner liegt mit 37.662,00 € noch im erklärbaren Bereich, der Preis von FT mit 81.408,00 € ist aber sicher nicht angemessen.

Zusammenfassung:

Das Ergebnis der Submission bestätigt die allgemeine Lage am Bau mit einer hohen Auslastung der Firmen. Die Frankfurter Allgemeine Zeitung schreibt dazu am 19.4 *„Die Auftragsbücher sind so gut gefüllt wie seit 20 Jahren nicht mehr. Zugleich fehlt es überall an Facharbeitern“.*

Damit wird es zunehmend schwieriger wirtschaftliche Angebote zu erhalten. Das spiegelt sich auch in der Ausschreibung für den neuen Irlsteg wieder. Mit nur sechs Anforderungen war das Interesse der Firmen leider nicht groß.

In beiden eingegangenen Angeboten sind in einigen Titeln unangemessen hohe Preise angeboten. Das führt jeweils zu einem überhöhten Gesamtpreis, auf den der Zuschlag nicht erteilt werden kann. Die vorhandenen Haushaltsmittel reichen nicht aus.

Es wird empfohlen die Ausschreibung nach § 17 VOB A aufzuheben.

Die hohe Auslastung der Firmen führt dazu, dass komplexe Bauvorhaben mit einem höheren Ansatz von Wagnis und Gewinn angeboten werden.

Aus der Markteinschätzung empfehlen wir, den Zeitplan etwas gestreckter neu aufzubauen und neu auszuschreiben. Dabei können auch die im nun vorliegenden Genehmigungsbescheid noch nötigen Arbeiten für Baum- Pflanzenschutz und Renaturierung für ca. 10.000,00 € mit aufgenommen werden.

Um das Bauwerk im Sommer zügig herzustellen war die Ausschreibung bisher auf einen Generalunternehmer ausgelegt. Wie man sieht, sind hier die Zuschläge der Betonbauer auf die Stahl- und Holzbauarbeiten sehr hoch. Unter Umständen liegt das allerdings auch am Preisdruck der Subunternehmer auf den Generalunternehmer.

Um eine Kosteneinsparung zu erreichen könnten die Gewerke auch in Erdbau mit Betonbau und in Stahlbau mit Holzbau getrennt werden.

Es könnte sich als günstig erweisen die Angebotsfristen für die Firmen und die Zeiten für die Arbeitsvorbereitung nach Auftragsvergabe zu verlängern.

Für die weitere zeitliche Vorgehensweise gibt es zwei Möglichkeiten. Zum einen die erneute Ausschreibung bis Mitte Mai vorzunehmen, um dann die Vergabe am 27.06.2018 in der Stadtratssitzung vornehmen zu können. Mitte Juli 2018 wäre hier die technische Bearbeitung der beauftragten Firma möglich, mit einem Baubeginn für die Gründung im September, die voraussichtlich bis Mitte November dauern wird. Der Stahlüberbau könnte dann Ende November aufgesetzt werden. Hier handelt es sich um einen nicht ganz so eng gespannten Zeitrahmen. Es wäre empfehlenswert, die Ausschreibung soweit vorzunehmen und die Erstellung der Gründung sowie den Überbau komplett ins Jahr 2019 zu verschieben.

Ansonsten muss mit einer weiteren möglichen überzogenen Preiskalkulation bei der Vorgabe des ersten Zeitrahmens gerechnet werden. Die Marktlage ist zurzeit auch sehr schwer einzuschätzen, da allgemein die Baupreise angezogen, teilweise sogar weit überzogen sind.

Aus der Markteinschätzung ergibt sich leider aber auch, dass es derzeit notwendig sein wird, das Budget für den Steg nach oben anzupassen. Mit reinen Baukosten von ca. 430.000,00 € brutto und den dazukommenden Baunebenkosten von 55.000,00 € ist dann doch mit Gesamtkosten von ca. 500.000,00 € für den neuen Steg zu rechnen.

In Ergänzung zum Ausschreibungsergebnis liegt zwischenzeitlich der Bescheid zur

wasserrechtlichen Erlaubnis vor. In dem Zusammenhang musste kurzfristig ein landschaftspflegerischer Begleitplan vorgelegt sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung für die „gemeine Teichmuschel“, die „große Teichmuschel“ und die Malermuschel sowie für die äußerst seltene „abgeplattete Teichmuschel“ durchgeführt werden. Das Verfahren ist noch nicht gänzlich abgeschlossen. Hierzu wurde Herr Dipl.-Biologe Ortwin Ansteeg kurzfristig beauftragt, der seit mehreren Jahren den Muschelbestand in der Naab wissenschaftlich erfasst und kartografiert.

Eine Baubehinderung wäre bei einer möglichen Vergabe nicht gegeben gewesen. Bei möglichem Auffinden der vorbeschriebenen Muscheln wäre angedacht, diese oberstromig wieder in die Naab zurückzusetzen.

Die Verwaltung schlägt vor, die Ausschreibung aufzuheben und eine Neuausschreibung mit längerer Zeitvorgabe durchzuführen.

Beschluss BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Ausschreibung aufgrund des weit überzogenen Angebotpreises gegenüber der detaillierten Kostenschätzung im Vorfeld aufzuheben.

Es soll eine Neuausschreibung mit den beiden Gewerken Erdbau mit Betonbau und Stahlbau mit Holzbau durchgeführt werden.

Als Zeitplan wird vorgegeben, die Gründung voraussichtlich Mitte November diesen Jahres zu erstellen und den Überbau Ende November aufzubringen.

Es sind die Haushaltsmittel entsprechend einzuplanen.

Abstimmungsergebnis:

Mit 6 gegen 2 Stimmen.

Beschluss

Nr.:407

Gegenstand:	Breitbandausbau in FTTH - Beauftragung eines Masterplans für den Bereich der Kernstadt - Empfehlung an den Stadtrat
--------------------	---

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

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

Sachdarstellung, Begründung:

Derzeit ist das gesamte Stadtgebiet im Rahmen des Bundesförderprogramms (das über das Landratsamt läuft) und des Bayerischen Förderprogramms in den Breitbandausbau einbezogen.

Die noch nicht ausgebauten Ortsteile in der Kernstadt und im Umland sind für die entsprechenden Förderprogramme angemeldet. Die ersten Schritte in den Förderverfahren sind eingeleitet.

Bis Ende 2019 und Ende 2020 sollen diese Ausbauabschnitte, welche Mindestübertragungsraten von 30 Mbit und 50 Mbit bringen sollen, abgeschlossen sein.

Durch den Fortschritt in der Technik werden künftig noch höhere Übertragungsraten benötigt. Dazu wird aller Voraussicht nach der weitere Ausbau von Glasfaserleitungen, mittel- und längerfristig bis zu den einzelnen Gebäuden (Wohn- und Gewerbenutzung), erforderlich werden (Ausbau im Standard FTTH, fiber to the home).

Durch diesen weiteren Ausbau entlang vorhandener und geplanter Straßen werden umfangreiche und kostenintensive Tiefbauarbeiten erforderlich werden. Dadurch wird eine umfangreiche und detaillierte Planung der Ausbauabschnitte und deren ausreichende Dimensionierung, der Erschließungseinheiten inklusive der Abstimmung mit sonstigen Tiefbaumaßnahmen der Stadt, der Stadtwerke und anderer Versorgungsunternehmen notwendig. Wichtig wird auch sein, den voraussichtlichen Kapazitätsbedarf entlang der Straßen genau zu kalkulieren und ein Netz von Übergabe- und Netzverteilpunkten so zu konzipieren, dass der wirtschaftlich vernünftigste Ausbau mit dem Ziel eines im Endausbau vernünftigen Gesamtnetzes an Breitbandverbindungen kombiniert wird.

Ein solcher Masterplan soll auch qualifizierte Aussagen über

- die Anzahl der Leerrohre je Trassenabschnitt
- die Art der Leerrohre
- die Art und Lage der Schächte und deren Standort bzw. Verteilung im Netz
- die Verschaltung der Leerrohre

liefern.

Eine Förderung eines solchen Masterplans ist im Rahmen des Bundesförderprogramms möglich. Diese Fördermöglichkeit, die durch die atene Kom (von der Bundesregierung eingeschalteter Projektträger) abgewickelt wird, macht zur Bedingung, dass die durch die Förderrichtlinie vorgegebenen Aspekte der Gigabitgesellschaft mit einbezogen werden und deren sachliche Verbindungen zum Masterplan von Anfang an berücksichtigt werden müssen.

Solche umfangreichen und komplexen Planungen müssen von einem Fachbüro durchgeführt werden, das gerade im Bereich der Breitband- und Kommunikationsverbindungen bewährte Kompetenz aufweist.

Nach Aussage der Vergabestelle bei der Regierung der Oberpfalz ist für die Vergabe eines solchen Masterplans zumindest eine beschränkte Ausschreibung, also die Einholung von drei Angeboten nötig.

Ein solcher Masterplan kostet voraussichtlich 40.000,00 bis 50.000,00 € und wird im Rahmen des Bundesprogramms mit bis zu 50.000,00 € zu 100% gefördert.

Beschluss BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Erstellung eines Masterplans für den Breitbandausbau in FTTH-Standard für den Bereich der Kernstadt zu genehmigen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig.

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

Anfragen nach §31 der Geschäftsordnung:

Stadtrat Albin Schreiner erkundigte sich, wann die Fronfeste öffentlich zugänglich sei, da er hierzu keine Informationen auf der Homepage gefunden hätte.

Stadtbaumeister Franz Haneder informierte den Ausschuss, dass der Tag der Städtebauförderung am 05.05.2018 sei und er von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr allen Interessierten in der Fronfeste für Fragen zur Verfügung stehen würde. Pressesprecher Michael Hitzek habe seine Pressemitteilung am Nachmittag bereits an die MZ weitergeleitet sowie auf der Homepage online gestellt.

Informationen des Bürgermeisters:

Stadtbaumeister Franz Haneder informierte den Ausschuss über den Eingang von zwei unterschiedlichen Angeboten in Höhe von 104.000 € und 107.000 € für kleinere, auf das gesamte Stadtgebiet verteilte Straßensanierungsarbeiten. Die Stadtwerke Burglengenfeld hätten diese Angebote eingeholt und vor der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses an Herrn Haneder übergeben.

Wenn der Ausschuss ohne Vorberatung zustimmen würde, dann würde die Verwaltung dem Stadtrat eine entsprechende Vorlage zur Sitzung am 09.05.2018 zur Abstimmung vorlegen, damit mit den Sanierungsarbeiten zügig begonnen werden könnte.

Der Ausschuss war mit dieser Vorgehensweise einverstanden.