Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlageberich t

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	BauVW/312/2018 07.09.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	19.09.2018	öffentlich
Stadtrat	26.09.2018	öffentlich

Betreff:

Neubau eines Einfamilienhauses auf FlNr. 3, Gem. Pottenstetten, Pottenstetten 3, 93133 Burglengenfeld - Bauvoranfrage - Empfehlung an den Stadtrat zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

Sachdarstellung, Begründung:

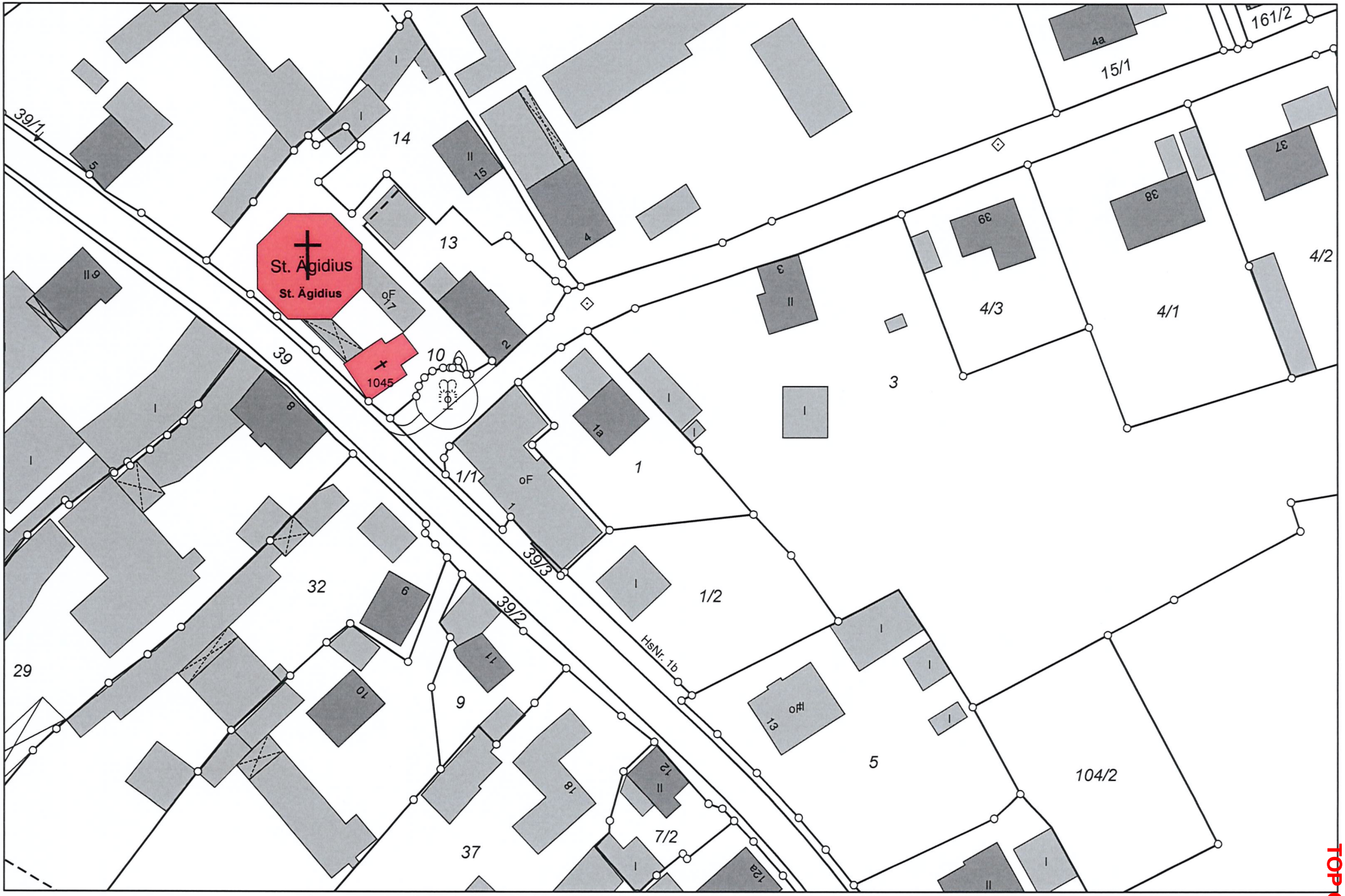
Ein Bauherr beantragt in einer Bauvoranfrage den Bau eines Einfamilienhauses auf dem elterlichen Grundstück FlStNr. 3, Gem. Pottenstetten, Pottenstetten 3, 93133 Burglengenfeld.

Das Gebäude soll mit Bodenplatte ohne Keller auf einer Grundfläche von 11m x 13m in E+D-Bauweise mit Satteldach und Erker errichtet werden.

Das Gebäude wird im Außenbereich errichtet, wäre jedoch nach Rücksprache mit der Kreisbaumeisterin im Landratsamt Schwandorf gemäß § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben genehmigungsfähig. Das Anwesen wird durch das elterliche Grundstück erschlossen und wäre eine sinnvolle Arrondierung der dortigen Bebauung. Außerdem würde der nachfolgenden Generation in Pottenstetten eine Möglichkeit gegeben, mit der jungen Familie am Ort bleiben zu können.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage für den Bau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FlStNr. 3, Gem. Pottenstetten, Pottenstetten 3, 93133 Burglengenfeld, zu erteilen.



Gedruckt von FaltermeierSu auf WK56 an \\SRVAPP01\Samsung Bauamt X4300 Series am 17.09.2018 um 09:01.
Gemarkung(en): Pottenstetten (4776)
Projekt: default; Layout: STANDARD DIN A4 QUERFORMAT

w³GEOportal

M = 1 : 1000

0 50 m

TOPÖ 2.1

Zeichnen & Messen

Daniel Steinbauer

TOP Ö 22

lat/lon) ▼ 49° 14' 25" N 12° 01' 08" E (49.24015, 12.01863)

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	BauVW/309/2018 07.09.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	19.09.2018	öffentlich
Stadtrat	26.09.2018	öffentlich

Betreff:

Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellungsbeschluss zur 1. Qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet an der Umgehungsstraße„ – Erörterung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; Satzungs- und Feststellungsbeschluss – Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

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

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

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

Da es sich bei dem geplanten großflächigen (10.500 m²) Bau- und Gartenmarkt um ein raumbedeutsames Vorhaben mit überörtlicher Bedeutung handelt, wurde zunächst ein Raumordnungsverfahren als vorklärendes Gutachten zur Beurteilung der Raumverträglichkeit bei der Regierung der Oberpfalz beantragt. Nach Mitteilung des zuständigen Sachgebiets für Landes- und Regionalplanung kann auf eine landesplanerische Überprüfung des Vorhabens in Form eines Raumordnungsverfahrens verzichtet werden.

In einer Auswirkungsanalyse über die Ansiedlung eines Bau-, Garten- und Handwerkermarktes in Burglengenfeld durch das Büro „Markt und Standort - Beratungsgesellschaft mbH“ wurde abschließend bewertet, dass das Projekt im Naabtalcenter städtebaulich verträglich einzuschätzen ist und negative Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungsstandorte und der Innenstadt nicht zu erwarten sind. Der geplante Betriebstyp bringt eine nennenswerte Verbesserung der Angebots- und Sortimentsstruktur mit sich. Eine Strukturstärkung sowie eine qualitative Versorgungsverbesserung sind abzuleiten.

Beschlussvorschlag BUV:

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

II. Satzungsbeschluss
Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die 1. Qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet an der Umgehungsstraße“ auf der Grundlage des Architekturbüros Preihsl & Schwan vom 02.05.2018 zur Satzung zu erheben.

III. Feststellungsbeschluss
Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Änderung des Flächennutzungsplanes für die 1. Qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet an der Umgehungsstraße“ festzustellen.

IV. Die Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung sind dem Landratsamt Schwandorf zur Genehmigung vorzulegen.

Vollzug der Baugesetze
Änderung Flächennutzungsplan und 1.qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet an der Umgehungsstraße“ - förmliche Beteiligung

Stand: 12.09.2018

Beteiligung der TÖBs und der Nachbargemeinden

	Die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen werden zum Beschluss erhoben.
Landratsamt Schwandorf **Bauleitplanung**	
Stellungnahme **17.08.2018**	zum o.g. Bauleitverfahren ergeht folgende Stellungnahme. **Flächennutzungsplan:** Laut den Verfahrenshinweisen auf dem Flächennutzungsplan wird auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange „verzichtet“. **Dies stellt einen erheblichen Verfahrensfehler dar.** Die Rechtskontrolle des Landratsamtes über den Flächennutzungsplan ist in vollem Umfang durchzuführen, die Prüfung darf sich nicht auf die Einhaltung einzelner Vorschriften beschränken. Im Gegensatz zu einer gerichtlichen Überprüfung, die die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nur in den Grenzen des § 214 Abs. 1 und § 215 Abs. 1 prüft, bleibt gemäß § 216 die Verpflichtung der Genehmigungsbehörde, die Einhaltung der Vorschriften zu prüfen, deren Verletzung sich nach den §§ 214 und 215 auf die Rechtswirksamkeit eines Flächennutzungsplans nicht auswirkt, unberührt. Als Versagungsgrund für ein nicht ordnungsgemäßes Zustandekommen gilt insbesondere ein Verstoß gegen die Vorgaben des BauGB zur Aufstellung der Bauleitpläne gemäß §§ 2 ff. Darüber hinaus sind folgende Anmerkungen veranlasst: Das Änderungsgebiet ist eindeutig zu kennzeichnen (vgl. Planzeichenverordnung). Dies ist auf dem Deckblatt nicht ohne weiteres erkennbar bzw. irreführend. Dazu trägt insbesondere auch die Anmerkung auf der planlichen Darstellung des Bebauungsplans bei, dass das „MI das SO ersetzt“, wohingehend im Flächennutzungsplan diese Darstellung gleich bleibt. Hilfreich wäre für zukünftige Fälle weiterhin die Angabe der letzten Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplan durch den Planer, ebenso wie die Angabe der betroffenen Flurnummern. Laut Planungsbüro ist ein Teil der zu ändernden Fläche als Fläche für Sportanlage dargestellt. Dies ist für uns so nicht erkennbar. **Bebauungsplan:** Wie bereits (in zahllosen Fällen vergeblich) angemahnt, möge das Planungsbüro Preihsl und Schwan erneut aufgefordert werden, die richtigen Verfahrensvermerke zu verwenden (vgl. Planungshilfen der Obersten Baubehörde). Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig ! <u>Die städtebauliche Stellungnahme wird im Übrigen noch nachgereicht.</u> Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

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

Abwägung und Beschlussvorschlag	Da es sich bei der Flächennutzungsplanänderung nur um die Änderung der bisherigen Gewerbegebietsfläche in eine Sondergebietsfläche handelt, somit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und der § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) anwendbar ist, wurde auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet. Ein entsprechender Verfahrenvermerk wird noch ergänzt. Zu den Anmerkungen: Das Änderungsgebiet wurde durch die Gegenüberstellung des alten und neuen Flächennutzungsplanes gekennzeichnet. Zur Verbesserung der Kenntlichkeit wird das Änderungsgebiet im Plan mit dem Zeichen 15.13 aus der Planzeichenverordnung umrandet. Die Bezeichnung MI ersetzt SO ist noch von der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Satz wird entfernt. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Flächen für Sportanlagen sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung. Die Verfahrensvermerke werden angepasst.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
LRA – Sachgebiet 3.2	
Stellungnahme 16.08.2018	Aus fachtechnischer Sicht wird zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit paralleler 1. Qualifizierter Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe, Misch- und Sondergebiet an der Umgehungsstraße“ folgende fachtechnische Stellungnahme abgegeben: 1. Dem Antragsgeheft liegt ein Schallschutzgutachten des Ing.büros Bartl vom 13.06.2018, Bericht-Nr. 1362_0 bei. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grund der geplanten Änderung der Flächenaufteilung innerhalb des Gebietes im Satzungstext lediglich die Tabelle mit den Emissionskontingenten der jetzt geplanten Aufteilung anzupassen ist. Im vorgelegten Satzungsentwurf in § 14 ist aber leider nur die geänderte Tabelle enthalten. Damit der Satzungstext bzgl. Schallschutz in sich wieder stimmig ist, muss der komplette ursprüngliche Text mit aktualisierter Tabelle übernommen. 2. Bei manchen Flächen sind Zufahrtswege angedeutet, bei manchen nicht. Aus fachtechnischer Sicht wird angeregt, bei allen Flächen die geplante Zufahrt anzudeuten. 3. Im Nordwesten des Plangebietes ist eine Mischgebietsfläche vorgesehen. Diese grenzt unmittelbar an ein Wohngebiet an. Es wird darauf hingewiesen, dass solche Mischgebietsflächen regelmäßig zu Problemen führen. Im Regelfall entwickeln sich diese entweder zu Wohn- oder zu Gewerbegebieten. Die geforderte Durchmischung lässt sich also nicht realisieren. Auf Grund der Nähe von Wohnhäusern (Immissionsorten) im direkt angrenzenden Wohngebiet ist bei gewerblichen Nutzungen z.B. mit Lärmproblemen zu rechnen. Andererseits führt aber auch eine den Vorgaben entsprechende Durchmischung innerhalb des Mischgebiets zu Problemen. Aus fachtechnischer Sicht wird dehalb angeregt, die Mischgebietsausweisung zu überdenken. Als Alternativen bieten sich entweder der komplette Verzicht dieser Fläche oder die Ausweisung eines Gewerbe- oder Sondergebietes mit entsprechenden schalltechnischen Einschränkungen an.
Abwägung und Beschlussvorschlag	Zu 1. Der §14 wird hinsichtlich des ursprünglichen Textes ergänzt. Zu 2. Bei den beiden Gewerbegebieten GE1 und GE 2 wurden keine Zufahrten dagestellt, da hier konkrete Nutzungen – und damit die Lage der Zufahrten – noch nicht feststehen. Die Nutzbarkeit dieser Flächen soll nicht durch eine Zufahrtsfestsetzung an einer bestimmten Stelle eingeschränkt werden. Auf die Notwendigkeit der Einhaltung der Emissionskontingente hat die Lage der Zufahrten keinen Einfluss. Zu 3. Die Mischgebietsfläche ist nicht Gegenstand der aktuellen Änderung des Bebauungsplans, die Anmerkungen können deswegen nur als

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

	Hinweis für den Fall, dass in diesem Bereich die Bauleitplanung werden sollte, zur Kenntnis genommen werden.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
LRA SAD – Sachgebiet 3.2 Untere Naturschutzbehörde	
Stellungnahme 30.08.2018	Das Team – 630 – untere Naturschutzbehörde –teilt aus naturschutzfachlicher Sicht Folgendes mit: Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Änderung des rechtskräftigen Bebauungplanes sehen lediglich die Änderung eines Gewerbe- in ein Sondergebiet vor. Änderungen der Baudichte oder des Versiegelungsgrades sind nicht vorgesehen. Auswirkungen auf die für den Naturschutz relevanten Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege stehen der vorliegenden Planung daher nicht entgegen. Die noch geplanten Änderungen der Aufforstungsflächen am Kreuzberg sind in einem gesonderten Verfahren durchzuführen.
Abwägung und Beschlussvorschlag	Kenntnisnahme
Abstimmungsergebnis	
Regierung der Oberpfalz Herr Beier	
Stellungnahme 28.08.2018	Mit Schreiben vom 01.08.2018.haben Sie uns um Stellungnahme zur Änderung des Bebauungs plans „Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet an der Umgehungsstraße" mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich gebeten. Gegenstand der Bauleitplanverfahren ist die Umplanung des südlichen Bereichs der Gewerbe gebietsfläche in ein Sondergebiet , um die Verlagerung und Erweiterung des im Naabtal-Center bestehenden Bau- und Gartenmarktes zu ermöglichen. Gemäß Bebauungsplanentwurf sind in der Sondergebietsfläche SO1 folgende sortimentsbezogenen Verkaufsflächen zulässig: • Baumarktartikel , Bauelemente, Baustoffe und Eisenwaren: max. 5.370 m² • Farben, Lacke, Tapeten und textile Bodenbeläge: max. 660 m² • Innenstadtrelevante Randsortimente Baumarkt: max. 640 m² • Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen: max. 2.670 m² • Zooartikel, Tiere: max. 700 m² • Innenstadtrelevante Randsortimente Gartenmarkt: max. 380 m²

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Die Verkaufsfläche umfasst damit insgesamt 10.420 m². In dem Sondergebiet S0 2, das nicht Gegenstand des laufenden Änderungsverfahrens ist, ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.850 m² zulässig. Das zwischen den beiden Sondergebieten bestehende Gewerbegebiet und das nördlich angrenzende Mischgebiet bleiben unverändert. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen . Das Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt ist anhand der folgenden Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) zu bewerten: LEP-Ziel 5.3.1 „Lage im Raum": Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausnahmen zulässig • für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentral- örtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung des Ziels 5.3.2, • für Einzelhandelsgroßprojekte , die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe. Die Stadt Burglengenfeld ist gemäß LEP-Ziel 2.1.2 i.V.m. Anhang 1 gemeinsam mit den Städten Maxhütte-Haidhof und Teublitz als Mittelzentrum ausgewiesen und damit grundsätzlich für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten geeignet. LEP-Ziel 5.3.2 „Lage in der Gemeinde": Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn • das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder • die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen. Gemäß Begründung zu LEP-Ziel 5.3.2 sind städtebaulich integrierte Lagen Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend , die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen , der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden. Dagegen sind städtebauliche Randlagen Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs ohne wesentliche Wohnanteile oder direkt angrenzend . In städtebaulichen Randlagen ist eine fußläufige Erreichbarkeit nicht erforderlich, wohl aber - zur Sicherstellung der Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen - eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV.		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Der Vorhabenstandort befindet sich im südöstlichen Bereich der Stadt Burglengenfeld. Er liegt zwischen dem Naabtal-Center (NAC), der Umgehungsstraße und dem Wohngebiet „Am Alten Stadtweg". Der Bereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbe-, Misch- und Sondergebietsfläche dargestellt. Lt. Auskunft der Stadt Burglengenfeld besteht für den Bereich ebenfalls ein Bebauungsplan mit denselben Flächenwidmungen. Der südliche Bereich der Gewerbefläche soll im Zuge der laufenden Bauleitplanverfahren in ein Sondergebiet umgeplant werden, um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes zu schaffen. Das ca. 5,8 ha große Plangebiet grenzt unmittelbar an das Naabtal-Center an. Nach dem Bebauungsplanentwurf ist durch eine interne Erschließung eine direkte Anbindung an das NAC vorgesehen . Die Haupterschließung des Gewerbe- und Sondergebiets erfolgt über einen neu zu errichtenden Kreisverkehr an die Umgehungsstraße. Der Standort ist über die Umgehungsstraße mit dem Pkw auch überörtlich gut erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich am NAC. Eine direkte fußläufige Erreichbarkeit des Standortes ist nicht gegeben. Zwar gibt es eine Verbindung durch den Weg „Am Alten Stadtweg ". Dabei handelt es sich lt. Luftbild aber wohl nur um einen Feldweg. Zwischen dem künftigen Sondergebiet und der bestehenden Wohnbebauung befindet sich Landwirtschaftsfläche. Der Standort ist damit als städtebauliche Randlage im Sinne des LEP-Ziels zu bewerten. Für Einzelhandelsvorhaben, die überwiegend dem sonstigen Bedarf zugeordnet sind, ist dies ausreichend. **LEP-Ziel 5.3.3 „Zulässige Verkaufsflächen":** Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhande!sgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte • soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., • soweit in ihnen Innnenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v.H. , für die 100.000 Einwohner übersteigenden Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Durch die landesplanerische Steuerung des sortimentsspezifischen Umfangs von Verkaufs flächen in Einzelhandelsgroßprojekten sollen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im überörtlichen Maßstab gesichert werden. Entscheidender Prüfmaßstab für die landesplanerische Beurteilung ist dabei die zu erwartende Kaufkraftabschöpfung im jeweiligen Versorgungsbereich. (vgl. Begründung zu LEP-Ziel 5.3.3) Die Berechnung erfolgt anhand folgender Kenngrößen : • Sortimentsspezifische Kaufkraft je Einwohner (als landesweit einheitlicher Wert gemäß BBE Handelsberatung GmbH „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017"); • sortimentsspezifische Flächenleistung je m^2 Verkaufsfläche (als landesweiter Durchschnittswert gemäß BBE Handelsberatung GmbH „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017"); • den Einzugsbereich des Vorhabens. Zusammen mit den Bauleitplanunterlagen wurde eine „Auswirkungsanalyse über die Ansiedlung eines Bau-, Garten- und Heimwerkermarktes in der Stadt Burglengenfeld" der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH vorgelegt. Das Gutachten ist aufgrund von methodischen und inhaltlichen Mängeln nur bedingt geeignet für eine landesplanerische Beurteilung des Vorhabens. Zu kritisieren sind insbesondere die folgenden Punkte: **-Die Abgrenzung des Einzugsbereichs:** In Kapitel A.3.1 wird der Einzugsbereich anhand der „tatsächlichen Erreichbarkeiten und Pendlerverflechtungen " abgegrenzt. Für Dritte ist leider nicht nachvollziehbar, wie sich anhand der Fahrzeit-Isochronen und Pendlerverflectungen die konkrete Abgrenzung des Einzugsbereichs ergibt. Lt. Gutachten Kapitel B.3 umfasst der Einzugsbereich 139.277 bzw. gewichtet 82.248 Ein wohner. Nach hiesiger Auffassung erscheint die Anrechnung der Einwohnerzahlen von Schwandorf und Wackersdorf mit jeweils 50 % als zu hoch. In der Stadt Schwandorf gibt es durch den unmittelbaren Autobahnanschluss ein deutlich besser erreichbares Angebot im Bau- und Gartenmarktsortiment. Hinzu kommen die		

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

	im Umfeld der Schwandorfer Betriebe vorhandenen attraktivitätssteigernden Kopplungsmöglichkeiten. Im Fall der Stadt Schwandorf und der Gemeinde Wackersdorf dürfte daher ein 25 %-Ansatz realistischer sein. Die Zugehörigkeit der Gemeinde Wenzenbach zum Einzugsbereich wird generell in Frage gestellt. Aufgrund der vergleichsweise schlechten Erreichbarkeit des Projektstandortes von Wenzenbach aus sowie eines deutlich besser gelegenen Angebots in Regensburg (mit zusätzlichen Kopplungsmöglichkeiten) dürften aus Wenzenbach allenfalls einzelne Streuumsätze in Burglengenfeld zum Tragen kommen. Die Gemeinde ist daher aus dem Einzugsbereich herauszunehmen. Bei Berücksichtigung dieser Modifikationen erscheint daher ein gewichteter Einzugsbereich von rd. 72.000 Einwohnern für das Vorhaben in Burglengenfeld realistisch zu sein. Dieser Wert wird der folgenden landesplanerischen Bewertung zugrunde gelegt. **-Die Darstellung der Wettbewerbssituation:** Lt. Begründung zu den Bauleitplänen dient die Sondergebietsausweisung der Vorbereitung einer Verlagerung und Erweiterung des toom- Bau- und Gartenmarktes aus dem NAC an den neuen Standort. In dem Gutachten wird dies allerdings nicht klar thematisiert, vielmehr wird der Eindruck vermittelt, dass es sich um eine Neuansiedlung handelt, da der Bestandsmarkt als Wettbewerber dargestellt wird (z.B. Abbildung 1 (S. 6), Abbildungen 9 und 10 (S. 15) sowie Abbildung 11 (S. 16)). Darüber hinaus bildet die Abbildung 10 auf Seite 15 des Gutachtens die Wettbewerbssituation nur unvollständig ab: Es fehlen z.B. tedox in Schwandorf, weitere Baustoff-Anbieter u.a. in Kallmünz, Lappersdorf und Regenstauf sowie einige Gärtnereibetriebe mit überörtlichem Einzugsgebiet wie z.B. Hauner in Regensburg, Renner in Lappersdorf. **-Städtebauliche Integration des Standorts:** Wie in Zusammenhang mit den Ausführungen zu LEP-Ziel 5.3.2 dargelegt, ist der Standort als städtebauliche Randlage zu bewerten und nicht als integrierter Standort (s.o.). Für die Ansiedlung von Sortimenten des sonstigen Bedarfs ist das Vorhandensein einer städtebaulichen Randlage allerdings ausreichend. **-Auswirkungen des Vorhabens:** In Kapitel A.5.3.1 zu den Auswirkungen des Vorhabens werden landesplanerische (LEP-Ziel 5.3.3) und städtebauliche Kriterien (10 %-Schwelle) vermengt. Für die Berechnung der zulässigen Verkaufsfläche für die Kernsortimente von Bau- und Gartenmarkt sowie für Farben, Lacke, Teppiche und den Zoofachhandel wird der modifizierte Einzugsbereich des Vorhabens im Umfang von 72.000 Einwohnern zugrunde gelegt (s.o.). Die Berechnung der zulässigen Verkaufsflächen für die innenstadtrelevanten Sortimente des Bau- und Gartenmarktes orientiert sich an den gemäß LEP 2018 definierten Verflechtungsbereichen . Der Verflechtungsbereich des gemeinsamen Mittelzentrums Burglengenfeld / Maxhütte-Haidhof / Teublitz umfasst 69.278 Einwohner (12/2016). Lt. Bebauungsplanentwurf sind für den Bau- und Gartenmarkt folgende sortimentsbezogene Verkaufsflächen vorgesehen: • Baumarkt Kernsortiment: max. 5.370 m² • Baumarkt Randsortiment: max. 640 m² • Gartenmarkt Kernsortiment: max. 2.670 m² • Gartenmarkt Randsortiment: max. 380 m²

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

- Farben, Lacke, Tapeten und textile Bodenbeläge: max. 660 m²
- Zooartikel, Tiere: max. 700 m²

Von Seiten des Projektträgers wurden uns die Flächenleistungen des Bestandsmarktes für die Jahre 2015 bis 2017 vorgelegt. Diese Information ermöglicht es uns, von den üblicherweise verwendeten durchschnittlichen Flächenleistungen gemäß BBE abzuweichen und für den vorliegenden Fall den unteren Schwellenwert (1.000 Euro/m2) für das Bau- und Gartenmarkt- Kernsortiment anzuwenden.

Bau- und Gartenmarkt Burglengenfeld								
Sortiment	**Einwohner** Stand: 12.2016	**Pro-Kopf-Ausgabe** in€	**Zulässige Abschöpfung** in€	in%	**Geplante Verkaufsfläche** in qm	**Flächen-leistung** in €/qm	**Umsatz-erwartung** in€	**Abschöpfung** in%
Baumarkt								
Kernsortiment	72.000	298,00	5.364.000	25%	5.370	1.000,00	5.370.000	25%
Randsortiment	69.278	35,00	727.419	30%	640	1.150,00	736.000	30%
Gartenmarkt								
Kernsortiment	72.000	148,00	2.664 .000	25%	2 .670	1.000,00	2.670 .000	25%
Randsortiment	69.278	21,00	436.451	30%	380	1. 150,00	437.000	30%
Sonstige Sortimente								
Fa rbe n , Lacke	72.000	44,00	792.000	25%	660	1.200 ,00	792 .000	25%
Zooartikel	72.000	58,00	1.044.000	25%	700	1. 500,00	1.050 .000	25%

Bei Zugrundelegung eines Einzugsbereichs von 72.000 Einwohnern sowie der modifizierten Flächenleistungen kann festgestellt werden, dass die geplanten Verkaufsflächen für die Bau- und Gartenmarkt-Kernsortimente die zulässige landesplanerische Abschöpfungsquote von 25 % einhalten; die Randsortimente von Bau- und Gartenmarkt halten ebenfalls die Grenze von 30 % ein. Die geplanten Verkaufsflächen für Farben, Lacke, usw. sowie für Zooartikel und Tiere liegen innerhalb des raumverträglichen Rahmens, d.h. der maximal 25-prozentigen Abschöpfung der vorhandenen Kaufkraft im Einzugsbereich.

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

	Fazit **Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das geplante Sondergebiet für Bau- und Gartenmarkt den Zielen zum Einzelhandel gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern entspricht. Um das Entstehen einer landesplanerisch unerwünschten Agglomeration im Sinne des LEP-Ziels 5.3.1 auszuschließen, ist in den Misch- und Gewerbegebietsflächen Einzelhandel auszuschließen.**
Abwägung und Beschlussvorschlag	Der Regierung wird für die ausführliche Stellungnahme und ihre wohlwollenden Bemühungen um das Projekt herzlich gedankt. Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass das Vorhaben mit den beantragten Verkaufsflächen genehmigbar ist. Die dem Bebauungsplan beiliegende Auswirkungsanalyse, welche dem B-Plan als Anlage beiliegt, wird um die Stellungnahme der Regierung als Anhang zu diesem Gutachten ergänzt. Die lt. Regierung notwendigen Einschränkungen der Genehmigbarkeit von Einzelhandel in den verbleibenden Gewerbegebieten werden in einem separaten Verfahren festgesetzt, da zum einen die Gewerbegebiete nicht Gegenstand der jetzigen B-Plan-Änderung sind und eine Einbeziehung ins aktuelle Verfahren zu Verzögerungen führen würde, welche die Ansiedlung des Baumarktes wegen Zeitverzugs gefährden könnte.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Regierung der Oberpfalz Herr Dr. Schmid	
Stellungnahme	
Abwägung und Besclhlussvorschlag	
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Regierung der Oberpfalz Sprengwesen	
Stellungnahme 29.08.2018	Es sind uns derzeit keine Umstände oder Planungen bekannt, durch die Belange des Amtes aufgrund der im Betreff genannten Maßnahmen berührt sind.

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

Abwägung und Beschlussvorschlag	Kenntnisnahme
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Wasserwirtschaftsamt	
Stellungnahme 14.08.2018	Zu oben genannten Verfahren nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung: Bitte verstehen Sie die relativ ausführlichen Aspekte zum „vorsorgenden Bodenschutz“ vor allem als Hilfestellung seitens des Wasserwirtschaftsamtes, diese noch vergleichsweise junge Thematik in die Bauleitplanung zu integrieren. 1. Altlasten Die Fläche befindet sich außerhalb der im Altlastenkataster registrierten Flächen, weitere Anhaltspunkte sind uns nicht bekannt. Sollten bei anfallenden Erdarbeiten und Abbrucharbeiten mögliche Verunreinigungen und Altlasten zu Tage kommen, sind diese unverzüglich dem Landratsamt sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden anzuzeigen. 2.Öffentliche Wasserversorgung Hinsichtlich der öffentlichen Wasserversorgung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Aufstellung von Bauleitplänen in der Weiteren Schutzzone W III A des WSG „Raffa“ ist erlaubt. Die Grundstückseigentümer sind ggf. über die Lage im WSG zu informieren, die WSG-VO ist zu beachten und sollte jedem Grundstückseigentümer ausgehändigt werden. 3. Vorsorgender Bodenschutz In der Bauleitplanung ist das Schutzgut Boden zu berücksichtigen. Dafür ist eine Beschreibung der Bodenfunktionen und eine Bodenfunktionsbewertung (= eine konkrete, gestufte Bewertung der Bodenfunktionen) notwendig. Im Umweltbericht ist das Schutzgut Boden zu beschreiben (Ist-Zustandsaufnahme), die bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen zu benennen und zu würdigen. Ebenfalls sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung aufzuzeigen. Ohne eine Bewertung der Bodenfunktionen kann eine getroffene Gesamtbewertung für das Schutzgut Boden fachlich nicht nachvollzogen werden. Das Schutzgut Boden wurde in der vorliegenden Planung zwar berücksichtigt, eine Bodenfunktionsbewertung hat jedoch nicht stattgefunden. Die Bodenfunktionsbewertung dient der Identifizierung und Definition von Böden mit hoher und sehr hoher Schutzwürdigkeit und Aufzeigen der entsprechenden Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen. Eine mögliche Maßnahme für Böden mit sehr hoher Schutzwürdigkeit stellt z.B. die Prüfung der Vermeidbarkeit der Überplanung in diesen Bereichen dar. In der vorliegenden Planung sind hier insbesondere die Malmkuppen mit ihren flachgründigen Rendzinen zu nennen. Grundsätzlich empfehlen wir zur Bestandsaufnahme und Bodenfunktionsbewertung den Leitfaden des bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Schutzgut Boden in der Planung“ erhältlich unter http://www.lfu.bayern.de/boden/boden_planung/index.htm, sowie als Hilfestellung die Information aus dem Bodeninformationssystem Bayern htttp://www.BIS.bayern.de und insbesondere die Übersichtsbodenkarte ÜBK 1 : 25000 LfU, die bei der Datenstelle des Bayerischen Landesamtes bezogen werden kann (datenstelle@lfu.bayern.de). Die Bewertung der Bodenfunktionen kann aus den Daten der Bodenschätzung abgeleitet werden. Ggf. können einfachheitshalber die Bodenfunktionskarten des LfU zur Bewertung der Bodenfunktionen herangezogen werden, welche kostenfrei im UmweltAtlas Bayern oder über die Datenstelle des LfZ erhältlich sind.

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

	Auf der Bodenfunktionsbewertung basiert die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung. Es wird weiterhin empfohlen auf ein rechtzeitiges Bodenmanagement zur Entsorgung von anfallenden Überschussmassen während der Planungsphase hinzuwirken. Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiedereingesetzt werden. GGf. kann eine öffentliche Bereitstellungsfläche für überschüssigen Bodenaushub geschaffen werden, um diesen im Planungsgebiet bei Bedarf zu verwerten. Somit können Probleme bei der Verwertung (auch von ggf. geogen erhöhten Schwermetallen) reduziert und Kostenminimierung erzielt werden. Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen. Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. 4. Abwasserentsorgung a. Schmutzwasser Hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung besteht Einverständnis. b. Niederschlagswasser Mit der in der Planung dargelegten Niederschlagswasserbeseitigung besteht Einverständnis (Vorrang der Versickerung vor der Ableitung) Der Vollständigkeit halber wird auf die einschlägigen technischen Regelwerke der DWA (A-153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, A-117 Bemessung von Regenrückhalteräumen und A-138 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sowie Merkblätter des LfU verwiesen (z.B. „Naturnaher Umgang mit Regenwasser“, abrufbar und folgendem Link: http://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf.) 5. Oberflächengewässer / wild abfließendes Gewässser Oberflächengewässer sind von der Maßnahme nicht betroffen. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und es sind somit keine Überschwemmungsgebiete und auch keine wassersensiblen Bereiche betroffen. Darüber hinaus wird auf die Gefahren und Regelungen durch wild abfließendes Wasser (vgl. § 37 WHG / Gefahr von sog. Stutzfluten) nachdrücklich hingewiesen. 6. Zusammenfassung Unter Beachtung der oben genannten Punkte besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht mit der Planung Einverständnis. Das Landratsamt Schwandorf erhält einen Abdruck dieses Schreibens, Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.
Abwägung und Beschlussvorschlag	Zu 1. Altlasten: Kenntnisnahme Zu 2. Öffentliche Wasserversorgung: Kenntnisnahme Zu 3. Vorsorgender Bodenschutz: Eine Vermeidbarkeit der Überplanung von Böden von hoher Schutzwürdigkeit ist deswegen nicht möglich, da es sich beim jetzigen Verfahren lediglich um die Änderung einer Gewerbegebietsfläche in eine Sondergebietsfläche handelt und die Böden bereits im Bestand rechtskräftig überplant wurden. Rein praktisch ist die Aussparung bestimmter Bereiche mit besonderen Bodenformen wie etwa der Malmkuppen nicht möglich, da die Planung eines Baumarktes nur als geschlossener Baukörper ohne Aussparungen denkbar ist. Bzgl. Des Bodenmanagements findet sich im Textteil ein ausführlicher Hinweis, welcher auf die Pflicht zum Schutz von Boden vor Vergeudung hinweist.

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

	Zu 4. Abwasserentsorgung: a Schmutzwasser: Kenntnisnahme b Niederschlagswasser: Kenntnisnahme zu 5. Oberflächengewässer: Kenntnisnahme
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	
Stellungnahme 24.08.2018	Das AGBV Nabburg hat keine Einwendungen gegenüber dem beabsichtigten Vorhaben. Allerdings besteht für einen Teil des Planunsgebietes, der im beigefügten Lageplan rot markiert ist, aufgrund fehlender Abmarkung kein rechtlich gesicherter Grenzverlauf. Das ADBV Nabburg empfiehlt deshalb im Sinn einer späteren reibungslosen Umsetzung der Planungen den markierten Grenzverlauf vermessen und abmarken zu lassen.
Abwägung und Beschlussvorschlag	Eine Vermessung der entscheidenden Grundstücksgrenzen wird im Zuge der weiteren Projektumsetzung zu gegebener Zeit durch Antrag des Investors beim Vermessungsamt erfolgen.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	
Stellungnahme	
Abwägung und Beschlussvorschlag	
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord	
Stellungnahme 13.08.2018	Die gutachterliche Äußerung des Regionsbeauftragten wird als Stellungnahme des Regionalen Prüfungsverbandes übermittelt.

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

	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen: Gem. B IV 5.3 Regionalplan Obepfalz-Nord sind die zentralen Versorgungsbereiche der Ober- und Mittelzentren in Ihrer Funktionsfähigkeit grundsätzlich zu erhalten und in besonderem Maße zu stärken. Planungen, welche die Funktionsfähigkeit der zentralen Lage schädigen, sind zu vermeiden. Daher sind sämtliche Einzelhandelsvorhaben und –planungen intensiv auf ihre Aus- und Wechselwirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich hin zu überprüfen. Vor diesem Hintergrund sind vor allem die Auswirkungen , die sich durch die zulässigen Verkaufsflächen des inennstadtrelevanten Randsortiments ergeben, zu überprüfen. Im Rahmen der Auswirkungsannalyse ist dies erfolgt. Auch wenn die zu erwartenden Umsatzumlenkungen aus den Innenstadtlagen Burglengenfelds und aus den Nachbargemeinden Maxhütte-Haidhof und Teublitz unter dem Abwägungsschwellenwert der wesentlichen Beeinträchtigung von 10 % liegen, wird von hiesiger Seite eine Reduzierung der Verkaufsflächenobergrenzen des inennstadtrelevanten Randsortiments angeregt. Damit kann zur Stärkung der umliegenden Ortskerne und zentralen Versorgungsbereiche beigetragen werden. Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG: Der südöstliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und die südliche Straßenführung mit Kreisverkehr treffen nach Waldfunktionsplan der Region Oberpfalz-Nord auf einen Wald mit besonderer Bedeutung für den regionalen Klimaschutz, für die Erholung und als Lebensraum für die biologische Vielfalt. Entsprechend Ziel B III 3.1 des Regionalplans Oberpfalz-Nord soll der Wald so erhalten, gepflegt und gestaltet werden, dass er insbesondere die Aufgaben für die Rohstoffversorgung, den ökologischen Ausgleich,den Gewässer-, Klima- und Bodenschutz, die Erholung nachhaltig füllen kann. Gemäß B III 3.2 sollen die regionalen und lokal für Klima- und Immissionsschutz bedeutsamen Wälder in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Den Stellungnahmen der forstwirtschaftlichen Fachstellen soll daher besondere Bedeutung beigemessen werden. Gem. B IV 5.4 Regionalplan Oberpfalz-Nord sollen historisch gewachsene Geschäfts- und Dienstleistungszentren in den Innenstädten und Ortskernen als Standorte für Versorgungseinrichtungen in ihrer Bedeutung gesichert und weiterentwickelt werden. Zudem ist darauf hinzuwirken, dass planerische Gesamtkonzepte als geeignetes Mittel zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels, auch in interkommunaler Kooperation, entwickelt und verbindlich festgelegt werden. Ein gemeinsames Einzelhandelsentwicklungskonzept für das Städtedreieck soll daher möglichst bald erarbeitet und mit verbindlichen Festlegungen versehen werden. Damit kann auch dem Grundsatz B IV 5.1 des Regionalplans Rechnung getragen werden, wonach auf seine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen hingewirkt werden soll und dabei Überkapazitäten vermieden werden sollen und zwischengemeindlich Rücksicht genommen werden soll.
Abwägung und Beschlussvorschlag	Die Verkaufsflächenobergrenzen wurden von der Regierung der Oberpfalz gebilligt und sind raumverträglich. Eine Reduzierung erfolgt deswegen nicht. Da der Wald bereits im Bestand rechtskräftig überplant ist und es sich bei dem gegenwärtigen Verfahren nur um eine Änderung eines Gewerbegebietes in ein Sondergebiet handelt, werden vom Forstamt keine Einwände vorgebracht. Die Etablierung eines gemeinsamen Einzelhandelsentwicklungskonzepts für das Städtedreieck, welches aufgrund eines damals geplanten Projektes auf dem Grundstück der heutigen B-Plan-Änderung beauftragt wurde, scheiterte 2008 am Einspruch einer Nachbarstadt. Deswegen wird diese Anregung nur zur Kenntnis genommen.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach			
Stellungnahme 10.09.2018	Gegen die 1. Qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes jeweils in der Fassung vom 02.05.2018 bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwendungen, wenn nachfolgende Aufagen in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden und/bzw. in den Bauleitplan nebst Legende/Erläuterungsbericht aufgenommen werden: 1 Die Zulässigkeit von Werbeanlagen jeglicher Art ist zunächst, unabhängig von deren Standort, anhand § 33 StVO im Einzelfall von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu beurteilen. 2 Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist Art § 33 StVO zu beachten. 3 Die Verbindungsrampen des höhenfreien Knotenpunkts „St 2397 / Umgehungsstraße“ bei Abschnitt 420 Station 0,000 befinden sich in der Baulast des Freistaates Bayern. Mit der Anbindung des Bauleitplangebiets im Bereich der Einmündung der westlichen Verbindungsrampe in die Umgehungsstraße über die im Plan dargestellte neue Erschließungsstraße, besteht grundsätzlich Einverständnis. 4 Über die Anbindung der Erschließungsstraße im Bereich der Einmündung der westlichen Verbindungsrampe in die Umgehungsstraße des höhenfreien Knotenpunkts „St 2397/Umgehungsstraße“ bei Abschnitt 420 Station 0,000 der St 2397 und den geplanten Umbau der Einmündung in einen Kreisverkehr ist vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen bzw. Bauvorhaben eine Vereinbarung zwischen der Stadt und der Straßenbauverwaltung abzuschließen, in der die technischen Einzelheiten (hierzu gehört auch die Bepflanzung der Kreisinsel) sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung vorzulegen. Sofern die im Bebauungsplan unmittelbar nördlich des Kreisverkehrs dargestellte Abzweigung realisiert werden soll, ist zusätzlich die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs nachzuweisen. Die Kosten des geplanten Umbaus der Einmündung in einen Kreisverkehr sind nach Art. 32 Abs. 3 Nr. 1 BayStrWG vom Veranlasser zu tragen. Veranlasser ist im vorliegenden Fall die Stadt Burglengenfeld. 5 Sämtliche durch den Umbau der Einmündung zum Kreisverkehr entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten sind der Straßenbauverwaltung gemäß ABBV zu ersetzen. 6 Der Umbau der Einmündung zum Kreisverkehr muss noch vor Beginn der Bebauung des Bauleitplangebiets erfolgen. 7 Der Abstand feststehender Hindernisse muss außerhalb der Ortstafel (VZ 310) gemäß den RPS 2009 mindestens 7,50 m vom		

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

	befestigten Fahrbahnrand der Umgehungsstraße betragen. Der betreffende Abstand gilt auch für Bäume. Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume sind entsprechend zurückzusetzen. Dieselben Vorgaben gelten für die Gestaltung der Kreisverkehrsinsel; diese ist im Rahmen der abzuschließenden Vereinbarung zu regeln (siehe Auflage 4). 8 Der Fahrbahn, dem Straßenkörper und den Entwässerungsanlagen der Staatsstraße dürfen Schmutzwasser und Regenwasser nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden. 9 Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraße muss durch entsprechende Straßenabläufe bzw. Entwässerungsrinnen im Einmündungsbereich zuverlässig gefasst und abgeleitet werden. 10 Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Staatsstraße wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen kann nicht geltend gemacht werden. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Die für deren Bemessung erforderlichen Daten können beim Staatlichen Bauamt angefordert werden. Die Kosten für Planung, Errichtung und Unterhaltung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen entlang der Staatsstraße trägt die Stadt. Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind. 11 Eine eventuelle Beleuchtung ist so anzubringen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße ausgeschlossen ist. Wir bitten um Übersendung eines Stadt- bzw. Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist 2-fach dem Staatlichen Bauamt zu übersenden.
Abwägung und Beschlussvorschlag	Punkt 1 und 2 wurden bereits unter §8 in der Satzung mit aufgenommen. Punkt 3 Kenntnisnahme Punkt 4 Die Anmerkungen sind unter Punkt 16 in den Hinweise zur Satzung mit aufgenommen. Punkt 5 und 6 Der Punkt ist unter §17 Verkehrserschließung mit aufgenommen. Punkt 7 Der Abstand ist bereits berücksichtigt. Punkt 8 und 9 Der Punkt ist bei der Straßenplanung mit zu beachten, eine Festsetzung erfolgt ebenfalls bereits unter § 17. Punkt 10 Die Anmerkungen wurden bereits unter Punkt 17 der Hinweise zur Satzung mit aufgenommen. Punkt 11 Die Anmerkungen wurden bereits unter § 15 der Satzung berücksichtigt.

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

Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz	
Stellungnahme 10.08.2018	Im Bereich der Änderung des Flächennutzugsplanes und der Änderung des oben genannten Bebauungsplanes ist derzeit weder ein Verfahren der Ländlichen Entwicklung angeordnet, noch ist in absehbarer Zeit die Durchführung eines solchen beabsichtigt. Von Seiten des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberpfalz bestehen keine Bedenken und Einwendungen gegen die Planungen.
Abwägung und Beschlussvorschlag	Kenntnisnahme
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Landratsamt Schwandorf Gesundheitsamt	
Stellungnahme	
Abwägung und Beschlussvorschlag	
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	
Stellungnahme 09.08.2018	Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nimmt zu o.g. Planung wie folgt Stellung: Seit den Stellungnahmen zur Beteiligung vom 14.4.14 bzw. 17.11.15 zu o.g. Verfahren sind in von unserer Seite zu beurteilenden Bereichen keine Änderungen erfolgt. Übergeordnete von uns zu vertretende Belange stehen Ihren Planungen nicht entgegen. Es besteht Einverständnis.

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

Abwägung und Beschlussvorschlag	Kenntnisnahme
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Bund der Selbständigen Gewerbeverband Bayern e.V.	X
Stellungnahme	
Abwägung und Beschlussvorschlag	
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Handelsverband Bayern e.V. Bezirk Oberpfalz/Niederbayern	X
Stellungnahme	
Abwägung und Beschlussvorschlag	
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Gewerbeaufsichtsamt bei der Regierung der Oberpfalz	
Stellungnahme	
Abwägung und Beschlussvorschlag	
Abstimmungsergebnis	Ja Nein

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Industrie- und Handelskammer			
Stellungnahme 22.08.2018	Vielen Dank für die Zusendung des o.g. Planvorhabens, mit welchem die Stadt Burglengenfeld die planerischen Voraussetzungen schaffen will, einen modernen Baumarkt anzusiedeln. Grundsätzlich ist es wichtig, dass auch im Städtedreieck mit seinen rund 30.000 Einwohnern eine adäquate Versorgung mit Produkten aus dem Garten- und Baumarktbedarf sichergestellt ist. Gleichwohl weisen wir auf folgende Punkte hin, die im Rahmen der Abwägung des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen sind: **Landesplanung** Burglengenfeld ist als Mittelzentrum grundsätzlich für die Ansiedlung eines solchen Einzelhandelsvorhabens geeignet (Ziel LEP 5.3.1). Da es sich im Schwerpunkt um sonstige Sortimente handelt, muss kein integrierter Standort vorliegen (Ziel 5.3.2). Die Auswirkungsanalyse von Markt und Standort bescheinigt zudem die landesplanersiche Zulässigkeit einer Verkaufsfläche von 10.420 m² (LEP Ziel 5.3.3). Diese angesetzte Verkaufsfläche erscheint - auch mit einer entsprechenden Gewichtung - unter Berücksichtigung der derzeitigen Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet (Nittenau, Regenstaut, Schwandorf), das sehr großzügig gewählt ist, für das angestrebte Sortiment als unrealistisch bzw. die Annahmen müssten methodisch hinterlegt werden. Es ist sehr unwahrscheinlich, dass ein Kunde 30 Minuten Fahrzeit für ein solches Sortiment aufwendet. Unabhängig der landesplanerischen Einschätzung wäre das in gängigen Methoden der Umsatzschätzung - Marktanteilemethode und Huff-Modell - rechnersich de facto kaum oder nicht abbildbar. **Städtebau** Die Umsatzumlenkungen bewegen sich im entsprechenden zu erwartenden, städtebaulich vertretbaren Rahmen. Im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung sei jedoch auf den von uns bereits in der Stellungnahme vom 4.12.2015 hingewiesenen Nutzungkonflikt verwiesen: "[Es] soll [...] Aufgabe des geplanten Mischgebiets sein, Konfliktpotential im Grenzbereich der im Westen anstehenden Wohnbebauung umweltverträglich und schonend zu beseitigen. Aus unserer Sicht ist es kritisch, in Mischgebieten (MI) zulässige „nicht wesentlich störende Gewerbe“ als „Puffer“ anzusiedeln. Wir verweisen auf das Schreiben der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ vom 25.7.2014, dass sich bei der Auslegung des Trennungsgebots beim Umgang mit vorbelasteten Gebieten eindeutig gegen die Ausweisung von Mischgebieten ausspricht." Darüber hinaus ist bei der Schaffung eines solchen zusätzlichen Verkaufsflächenvolumens kritisch zu hinterfragen, was mit der bestehenden Baumarktfläche geschehen soll - gerade unter der Berücksichtigung sinkender Flächenproduktivitäten und steigender Umsatzzahlen im Online-Handel. **Fazit** Das Städtedreieck braucht einen modernen Bau- und Gartenmarkt, inwiefern die vorliegende Verkaufsflächengröße zu einer geordneten Raumentwicklung im langfristigen Sortimentsbereich beiträgt, ist zu hinterfragen und ggf. auch nochmals entsprechend (rechnerisch) zu belegen bzw. anzupassen. Auch vor dem Hintergrund der genannten möglichen städtebaulichen Konfliktpotenziale.		

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

	Wir bitten um eine kurze Eingangsbestätigung der Stellungnahme.
Abwägung und Beschlussvorschlag	Die Regierung der Oberpfalz hat in Ihrer Stellungnahme zum B-Plan-Verfahren die vorliegende Auswirkungsanalyse intensiv geprüft und teilweise auch korrigiert. Im Endeffekt kommt die Behörde aber auch nach ihren Berechnungsmethoden zur Aussage, dass die beantragten Sortimente bzw. Verkaufsflächen raumverträglich sind. Das angesprochene Mischgebiet befindet sich nicht im Eigentum des Projektträgers dieser B-Plan-Änderung. Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung in diesem Verfahren wäre somit risikobehaftet und wird abgelehnt. Die Nachnutzung des bisherigen Baumarktes ist durch den Eigentümer des bestehenden „NAC“ zu klären.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Handwerkskammer Niederbayern/Oberpfalz	
Stellungnahme 20.08.2018	Laut vorliegenden Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Burglengenfeld mit dem Verfahren u.a. die Möglichkeiten zur Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu schaffen. Das Vorhaben soll mit den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt genehmigungsfähig sein sowie mit dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) vereinbar sein. Unter beschriebener Ausgangslage ist die Analyse möglicher Auswirkungen auf bereits bestehende Versorgungsstrukturen im und außerhalb des Stadtgebietes generell zu begrüßen. Denn größere Einzelhandelsvorhaben sind auch unter dem Gesichtspunkt der Wirkung auf die verbrauchernahe Versorgung im Ort sowie in benachbarten Orten und Gemeinden zu beurteilen. Grundsätzlich können wir dem Plananlass folgen. Darüber hinaus sprechen wir uns für eine Stärkung der Zentralen-Orte sowie eine bedarfsgerechte Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung aus. Die Zulassung von großflächigen Einzelhandelsgroßprojekten sollte aber gleichzeitig grundsätzlich nicht den Erhalt flächendeckender mittelständischer Strukturen sowie lebendiger Zentren – sowohl im Stadtgebiet als auch in umliegenden Gemeinden und Ortszentren – gefährden. Bei der Entwicklung von sogenannten Einzelhandelsgroßprojekten ist somit grundsätzlich auch sämtlichen Vorgängen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zu folgen sowie eine städtebauliche Verträglichkeit zu berücksichtigen. Gegen die Planungen liegen keine betreffenden Bedenken vor, insofern für das geplante Vorhaben sämtliche landesplanerischen Vorgaben eingehalten werden und keine negativen Folgen für bereits bestehende Versorgungsstrukturenn zu erwarten sind. Weitere Informationen zu den Planungem liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.
Abwägung und	Die Regierung der Oberpfalz hat in Ihrer Stellungnahme zum gegenständlichen Verfahren die Sortimente und Verkaufsflächen für vereinbar mit den

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

Beschlussvorschlag	Zielen der Raumordnung erklärt. Die Vorgaben des LEP sind somit eingehalten.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Bayernwerk AG	
Stellungnahme 06.08.2018	Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe von ca. 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist. Die Erschließung mit Erdgas erfolgt unter dem Vorbehalt eines ausreichenden Kundenakzeptanz. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass der Schutzzonenbereich für 20-KV-Doppelfreileitungen in der Regel beiderseits je 12,0 m zur Leistungsachse beträgt und im Bebauungsplan bereits berücksichtigt ist. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.
Abwägung und Beschlussvorschlag	Kenntnisnahme. Die Transformatorenstation kann ggf. in der Grünfläche angeordnet werden. Die Planungen zur Stromversorgung sind dem weiteren Projektverlauf vorbehalten.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Stadtwerke Burglengenfeld	
Stellungnahme 13.08.2018	Zur Änderung des Flächennutzungsplanes und 1. Qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet an der Umgehunggstraße“ der Stadt Burglengenfeld nehmen wir bezüglich der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung wie folgt Stellung:

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	1. Wasserversorgung Die Wasserversorgung für das überplante Gebiet ist derzeit nicht gesichert. Die Sicherstellung der Wasserversorgung hat im Rahmen der Erschließung des Baugebietes nach den Vorgaben der Stadtwerke Burglengenfeld zu erfolgen. Aufgrund der Höhenlage ist das Gebiet an die Druckerhöhungsanlage „Im Fuhrtal“ anzuschließen. Wegen der Erweiterung des Versorgungsgebiegtes ist eine hydraulische Berechnung der Druckerhöhungsanlage und des Leitungsnetzes erforderlich. Die erforderlichen Berechnungen werden von den Stadtwerken Burglengenfeld nach Vorlage der Planunterlagen veranlasst. Die Kosten für die Berechnung und evtl. erforderliche Erweiterungsmaßnahmen an der Druckerhöhungsanlage oder am Leitungsnetz sind vom Erschließungsträger zu tragen. 2. Schmutzwasser Die Schmutzwasserbeseitigung (häusliches Abwasser) für das überplante Gebiet ist derzeit nicht gesichert. Die Sicherstellung der Schmutzwasserbeseitigung hat im Rahmen der Erschließung des Baugebietes nach den Vorgaben der Stadtwerke Burglengenfeld zu erfolgen. Wegen der Erweiterung des Abwassernetzes ist eine hydraulische Berechnung erforderlich. Die erforderlichen Berechnungen werden von den Stadtwerken Burglengenfeld nach Vorlage der Planunterlagen veranlasst. Die Kosten für die Berechnungen und evtl. erforderliche Rückhalte- oder Umbaumaßnahmen an der bestehenden Kanalisation sind vom Erschließungsträger zu tragen. 3. Niederschlagswasser 3.1 Niederschlagswasser von Privatflächen Die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Das Niederschlagswasser von Privatflächen ist innerhalb des Baugrundstücks flächenhaft über Sickermulden mit bewachsener Oberbodenschicht entsprechend den technischen Regeln und den einschlägigen Vorschriften (Merkblatt Nr. 4.4/22 vom Bayer. Landesamt für Umwelt, NWFreiV, TRENGW) zu versickern. Unterirdische Versickerungsanalgen (z.B. Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerungen) sind nicht zulässig. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind zur Beurteilung der Sickerfähigkeit des Baugrunds Sickerversuche durchzuführen. Die Ergebnisse sind den Stadtwerken Burglengenfeld zur Kenntnisnahme vorzulegen. Falls keine ausreichende Sickerfähigkeit des Baugrundes gegeben ist, ist das Kanalnetz für die Einleitung von Niederschlagswasser zu bemessen und herzustellen. Die Kosten für die Bemessung und die evtl. erforderlichen Maßnahmen sind vom Erschließungsträger zu tragen. 3.2 Niederschlagswasser von Straßenflächen Das Niederschlagswasser von Straßenflächen ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Dies ist bei der hydraulischen Berechnung zu berücksichtigen. 4. Wasserschutzgebiet Die überplanten Flächen liegen zum Teil im Wasserschutzgebiet Burglengenfeld (Zone W III A). Die Belange des Grundwasserschutzes sind deshalb besonders zu beachten. Im weiteren Verfahren sind Versorgungs- und Entwässerungspläne einschl. Berechnungen bei den Stadtwerken Burglengenfeld vorzulegen. Hinweis: In den Hinweisen zur Satzung ist unter Punkt 9 auch die NWFreiV und TRENGW sowie in der Begründung ist unter Punkt 3.4 auf das Merkblatt 4.4/22 und das DWA-Arbeitsblatt A 138 zu verweisen. Der Satz „Nach § 2 der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist die Vesickerung von Dachflächenwasser in Gewerbegebieten nicht genehmigungsfrei“ ist in der Satzung (§13) und der Begründung (Punkt 3.4) jeweils zu streichen, da dies nach der aktuellen NWFreiV nicht mehr zutrifft.		

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

Abwägung und Beschlussvorschlag	Die Anmerkungen werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Briefzentrum Regensburg	X
Stellungnahme	
Abwägung und Beschlussvorschlag	
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Deutsche Telekom Technik	
Stellungnahme 27.08.2018	Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter: Bitte senden Sie uns schnellstmöglich Informationen zu den vorgesehenen Straßennahmen und Hausnummern im geplanten Neubaugebiet zu. Diese Angagen sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann. Hierzu kann – wie bei allen künftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen – auch folgende zentrale Email-Adresse des PTI12 Regensburg verwendet werden: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan temingerecht abgleichen zu können. Für weitere Fragen oder Informationen stehen wie Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.
Abwägung und Beschlussvorschlag	Die notwendigen Angaben werden der Telekom im weiteren Projektverlauf zugesandt.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein

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

Stadtbaumeister Haneder	
Stellungnahme	die Stadt Burglengenfeld plant bereits seit dem Jahr 2007 die Ausweisung eines Gewerbe-, Misch- und Sondergebietes an der Umgehungsstraße in südlicher Verlängerung des bereits bestehenden Naabtalcenters (NAC). Die nun vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes und 1. Qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes in der zuletzt geänderten Fassung vom 02.05.2018 mit Ausgleichsbebauungsplan werden nun erneut mit der Bitte um Stellungnahme vorgelegt. Die 1. Änderung begründet sich in erster Linie durch die Neuaufteilung der überplanten Flächen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst gleichbleibend eine Fläche von ca. 5,8 ha. Mit dieser Bauleitplanung soll die regionale Wirtschaftsstruktur im Hinblick auf die Regionalplanung Oberpfalz Nord weiterentwickelt werden, damit die wirtschaftliche Leistungskraft nachhaltig gestärkt wird. Positive Einflüsse auf die Ansiedlung neuer Betriebe und sogar Stärkung bereits ortsansässiger Betriebe sowie die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze werden begrüßt. Hinsichtlich der noch weiteren zu erschließenden Flächen im Gebiet zwischen Naabtalcenter und dem Naabtalpark hat die Stadt Burglengenfeld einen sogenannten Masterplan für die zukünftige Erschließung des Geländes mit Wohnbau- und Gewerbeflächen erarbeitet. Hier ist die NAC-Erweiterung bereits auch planerisch eingeflossen. Dem Lärmschutz zur heranrückenden geplanten Bebauung an die NAC-Erweiterung ist mit einer Berechnung und Lärmschutzmaßnahme seitens des Investors Rechnung zu tragen. Für die rückwärtige Erschließung der angrenzenden Wohnbauflächen ist eine Anbindung an die Ringerschließungsstraße der geplanten Erweiterung vorgesehen. Die Barrierefreiheit ist weitestgehend auf allen Verkehrsflächen zu gewährleisten Die Erschließungsanlagen hinsichtlich der verkehrstechnischen Abwicklung sind ausreichend für den Lieferverkehr, den PKW-Verkehr, den Fußgänger-Verkehr sowie den Radfahrverkehr zu bemessen. Eine umsichtige Einbettung des Hochbaus in die bestehende Topographie ist in Form eines Hangschnittes vorzulegen, da Höhen von 396,00 m bis 406,00 m über NN, immerhin 10 m zu überwinden sind. Dies ist notwendig um auch hinsichtlich geplanter angrenzender Wohn- und Gewerbeflächen den Lärmschutz entsprechend zusätzlich zu gewährleisten. Eine zu hohe Herausstellung des beabsichtigten Objektes über das bestehende Gelände schafft zwangsläufig erhöhte Anforderungen an die Lärmschutzmaßnahmen. Begrüßt wird nun die Strukturierung der Parkplätze mit Grün und Bäumen.

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

	Durch die Eigenart der großflächigen geplanten Ansiedlung ist die Abweichung von der offenen Bauweise durch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m gem. § 22 BauNVO nachvollziehbar. Bezüglich der Einfriedungen unter § 7 der Satzung ist ein Satz zur Freihaltung der entsprechenden geforderten Sichtdreiecke mit aufzunehmen. Unter § 16 wird hinsichtlich der Löschwasserversorgung der Grundschutz für das vorgesehene Gewerbegebiet im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt. Es wird dabei unterstellt, dass den Aufwand hierfür auch der Investor damit trägt. Eine eigene Formulierung hat im Städtebaulichen-, wie Erschließungsvertrag zu erfolgen. Unter § 17 – Verkehrserschließung – heißt es, dass die Erschließung teilweise durch eine private/(öffentlich-gewidmete), teilweise öffentliche Ringstraße gewährleistet ist. Hier sind detaillierte Angaben, welche Streckenabschnitte öffentlich gewidmet werden sollen und wer die Straßenbaulast trägt, zu machen. So wie aufgezeigt funktioniert eine Wendemöglichkeit für Winterdienstfahrzeuge, sofern die Stadt die Baulast übernehmen soll, nicht ohne weiteres und ist nur mit Inkaufnahme längerer zusätzlicher Wegestrecken möglich. Es wird daher angeraten, bei der zukünftigen Anbindung der Erweiterung GE NAC am Anschlusspunkt D im Südwesten das Ende der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorzusehen. Beim Übergang der öffentlichen zukünftigen Straßenverkehrsfläche im Bereich zwischen Punkt A und B ist ebenfalls zu klären, wie hier für den Winterdienst, ohne längere Fahrstrecken in Kauf nehmen zu müssen, eine Wendemöglichkeit besteht. Die Anbindung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (private Erschließungsstraße öffentlich gewidmet) ist näher zu erläutern, wen hier die Straßenbaulast trifft. Eine Anbindung an die bestehende Haupterschließungsstraße beim bestehenden Naabtalcenter hat zwingend zur Nutzungsaufnahme der geplanten Erweiterung zu erfolgen, um die gewünschte verkehrliche Entlastung des Bestandes mit dieser Erweiterung auch zu erreichen. Unter Berücksichtigung vorgenannter Anregungen wird die 1. Qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes für die Naabtalcenter-Erweiterung begrüßt.
Abwägung und Beschlussvorschlag	Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und werden im Baugenehmigungsverfahren, in der Erschließungsplanung und/oder in den notwendigen Vertragswerken zwischen Stadt und Investor berücksichtigt. Die Einbettung des Hochbaus in die bestehende Topographie mittels eines Hangschnittes im B-Plan ist nicht möglich, da es zum geplanten Baumarkt noch keine Planung gibt. Diese wird erst nach Fertigstellung des Bebauungsplans erarbeitet werden. Ein Satz auf die Freihaltung der Sichtdreiecke wird mit aufgenommen.
Abstimmungsergebnis	Ja

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

	Nein
Stadt Maxhütte-Haidhof	
Stellungnahme 28.08.2018	Keine Äußerung
Abwägung und Beschlussvorschlag	Kenntnisnahme
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Stadt Teublitz	
Stellungnahme 09.08.2018	Die Stadt Teublitz hat bezüglich der im Betreff genannten Planungen der Stadt Burglengenfeld keinerlei Einwendungen. Wir bedanken uns für die weitere Beteiligung am Bauleitplanverfahren. Sollte es zu einer Änderung der Grundzüge dieser vorliegenden Planung kommen, so bitten wir, die Stadt Teublitz als Nachbargemeinde erneut zum Bauleitplanverfahren zu hören.
Abwägung und Beschlussvorschlag	Kenntnisnahme
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Stadt Schwandorf	
Stellungnahme 28.08.2018	Keine Belange betroffen. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren. Um Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.
Abwägung und Beschlussvorschlag	Kenntnisnahme
Abstimmungsergebnis	Ja Nein

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

Markt Kallmünz	
Stellungnahme	
Abwägung und Beschlussvorschlag	
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Gemeinde Holzheim am Forst	
Stellungnahme	
Abwägung und Beschlussvorschlag	
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Marktgemeinde Schmidmühlen	X
Stellungnahme	
Abwägung und Beschlussvorschlag	
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Markt Regenstauf	
Stellungnahme 27.08.2018	Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bauleitplanverfahren. Leider ist es uns aufgrund des umfänglichen und schwierigen Themengebietes nicht möglich, innerhalb eines Monats ab Zugang Ihres Schreibens vom 01.08.2018 Stellung zu nehmenm. Auch der Umstand, dass das Beteiligungsverfahren während der Haupturlaubszeit im August durchgeführt wird, veranlasst uns um Fristverlängerung für unsere

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

	Stellungnsahme zu bitten. Bitte bestätigen Sie uns eine Fristverlängerung bis zum 21.09.2018. Für Ihr Verständnis schon vorab herzlichen Dank.
Abwägung und Beschlussvorschlag	Eine Fristverlängerung bis 18.09. wurde zugesagt.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Markt Rieden	X
Stellungnahme	
Abwägung und Beschlussvorschlag	
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Günter Plössl	
Stellungnahme	
Abwägung und Beschlussvorschlag	
Abstimmungsergebnis	Ja Nein

TOP Ö 3.1

Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung
1. qualifizierte Änderung

Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet
an der Umgehungsstraße
in Burglengenfeld

M 1:1000

Stadt Burglengenfeld

Burglengenfeld, den 13.09.2018

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

TOP Ö 3.1

LICHTGRÜN

PREIHSL SCHWAN

Bebauungs- und Grünordnungsplan

der Stadt Burglengenfeld

Gewerbe-, Mischgebiet- und Sondergebiet
„An der Umgehungsstrasse“

1. Qualifizierte 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

S A T Z U N G

Inhaltsverzeichnis

A	Bebauungsplan mit Grünordnungsplan	3
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	4
6	Gestaltung der baulichen Anlagen	4
7	Einfriedungen	4
8	Werbeanlagen	4
9	Grünordnerische Festsetzungen	5
10	Festsetzungen zum Artenschutz (Grundlage saP)	6
11	Ausgleichsflächen und Maßnahmen	9
12	Baugrundbeschaffenheit / Grundwasserverhältnisse	9
13	Ver- und Entsorgung	10
14	Schallschutz	11
15	Lichtimmissionen	12
16	Brandschutz	13
17	Verkehrserschließung	13
18	Abgrabungen und Aufschüttungen	14
C	Hinweise Pkt. 1 – 12	15
D	Begründung	
1	Lage und Bestandssituation	1
2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
3	Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	2
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	2
3.2	Städtebauliche Einbindung	2
3.3	Verkehrserschließung	3
3.4	Ver- und Entsorgung	3
3.5	Baugrundbeschaffenheit / Grundwasserverhältnisse	3
3.6	Freileitungen	4
3.7	Bodendenkmäler	4
3.8	Altlasten	4
3.9	Schallschutz	4
3.10	Grünordnung	6
3.11	Belange des Umweltschutzes	9
4	Erforderlichkeit der Planaufstellung	10
5	Anwendung der Eingriffsregelung des BNatSchG	10
5.1	Bewertungsverfahren für die Eingriffs-Ausgleichbilanzierung	10
5.2	Bewertung des Ausgangsgebiets und des Eingriffs	10
5.3	Erfassen der Eingriffsintensität	12
5.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	12
5.5	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichflächen	12
6	Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	15
6.1	Erstaufforstung	16
6.2	Waldähnliche Maßnahmen / Waldumbau	19
6.3	Sonstige „Nicht-Wald-Maßnahmen“ / Maßnahmen im Offenland	21
6.4	Zusammenfassung des Nachweis der Ausgleichsflächen	23
6.5	Sicherung der Ausgleichsflächen	23
E	Anlagen	
	Ausgleichsbebauungsplan MI, GE und SO an der Umgehungsstraße	

A. Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Die Planzeichnung vom 13.09.2018 ist Bestandteil dieser Satzung.

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 13.09.2018 festgesetzt.

§ 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
Gewerbegebiete im Sinne von § 8 Abs.2 und Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO
Mischgebiet im Sinne von § 6 Abs.2 (ohne Nr. 8) BauNVO
Sondergebiet im Sinne von § 11 Abs.3 BauNVO Bereich Lebensmittel und Bau- und Gartenmarkt
Private Verkehrsflächen
Öffentliche Verkehrsflächen
Öffentliche und private Grünflächen

§ 3 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschosszahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt. Auf § 19 Abs. 4 BauNVO wird verwiesen. Auf die Öffnungsklausel des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO aufbauend, bleiben mit sickerfähigem Belag versehene Stellplätze bei der Ermittlung der GRZ unberücksichtigt.

Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen sowie aus den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen. Maßgebend hierfür ist das Maß von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Oberkante der baulichen Anlage.

Kellergeschosse dürfen nicht errichtet werden.

§ 4 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In Abweichung von der offenen Bauweise sind im Geltungsbereich des GE1 – und dem Sondergebiet SO1 und SO2 Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,00 m zulässig.

§ 5 Freileitungen

Freileitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches des GE1, GE2, SO1, SO2 und MI – „An der Umgehungsstrasse“ unzulässig.
Dies gilt nicht für die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH in ihrer Aufgabe als öffentlicher Bereitsteller der Telekommunikationsinfrastruktur.
Die vorhandene 20 KV- Doppelfreileitung im südlichen Bereich des Gewerbebereiches soll abgebaut werden.

§ 6 Gestaltung der baulichen Anlagen

(1) Bei der äußeren Gestaltung sind die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen in Struktur, Form, Maßstäblichkeit, Farbe und Materialien aufeinander abzustimmen. Grelle und unruhige Farbgestaltungen bei Fassaden sind unzulässig.

(2) Außenbeleuchtungen sind so anzubringen, daß keinerlei Blendwirkung für den KFZ – Verkehr auf der Umgehungsstrasse entstehen kann.

§ 7 Einfriedungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Zäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
Ein Sockel ist nicht zulässig. Der Mindestabstand des Zauns vom Boden beträgt 15 cm.
Alle Einfriedungen sind mindestens 0,50 m von öffentlichen Straßen zurückzusetzen.
Die Sichtdreiecke in den Zufahrtsbereichen sind entsprechend freizuhalten.

§ 8 Werbeanlagen

(1) Die Zulässigkeit von Werbeanlagen jeglicher Art ist zunächst, unabhängig von deren Standort, anhand §22 StVO im Einzelfall von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu beurteilen.

(2) Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist Art. § 33 StVO zu beachten.

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

(4) Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße/Umgehungsstraße nicht geblendet werden.

§ 9 Grünordnerische Festsetzungen

(1) Die an den Geltungsbereich angrenzenden Biotopflächen sind während Bau und Betrieb der Anlage vor Beeinträchtigungen zu schützen.

(2) Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind naturnah anzulegen, artentsprechend zu pflegen und zu unterhalten.

(3) Grundsätzlich sind mindestens 10% der jeweiligen Grundstücksfläche zu begrünen.

(4) Im öffentlichen Straßenraum (Pflanzflächen B) sind entsprechend Planzeichnung Bäume 1. Ordnung gemäß Artenliste unter Hinweise 5a zu pflanzen.

(5) Zur Eingrünung und gestalterischen Gliederung des Gewerbegebiets ist entsprechend der zeichnerischen Darstellungen an den Grundstücksgrenzen die Anlage von mehrreihigen Hecken aus standortheimischen Gehölzen der Pflanzliste 5 b und c vorgesehen, bevorzugte Verwendung von vom Neuntöter bevorzugten Niststräucher (Schlehe, Weißdorn, Heckenrose, Brombeere). Der Pflanzabstand von Gehölzen für Heckenpflanzungen darf in der Reihe max. 1,50 m betragen, der Abstand zwischen den Reihen max. 1,00 m. Der Mindestgrenzabstand für Baum- und Strauchpflanzungen wird auf 1,00 m verkürzt.

(6) Die öffentliche Grünfläche „A“ im Osten des Vorhabensbereichs ist reptilienfreundlich zu gestalten und zu pflegen.

(7) Zwischen Grünfläche A und der Zufahrtsstraße sind geeignete bauliche Maßnahmen zu ergreifen, um eine Erreichbarkeit der Asphaltflächen für Reptilien zu verhindern.

(8) Pflanzdichte:

- Je 10 Stellplätze ist ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen
- Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein durchwurzelbares Mindestbodenvolumen von 12 m³ vorzusehen. Die Baumgrubentiefe muss mind. 1,5 m-2,00 m betragen und die Baumscheibe mind. 6 m².
- Pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum 1. oder 2. Ordnung (Mindestgröße: Hochstamm mit Stammumfang 16 - 18 cm) zu pflanzen.

(9) Für Bepflanzungen sind die im Naturraum vorkommenden heimischen Gehölzarten oder deren Sorten zugelassen gemäß Artenliste unter Hinweise.

(10) Für Ansaat der Grünfläche B ist eine trockenheitsverträgliche, kräuterreiche Ansaat aus regionaler Herkunft zu verwenden.

(11) Folgende Pflanzqualitäten sind für festgesetzte Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen mindestens einzuhalten:

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

(12) Zeitpunkt der Pflanzungen:
Pflanz- und Saatarbeiten im öffentlichen Grün und in den Ausgleichsflächen müssen spätestens 2 Vegetationsperioden nach Fertigstellung der Erschließungsflächen beendet sein. Festgesetzte Pflanzarbeiten im privaten Grün haben spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung zu erfolgen, spätestens im darauf folgenden Herbst.

(13) Die Pflanzungen sind naturnah zu gestalten. Die zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Vegetationsflächen müssen fachgerecht gepflegt und auf die Dauer des Eingriffs erhalten werden.

(14) Ausfallende oder abstrebende Gehölze sind in der kommenden Pflanzperiode in der entsprechenden Qualität zu ersetzen.

§ 10 Festsetzungen zum Artenschutz (Grundlage saP)

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen um Gefährdungen von geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

(1) VM 1: Entfernen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit
Zum Schutz für Gehölz bewohnende Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September eines Jahres), also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.

Vorerst nur Fällung. Der Einsatz schwerer Maschinen sowie Eingriffe in den Boden sind in diesem Zusammenhang nicht gestattet. Im Anschluss an die erfolgte Vergrämung der Reptilien aus dem Eingriffsbereich können die Wurzelstöcke entfernt werden.

(2) VM 2: Kontrolle und Verschluss von Fledermausquartieren
Betroffene Fledermaus-Quartiere an den zu entfernenden Gehölzen sind vorab von qualifiziertem Fachpersonal zu kontrollieren und zu verschließen.

(3) VM 3: Baubeginn im Herbst
Um erhebliche Störungen für in Baumquartieren überwinternde Arten zu vermeiden: Beginn der Bauarbeiten im Herbst und möglichst Fortführung ohne Unterbrechungen (Suche von Winterquartieren in störungsfreier Umgebung möglich.)

(4) VM 4: Vergrämung der Reptilien
Um eine Verletzung oder Tötung von Zauneidechsen und Schlingnattern im Zuge der Bauarbeiten ausschließen zu können, müssen die Tiere vor Beginn der Bauarbeiten aus dem Eingriffsbereich vergrämt werden. Der Zeitpunkt der Vergrämung ist aufgrund der Aktivitätsphasen der Arten nur im Frühjahr möglich.
Für die Durchführung der Vergrämungsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung nötig. Diese hilft bei der Wahl der richtigen Vergrämungsmethode und bestimmt den genauen Zeitpunkt für die Durchführung der Maßnahme.

(5) S1: Schutzmaßnahmen Gehölzbestände
Gehölzbestände und Bereiche mit hoher Gras-/Krautvegetation im näheren Umfeld der Bauarbeiten sind durch geeignete Schutzmaßnahmen (z. B. einen Bauzaun) zu schützen. Im Bereich der Gehölze ist zudem ein Sichtschutz anzubringen. Die Schutzmaßnahmen müssen geeignet sein, das Betreten/Befahren der schützenswerten Flächen sowie das Ablagern von Baumaterialien, Bauschutt und Müll zu unterbinden.

(6) S2: Schutzmaßnahmen Vögel
Um zu vermeiden, dass Vögel ihre Nester im Umfeld der Bauarbeiten anlegen und in Folge der baubedingten Störungen möglicherweise ihre Brut aufgeben, sind nach erfolgter Fällung der Gehölze etwa 1 m lange Flatterbänder an den umliegenden Gehölzen anzubringen.

Um die ökologische Funktion für die vom Bauvorhaben betroffenen Tiergruppen auch während und nach der Umsetzung des Bebauungsplans sicher zu stellen, sind vor Beginn der Bauarbeiten im Geltungsbereich folgende CEF-Maßnahmen umzusetzen:

(7) CEF 1; Anbringung von künstlichen Fledermausquartieren
Ersatz der entfallenden Baumhöhlen und Rindenspalten (vgl. VM 2) durch künstliche Quartiere in gleicher Anzahl mit Anbringung in räumlich-funktionaler Nähe (z.B. nordöstlich angrenzende Fläche mit ehem. Steinbruch oder stadteigene Fläche Fl.Nr. 1577) vor dem Verschließen der natürlichen Baumquartiere. Damit diese künstlichen Quartiere langfristig nutzbar sind, müssen sie regelmäßig im Spätherbst gereinigt werden.

(8) CEF 2; Optimierung Jagdhabitat Fledermäuse und Nahrungshabitat Neuntöter
Optimierung einer Teilfläche der Fl.Nr. 1879, Gemarkung BUL als Jagdhabitat für Fledermäuse durch Ansaat von Blühstreifen und Pflanzung von Hecken und Laubbäumen
Optimierung von Flächen als für den Neuntöter durch Anlage extensiv genutzter, blütenreiche Waldsaumbereiche.
(vgl. Ausgleichsbebauungsplan)

(9) CEF 3; Optimierung Ausweichfläche Reptilien
Aufwertung von Teilflächen der Fl.Nr. 1879 (Südhang Kreuzberg) und 1569/8 (Steinbruch), Gemarkung BUL als Ausweichquartier für Reptilien durch Anlage von Totholzhaufen, Steinmauern, Sandlinsen, Steinhaufen, etc. (vgl. Ausgleichsbebauungsplan) mit möglichst großem zeitlichen Vorlauf zu den Vergrämungsmaßnahmen (vgl. VM4) (mind. 50 m²).
Die Maßnahmenfläche sind artgerecht zu pflegen (Mahd zwischen Ende März bis Anfang Oktober mit Balkenmähern, Schnitthöhe 15 cm, Mäharbeiten vor 7 Uhr morgens oder bei nasskalter Witterung um 10°C, randlich breite Säume mit hoher Vegetation stehen lassen) und dauerhaft zu erhalten.

(10) CEF 4; Um sicherzustellen, dass im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsbereich ein ausreichend großes Angebot an frostsicheren Winterquartieren für die betroffenen Tiere zur Verfügung steht, ist vor Beginn der Bauarbeiten eine künstliche Überwinterungshöhle zu installieren.

(11) Für die Durchführung der CEF-Maßnahmen und der sonstigen Artenschutzmaßnahmen ist zwingend eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen.

§ 11 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

(1) Für den Ausgleich des Eingriffs sind 42.470 m² Ausgleichsflächen erforderlich, davon mind. 15.750 m² Ersatzaufforstungsfläche und mind.14.200 m³ Maßnahmen im Zusammenhang mit Wald.

(2) Diese Flächen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans nachgewiesen. Dem Baugebiet wird der „Ausgleichsbebauungsplan MI, GE und SO an der Umgehungsstraße“ mit den dort nachgewiesenen Teilflächen „Waldumbau Dietldorf“, „Waldumbau Raffa Flnr. 1665/2“ „Erstaufforstung Kreuzberg“ und „Ausgleichsmaßnahmen am Lanzenanger – Teil SO Umgehungsstraße“ und den dort zeichnerisch festgesetzten Maßnahmen zugewiesen. Dieser Ausgleichsbebauungsplan ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.

(3) Ausgleichsflächen sind naturnah zu gestalten. Die extensiven Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie die Pflanzmaßnahmen sind unter Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

(4) 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.

§ 12 Baugrundbeschaffenheit / Grundwasserverhältnisse

Das Bebauungsgebiet liegt teilweise im Wasserschutzgebiet Burglengenfeld in der äußeren Schutzzone III A für die Brunnen im südlich gelegenen Forst „Raffa“.
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.
Für die Teile des Geltungsbereiches, die im Trinkwasserschutzgebiet liegen, sind die Verbote bzw. beschränkt zulässigen Verordnungen und die dortigen Genehmigungserfordernisse zu beachten.

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.

Auf die für diese Schutzzone existierende „Schutzgebietsverordnung“ wird hingewiesen.

§13 Ver- und Entsorgung

Durch den Bauherrn ist die Ver- und Entsorgung des Gewerbe- Sonder- und Mischgebietes sicherzustellen.
Das Niederschlagswasser ist über ausreichend dimensionierte Sickermulden nach den vorgegebenen Richtlinien, über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern (Reinigungswirkung des Bodens).
Die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.
Nach §2 der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist die Versickerung von Dachflächenwasser in Gewerbegebieten nicht genehmigungsfrei. Soweit gesammelte Dachwässer auf den Baugrundstücken versickert werden sollen, sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV 2008) mit den dazu ergangenen Technischen Regeln (TRENGW), das Merkblatt Nr. 4.4/22 vom Bayer. Umwelt, sowie das DWA Arbeitsblatt A 138: „Bau- und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nichtschädlich verunreinigten Niederschlagswasser“ zu beachten.
Unterirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerungen) sind nicht zulässig.
Das Schmutzwasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt.

Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser wird durch die Stadtwerke Burglengenfeld gewährleistet. Die Versorgung mit Strom und Gas durch die E-ON Schwandorf, sowie die Telekommunikation durch die Telekom.

§14 Schallschutz

- Innerhalb der Teilflächen des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ von tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Relevanzgrenze aus DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Fläche	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE_1	57	41
SO_1	57	41
GE_2	63	49
SO_2	64	48

Tabelle 1: Emissionskontingente (L_{EK})

Hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit des Sondergebietes kann wie bisher von einem Gewerbegebiet ausgegangen werden, so dass die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung 542_2 weiterhin zutreffen.

- Zusatzkontingente

  Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende $L_{EK,ZUS,k}$:

Abgrenzung Sektor					Zusatzkontingent	
Bezugspunkte					$L_{EK,ZUS,k}$, Tag dB(A)	$L_{EK,ZUS,k}$, Nacht dB(A)
	Anfang		Ende			
	RW	HW	RW	HW		
Bezugspunkt	4504231,99	5450811,04				
A	4504282,57	5450920,50	4504114,77	5450753,40	0	0
B	4504114,77	5450753,40	4504151,20	5450814,69	0	4
C	4504151,20	5450814,69	4504189,71	5450879,50	1	1
D	4504189,71	5450879,50	4504282,57	5450920,50	0	0

Tabelle 2: Zusatzkontingente

RW: Rechtswert HW: Hochwert Zählrichtung im Uhrzeigersinn, Koordinatensystem: DHDN90, Rauenberg, Bessel

- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsorte innerhalb der in der Tabelle genannten Richtungssektoren $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

- Eine Befreiung oder die Ansetzung davon abweichender Emissionskontingente L_{EK} ist in Absprache mit der Genehmigungsbehörde möglich.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie für Betriebsleiter oder Betriebsinhaber dürfen nur dann ausnahmsweise errichtet werden, wenn mit dem Antrag auf Baugenehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung anhand geeigneter schalltechnischer Untersuchungen für das Vorhaben nachgewiesen wird, dass die Lärmeinwirkungen benachbarter Flächen die Anforderungen der einschlägigen Regelwerke zum Lärmschutz (TA Lärm/08.98) nicht überschreiten.
- Gebäude mit Aufenthalts- und Schlafräumen dürfen im Mischgebiet einen Mindestabstand von 24 m zur nördlichen Grenze des Umgriffes nicht unterschreiten. Sollen innerhalb dieser Abstandsfläche Gebäude mit Aufenthaltsräumen vorgesehen werden, so ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen, dass sich keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm ergeben, an welchen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden.
- Genannte Vorschriften und Normen sind bei der Firma Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.

§15 Lichtimmissionen

Die Beleuchtungsanlage ist 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 können dem Internet entnommen werden - http://www.lai-immissionsschutz.de/servlet/is/20170/ACK%2022.10.2014%20Lichthinweise%20Stand%2008.10.2012%20ohne%20Anhang%202.pdf?command=downloadContent&filename=ACK%2022.10.2014%20Lichthinweise%20Stand%2008.10.2012%20ohne%20Anhang%202.pdf
Wechsellicht darf nicht verwendet werden. Wechsellicht liegt vor, wenn sich der Betriebszustand der jeweiligen Beleuchtung(sanlage) in weniger als 5 Minuten ändert.
Die beantragten Werbeanlagen dürfen sich nicht bewegen (z.B. drehen).

Der oder die Anlagenbetreiber hat bzw. haben der Genehmigungsbehörde auf Verlangen einen Beleuchtungsplan des Herstellers, Errichters der Beleuchtungsanlage(n) oder eines Gutachters einschließlich der Berechnung der oben genannten lichttechnischen Kenngrößen an den relevanten Immissionsorten im Einwirkungsbereich vorzulegen, aus dem hervorgeht, dass der Stand der Technik eingehalten wird. Relevante Immissionsorte sind schützenswerte Räume im Sinne der DIN 4109 im Einwirkungsbereich der Anlage. Der Einwirkungsbereich der Anlage ist der Bereich, in dem die Beleuchtungsanlage(n) relevant im Sinne oben genannter Hinweise, zu einer Aufhellung oder Blendung führen können.

§16 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundschutz für das vorgesehene Gewerbegebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt.

Es wird ein Oberflurhydrant im Baugebiet- im öffentlichen Straßenraumbereich - errichtet.

Darüber hinaus werden Unterflurhydranten in einem Abstand von ca. 80 bis 100 m ebenfalls im öffentlichen Straßenraumbereich errichtet.

Feuerwehrfahrzeuge haben im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen.

Baugenehmigung

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen.

§17 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt von der Umgehungsstrasse über eine neu zu erstellende Zufahrt zum Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet mit dem Bau einer Kreisverkehrsanlage in der Umgehungsstraße von Burglengenfeld.

Die innere Erschließung wird durch eine teilweise private- (öffentlich gewidmete), teilweise öffentliche Ringstraße gewährleistet.

Sämtliche durch den Umbau der Einmündung zum Kreisverkehr entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten sind der Straßenbauverwaltung gemäß ABBV zu ersetzen.

Der Umbau der Einmündung zum Kreisverkehr muss noch vor Beginn der Bebauung des Bauleitplangebiets erfolgen.

Der Fahrbahn, dem Straßenkörper und den Entwässerungsanlagen der Bundesstraße dürfen Schmutzwasser und Regenwasser nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraße muss durch entsprechende Straßenabläufe bzw. Entwässerungsrinnen im Einmündungsbereich zuverlässig gefasst und abgeleitet werden.

§ 18 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig. Um aufgrund der Hanglage ebene Grundstücke zu erhalten sind die Grundstücke höhenmäßig zu staffeln.

Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

Der vorstehende Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Burglengenfeld, 13.09.2018

STADT BURGLENGENFELD

Burglengenfeld, ...

_____

Thomas Gesche
1.Bürgermeister

Hinweise

1. Oberboden ist vor Beginn von baulichen Maßnahmen zu sichern und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer Wiederverwendung in oder außerhalb des Gewerbegebietes zuzuführen. Die Bodenmieten zur Zwischenlagerung sind mit einer Zwischenbegrünung in ihrem fruchtbaren Zustand zu erhalten
   Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.
   Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.
   Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant, bzw. erforderlich ist. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).
   Bei Auffüllungen ist nur Material zu verwenden, das die Zuordnungswerte Z 0 einhält.
   Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Baugebiet oder auf den Ausgleichsflächen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

2. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten.
   Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass eine Abstandszone von je 2,5 m beidseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Bauherrn geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

3. Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

4. Geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
   Im Trinkwasser sind Bodenaufschlüsse nur mit vorheriger Genehmigung zulässig.
   Für die Flächen im Trinkwasserschutzgebiet werden ggf. Ausnahmegenehmigungen von den Verboten der Trinkwasserschutzgebietsverordnung notwendig.

5. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind zur Beurteilung der Sickerfähigkeit des Baugrunds Sickerversuche durchzuführen. Die Ergebnisse sind den Stadtwerken Burglengenfeld zur Kenntnisnahme vorzulegen. Falls keine ausreichende Sickerfähigkeit des Baugrunds gegeben ist, ist das Kanalnetz für die Einleitung von Niederschlagswasser zu bemessen und herzustellen. Die Kosten für die Bemessung und die eventuell erforderlichen Maßnahmen sind vom Erschließungsträger zu tragen.

6. Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

7. Gehölzartenlisten

a) Straßenbäume

Für den Straßenraum sollten geeignete industriefeste und salztolerante Arten. gem. GALK-Straßenbaumliste verwendet werden.
http://www.galk.de/arbeitskreise/ak_stadtbaeume/webprojekte/sbliste/

b) Heimische Bäume

Bäume 1. Ordnung		**Bäume 2. Ordnung**	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sand-Birke	Populus tremula	Zitter-Pappel
Fagus sylvatica	Rotbuche	Prunus avium	Vogelkirsche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	Sorbus aria agg.	Mehlbeere
Juglans regia	Walnuss	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche		
Tilia cordata	Winter-Linde		
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde		
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme		
Ulmus glabra	Berg-Ulme		

c) Heimische Sträucher für die Randeingrünung

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	Rosa rubiginosa	Apfel-Rose
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze	Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rubus fruticosus agg.	Brombeere

Corylus avellana	Haselnuss	Rubus idaeus	Himbeere
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	Salix aurita	Öhrchen-Weide
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Salix caprea	Sal-Weide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix cinerea	Grau-Weide
Ligustrum vulgare	Gewöhnliche Liguster	Salix purpurea	Purpur-Weide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Salix triandra	Mandel-Weide
Prunus spinosa	Schlehe	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa arvensis	Kriechende Rose	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Rosa canina	Hecken-/Hunds-Rose		

8. Fassadenbegrünung

   Es wird empfohlen, die Fassaden von Hallen und Gebäuden an entsprechend großen Stellen durch geeignete Maßnahmen zu begrünen.

   z.B. Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen (z. B. durch Efeu, Wilder Wein, Waldrebe oder Wilder Hopfen)

9. Die Versickerung von wenig verschmutztem Niederschlagswasser (z.B. Dachabwässer) ist auf dem Baugrundstück (für Baugrundstücke außerhalb der Wasserschutzzone IIIA) anzustreben. Auf die gültigen Vorschriften wird verwiesen:
   - Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Umwelt Nr.: 4.4/22: „Anforderungen an die Einleitungen von häuslichem und kommunalen Abwasser sowie an Einleitungen aus Kanalisationen“
   - DWA Arbeitsblatt A 138: „Bau- und Bemessung von Anlagen von Niederschlagswasser“

10. Die bewaldeten Flächen liegen im Wasserschutzgebiet Burglengenfeld in der äußeren Schutzzone III A für die Brunnen im südlich gelegenen Forst ´Raffa´. Auf die für diese Schutzzone (W III A) existierende „Schutzgebietsverordnung“ wird hingewiesen.

11. Denkmalschutz

    Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Schwandorf oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt zu machen.

    Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.

12. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§19 g Wasserhaushaltsgesetz) ist besondere Sorgfalt geboten.
    Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen (z.B. Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG) , nach dem Gewerberecht (z.B. §9 VbF) und nach dem Immissionsschutzrecht (z.B. 4. Bundesimmissionsschutz- Verordnung) wird hingewiesen.

13. Für die Lagerung von Öl ist die VawSF (Anlagen- und Fachbetriebsverordnung) zu beachten.

14. Im Baugenehmigungsverfahren wird ein Nachweis über die erforderliche Einhaltung der Immissionswerte gefordert.

15. Vorschlag für freiwillige Artenschutzmaßnahmen durch den Bauherrn
    Als freiwillige Maßnahme werden den jeweiligen Bauherren empfohlen:
    - Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten
      Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von Vorhängen, Verwendung von nach außen verspiegeltem Glas, Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben, Bemalen der Scheiben mit einem sogenannten Birdpen und anderes. (Beachte hierzu die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz von 2010.)
    - Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen
      Zur Stützung des Bestands von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten sollen die Bauherren an den Gebäuden einzelne handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen einbauen oder anbringen (die Anzahl ist nach oben offen). Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.
    - Verzicht auf nächtliche Beleuchtung
      Um Störungen für Wald bewohnende Fledermäuse im Umfeld des neuen Gewerbegebiets zu vermeiden, wird empfohlen auf nächtliche Beleuchtung der Betriebsgelände zu verzichten.

16. Über die Anbindung der Erschließungsstraße im Bereich der Einmündung der westlichen Verbindungsrampe in die Umgehungsstraße des höhenfreien Knotenpunkts "B15/ Umgehungsstraße" bei Abschnitt 2080 Station 0,000 der B15 und den geplanten Umbau der Einmündung in einen Kreisverkehr ist vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen bzw. Bauvorhaben eine Vereinbarung zwischen der Stadt und der Straßenbauverwaltung abzuschließen, in der die technischen Einzelheiten (hierzu gehört auch die Bepflanzung der Kreisinsel) sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung vorzulegen. Die Kosten des geplanten Umbaus der Einmündung in einen Kreisverkehr sind nach § 12 Abs. 3 Nr. 1 FStrG vom Veranlasser zu tragen. Veranlasser ist im vorliegenden Fall die Stadt Burglengenfeld.

17. Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Bundesstraße wegen Lärm und anderen von der Bundesstraße ausgehenden Emissionen kann nicht geltend gemacht werden. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Die für deren Bemessung erforderlichen Daten können beim Staatlichen Bauamt angefordert werden. Die Kosten für Planung, Errichtung und Unterhaltung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen entlang der Bundesstraße trägt die Stadt. Der Baulastträger der Bundesstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.

LICHTGRÜN

PREIHSL SCHWAN

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zur
1. Qualifizierten Bebauungsplanänderung
Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet
„An der Umgehungsstraße“
der Stadt Burglengenfeld

1. Lage und Bestandssituation

Das Plangebiet liegt an der Umgehungsstraße südlich des NAC- Einkaufszentrum in Burglengenfeld. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,8 ha. Das Gelände im Bebauungsplangebiet liegt zwischen ca. 396,00 m – 406,00 m ü. NN.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In Burglengenfeld ist im Gewerbegebiet Naabtalcenter der Toom-Baumarkt angesiedelt. Leider stehen am aktuellen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung. Der Toom-Baumarkt würde sich jedoch gerne erweitern und ein größeres, vielfältigeres Bau- und Gartensortiment zur Verfügung stellen. Um diese Möglichkeit zu schaffen, soll der Bebauungsplan geändert werden. Mit der Bebauungsplanänderung ist beabsichtigt, zu überbauende Grundstückflächen für Gewerbeflächen nach den Bestimmungen des § 8 BauNVO, sowie für Sondergebietsflächen nach den Bestimmungen des § 11 BauNVO und für Mischgebietsflächen nach den Bestimmungen des § 6 BauNVO bereitzustellen.
Es soll erreicht werden, dass Betriebe in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Burglengenfeld genehmigt werden können. Das Vorhaben ist mit dem ISEK (Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept) der Stadt Burglengenfeld vereinbar.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Burglengenfeld ist die Fläche des Bebauungsplanes zum Teil als Sondergebiet, als Fläche für Gewerbegebiet und als Fläche für Mischgebiet dargestellt.
Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird ein Sonder-, Gewerbe- und Mischgebiet festgesetzt, der bereits festgesetzte Teilbereich des Gewerbegebietes „an der Umgehungsstraße“ wird ersetzt, bzw. verringert durch das Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt.
Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich nicht an den Obergrenzen der BauNVO § 17 in Gewerbe-, Sonder- und Mischgebieten, es wurde eine, der Entwicklungsabsicht entsprechende sinnvolle Reduzierung vorgenommen.

Folgende Sortiments-Obergrenzen (gewichtete Verkaufsflächen) wurden für raumverträglich erklärt:

- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren	max. 5.370 m²
- Farben, Lacke, Tapeten und textile Bodenbeläge	max. 660 m²
- Innenstadtrelevante Randsortimente Baumarkt	max. 640 m²
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen	max. 2.670 m²
- Zooartikel, Tiere	max. 700 m²
- Innenstadtrelevante Randsortimente Gartenmarkt	max. 380 m²
- Summe Verkaufsflächen	max. 10.420 m²

Diese Obergrenzen werden im Bebauungsplan festgesetzt. (siehe Planzeichnung)

3.2 Städtebauliche Struktur, räumliche Einbindung und Beziehungen

Die Lage des Bebauungsplangebietes zwischen Umgehungsstrasse und dem vorhandenem Einkaufszentrum am süd-östlich gelegenem Stadtrand von Burglengenfeld verlangt nach einer qualitätsvollen städtebaulichen Struktur, die der Aufgabe, einen klaren städtischen Abschluss zu definieren, gerecht wird.
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 sowie der benachbarten vorhandenen Bauhöhen.
- Abschluss des Baugebietes nach Süden durch Begrünung an der Umgehungsstrasse in Fortsetzung der bestehenden Gehölzflächen. Das Gewerbegebiet ist Teil des zukünftigen Ortsrandes an der südlichen Stadtgrenze.

3.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt von der Umgehungsstrasse über eine neu zu erstellende Zufahrt zum Gewerbegebiet.
Zur Gewährleistung des Verkehrsflusses und der Sicherheit erfolgt die Anbindung an die Umgehungsstraße von Burglengenfeld mittels einer Kreisverkehrsanlage. Weiterhin ist eine Anbindung an das bestehende Einkaufszentrum „NAC“ geplant.

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).
Nach §2 der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist die Versickerung von Dachflächenwasser in Gewerbegebieten nicht genehmigungsfrei. Soweit gesammelte Dachwässer auf den Baugrundstücken versickert werden sollen, sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazu ergangenen Technischen Regeln (TRENGW) zu beachten.
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 am Rand des Wasserschutzgebietes Burglengenfeld in der äußeren Schutzzone IIIA für die Brunnen im südlich gelegenen Forst „Raffa“.
Auf die für diese Schutzzone existierende „Schutzgebietsverordnung“ wird hingewiesen.
Daraus resultierende Auflagen sind im Genehmigungsverfahren zu prüfen und verpflichtend zu erfüllen.

3.6 Freileitungen

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes soll durch ein Verbot von Freileitungen in der Bebauungsplansatzung eingeschränkt werden.
Eine vorhandene Mittelspannungsleitung (oberirdisch) wird abgebaut.

3.7 Bodendenkmäler

sind nicht bekannt

3.8 Altlasten

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor.

3.9 Schallschutz

- Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 1362_0 des Ingenieurbüros alfred bartl akustik | bauphysik, vom 13.06.2018 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können.
- Die bisherige Teilfläche GE_1 wird im südlichen Teil in ein Sondergebiet umgewidmet werden. Auf der Sondergebietsfläche soll ein Bau- und Gartenmarkt mit einer Verkaufsfläche von 9500 m2 entstehen.
- Für die Teilfläche GE_1, deren südlicher Teil in ein Sondergebiet umgewidmet werden soll, ist bisher ein Emissionskontingent von L_{EK} = 57 tagsüber und L_{EK} = 41 nachts festgesetzt. In Richtung Osten und Südosten kann zusätzlich ein Zusatzkontingent von $L_{EK.zus}$ = 4 dB nachts angesetzt werden, so dass sich in diesen Richtungen nachts effektiv ein Kontingent von L_{EK}‘ = 45 ergibt. In Richtung Südwesten kann tagsüber und nachts ein Zusatzkontingent von $L_{EK.zus}$ = 1 dB angesetzt werden, so dass sich in dieser Richtung effektiv ein Kontingent von L_{EK}‘ = 58 tagsüber und L_{EK}‘ = 42 nachts ergibt.

- Im Betriebstypenkatalog des Forum Schall des österreichischem Umweltbundesamtes ist für Baustoffzentren mit Werkstätten und Tankstelle ist ein flächenbezogener Schallleistungspegel von L''_{WA} = 55 dB tagsüber angegeben. Dieser Betriebstyp kann als vergleichbare Nutzung für den Bau- und Gartenmarkt herangezogen werden.

  Es kann daher davon ausgegangen werden, dass das zur Verfügung stehende Kontingent bei Berücksichtigung schalltechnischer Belange für den geplanten Bau- und Gartenmarkt ausreicht.

- Bei der Planung sollten dabei folgende schalltechnische Belange berücksichtigt werden:

  Gebäudestellung so, dass sich durch das Gebäude eine Abschirmung nach Westen und Nordwesten ergibt.

  Anlieferungen nur tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr).

  Anlagen der Haustechnik nicht an der Nord- und Westfassade.

- Die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} sind keine Orientierungs- / Immissionsrichtwerte oder -anteile.

- Im künftigen konkreten Baugenehmigungsverfahren sind die, aus den Emissionskontingenten L_{EK} sich ergebenden Immissionskontingente L_{IK} als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten. Mit der Folge, dass der nach TA Lärm - unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung - berechnete Beurteilungspegel Lr der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten, dass jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten darf.

- Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Änderung des Bebauungsplanes bei Einhaltung der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmkontingente (L_{EK}) möglich ist. Die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} bedeuten, dass zur Tagzeit die gewerbliche Nutzung auf den Teilflächen SO_2 als Bau- und Gartenmarkt möglich ist. Zur Nachtzeit ist die gewerbliche Nutzung entsprechend dem zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten in der Umgebung reduziert.

Fläche	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE_1	*57*	*41*
GE_2	*57*	*41*
GE_2	*63*	*49*
SO_2	*64*	*48*

Tabelle 1: Emissionskontingente (L_{EK})

Richtungssektoren mit Zusatzkontingenten $L_{EK,ZUS,k}$:

Abgrenzung Sektor					Zusatzkontingent	
Bezugspunkte					$L_{EK,ZUS,k}$, Tag dB(A)	$L_{EK,ZUS,k}$, Nacht dB(A)
	Anfang		Ende			
	RW	HW	RW	HW		
Bezugspunkt	4504231,99	5450811,04				
A	4504282,57	5450920,50	4504114,77	5450753,40	0	0
B	4504114,77	5450753,40	4504151,20	5450814,69	0	4
C	4504151,20	5450814,69	4504189,71	5450879,50	1	1
D	4504189,71	5450879,50	4504282,57	5450920,50	0	0

Tabelle 2: Zusatzkontingente

RW: Rechtswert HW: Hochwert Zählrichtung im Uhrzeigersinn, Koordinatensystem: DHDN90, Rauenberg, Bessel

- Bei Bauvorhaben sollten generell bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Die relevanten Immissionsorte sind in Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung 1362_0 des Ingenieurbüros alfred bartl akustik | bauphysik vom 13.06.2018 zu entnehmen.

3.9 Grünordnung

a) Planungsrechtliche Stellung der Grünordnung

Die Grünordnungsplanung mit Ausgleichsflächenplanung ist in den vorliegenden Bebauungsplan integriert und besitzt gemäß Art. 4 Abs. 2 und 3 BayNatSchG dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan.

Mit den Festsetzungen von „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 (1) 20 BauGB sollen die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild vermindert und ausgeglichen werden.

Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden unter dem Punkt „Anwendung der Eingriffsregelung“ näher beschrieben.

b) Öffentliche Grünflächen

Die bestehenden Waldflächen bilden den derzeitigen landschaftsbildprägenden Abschluss der Stadt nach Süden. Es ist daher erforderlich mit dem Baugebiet einen neuen wirksamen Grünraum nach Süden zu schaffen.

Als öffentliche Grünfläche A wird die neu entstehende Böschung an der Nordseite des Baugebiets in Form einer Wiederbegrünung durch trockenheitsverträgliche Gehölze zur Ausbildung eines neuen Waldsaums festgesetzt. Dabei ist darauf zu achten, dass die Fläche reptilienfreundlich zu gestalten und zu pflegen ist.
Zwischen Grünfläche A und der Zufahrtsstraße sind geeignete bauliche Maßnahmen zu ergreifen, um eine Erreichbarkeit der Asphaltflächen für Reptilien zu verhindern
Bei der Auswahl der Pflanzenarten sind vorzugsweise dornenreiche Gehölzarten (Schlehe, Weißdorn, Hecken-Rose und Brombeere) zu verwenden, die als Niststräucher für den Neuntöter dienen sollen.

Als öffentliche Grünfläche B werden die die verbleibenden Freiflächen zwischen Umgehungsstraße und innerer Erschließungsstraße festgesetzt. Diese Grünflächen sind mit einer Baumreihe aus Bäumen 1. Ordnung als Hochstämme STU 16-18 zu bepflanzen und durch Ansaat zu begrünen. Dabei ist ein Mindestpflanzabstand der Bäume von 7,50 m zum äußersten Rand der befestigten Fahrbahn der Umgehungsstraße einzuhalten.
Die Festsetzung der kräuterreichen Ansaaten aus regionalem Saatgut für die Waldsäume und Grünstreifen fördert das Insektenangebot im Gebiet und gewährleistet damit ein ausreichend großes Nahrungsangebot für die Goldammer und andere im Gebiet vorkommende, insektenfressende Vogelarten. Die Saatmischung sollte keine standortfremden Pflanzen
Als Grünfläche C wird die Innenfläche des neu entstehenden Kreisels in der Umgehungsstraße festgesetzt, die mit trockenheitsverträglichen Gehölzen und Stauden, die sich als Verkehrsbegleitgrün eignen, anzupflanzen ist.
Auf den Freiflächen an der westlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs (Grünflächen D) sind 1-3-reihige Hecken zur Eingrünung des Gebiets anzupflanzen.
Bei der Auswahl der Pflanzenarten sind vorzugsweise dornenreiche Gehölzarten (Schlehe, Weißdorn, Hecken-Rose und Brombeere) zu verwenden, die als Niststräucher für den Neuntöter dienen sollen.

b) Private Grünflächen / / Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden.
Für die Privaten Grünflächen ist festgesetzt, dass je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche, ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen sind.

Außerdem wird festgesetzt, dass 10 % der Grundstücksfläche 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 begründende Fläche in Fragen kommen.
Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein durchwurzelbares Mindestbodenvolumen von 12 m³ vorzusehen, die Baumscheiben sind mindestens 6,0 m² groß auszubilden.
Die festgesetzten zu pflanzenden Gehölze im Straßenbereich und die festgesetzten Bäume auf den Privatgrundstücken sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben, und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.
Die Festsetzungen bzgl. der privaten Grünflächen sind erforderlich, um die Durchgrünung des Baugebiets zu sichern.

b) Maßnahmen für den Artenschutz

Die festgesetzten Artenschutzmaßnahmen sind aus dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom September 2015 abgeleitet. Dieser Fachbeitrag liegt als Anlage zum Bebauungsplan bei. Die genaue Begründung der artenschutz-rechtlichen Festsetzungen ist der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.
Im Geltungsbereich wurden das Vorkommen der Zauneidechse und der Schlingnatter sowie das Vorkommen relevanter Flederrnaus- und Vogelarten nachgewiesen.
Insgesamt entfällt für die Tiere ein Nahrungshabitat von etwa 50 m2, das ersetzt werden muss.
Die Auswahl der Fläche sowie der umzusetzenden Maßnahmen muss in Zusammenarbeit mit einem Fachbüro durchgeführt werden.
Da dies geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind, sind besondere Vorkehrungen zu treffen, um die Gefährdungen dieser Tiere zu vermeiden oder zu mindern.
Zu diesem Zweck wurden drei verschiedene Arten von Maßnahmen festgesetzt:

- Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen: (VM)
  - Entfernen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit
  - Kontrolle und Verschluss von Fledermausquartieren
  - Baubeginn im Herbst
  - Vergrämung der Reptilien

- Allgemeine Schutzmaßnahmen: (S)
  - Schutzmaßnahmen an Gehölzbeständen
  - Schutzmaßnahmen Vögel
  - Entfernen von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit,
  - Vergrämen von Eidechsen und Schlingnattern im Baufeld

- Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen = continuous ecological functionality-measures):
  Um die ökologische Funktion für die vom Bauvorhaben betroffenen Tiergruppen auch während und nach der Umsetzung des Bebauungsplans sicher zu stellen, sind diese Maßnahmen **VOR** Beginn der Bauarbeiten im Geltungsbereich umzusetzen (sog. vorgezonene Ausgleichsmaßnahmen):
  - Anbringung von künstlichen Fledermausquartieren
  - Optimierung Jagdhabitat Fledermäuse und Nahrungshabitat Neuntöter
  - Optimierung Ausweichfläche Reptilien

Die festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz ermöglichen, dass es durch die Realisierung des Bauvorhabens zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen artenschutzrechtlich relevanter Arten

Durch die Koordination und Kontrolle der Arbeiten durch die ökologische Baubegleitung sollen erhebliche Betroffenheiten für die im Gebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden Zauneidechsen und Schlingnattern vermieden werden.

c) Freiwillige Maßnahmen von Bauherrn für den Artenschutz

- Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von Vorhängen, Verwendung von nach außen verspiegeltem Glas, Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben, Bemalen der Scheiben mit einem sogenannten „Birdpen“ und anderes. (Beachte hierzu die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz von 2010.)
- Zur Stützung des Bestands von gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten sollen die Bauherrn an den Gebäuden einzelne handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen einbauen oder anbringen (die Anzahl ist nach oben offen). Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.

e) Artenlisten

Die zu verwendenden Arten sind unter Angabe der Mindestqualität in den Festsetzungen aufgeführt. Es ist nach Möglichkeit autochthones Gehölzmaterial zu verwenden.

f) Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft - Ausgleichsflächen

Durch das Baugebiet finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die zu kompensieren sind. Die innerhalb des Baugebietes liegenden festgesetzten Gehölzpflanzungen werden zwar zur Minimierung des Eingriffs angerechnet, wodurch sich der Kompensationsfaktor verringert, als Ausgleichsfläche selbst können sie aber nicht angerechnet werden.

Die Ausgleichsflächen werden deswegen einer außerhalb des Baugebietes in mehreren Teilflächen im Ausgleichsbebauungsplan nachgewiesen.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für die Eingriffe sowie die genauere Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen wird ausführlich in nachfolgenden Kapiteln dargestellt.

3.10 Belange des Umweltschutzes

Der Umweltbericht stellt in unter Punkt 4. einen gesonderten Teil der Begründung dar und berücksichtigt verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich. Er dokumentiert bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen.

Die Festsetzung einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche dient der Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan.

Die Schutzbelange gesetzlich besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten nach § 44 und § 45 BNatSchG wurden durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) überprüft.

Die wesentlichen Aussagen der saP wurden in den Umweltbericht übernommen.

4. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Um die bauliche Nutzung, die Erschließung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

5. Anwendung der Eingriffsregelung des BNatSchG

Die nachfolgenden Kapitel 5 und 6 wurde ohne Änderung aus der ursprünglichen Bebauungplanaufstellung aus dem Jahr 2016 übernommen, da die vorliegende Änderung weder Änderung auf die Baudichte noch andere Auswirkungen auf die Schutzgüter aufweist. Eingriffsbilanzierung und Ausgleichsflächenzuweisung bleibt beim Stand von 2016. Auch Abbildungen wurden nicht ersetzt.

Bei den Ersatzaufforstungsflächen ist jedoch grundsätzlich vorgesehen, die Aufforstung am Kreuzberg entfallen zu lassen und dem Bebauungsplan dafür andere Erstaufforstungsflächen zuzuweisen. Dies ist jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung und erfolgt in einem gesonderten, späteren Verfahren.

5.1 Bewertungsverfahren für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

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

Grundlagen hierfür sind:

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

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

5.2 Bewertung des Ausgangsgebiets und des Eingriffs

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

Bewertung des Ausgangszustands nach den Bedeutungen der Schutzgüter

Schutzgut	*Beschreibung*	*Einstufung nach Bedeutung der Schutzgüter (gem. Leitfaden Liste 1a-1c)*
Arten- und Lebensräume	Ackerfläche	geringe Bedeutung (oberer Wert) → Kategorie I
	Hecken, Wald, biotopkartierter Trockenwald	hohe Bedeutung → Kategorie III
Boden	Boden unter Dauerbewuchs / Ackerfläche	mittlere Bedeutung (unterer Wert) → Kategorie II
Wasser	keine Betroffenheit	keine Bedeutung
Klima und Luft	gut durchlüftetes Gebiet Frischluftentstehungsgebiet	mittlere Bedeutung(unterer Wert) → Kategorie II
Landschaftsbild	Bereich mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen, Bereich mit natürlicher, landschaftsbildprägender Oberflächenform / Malmkuppen	Mittlere - hohe Bedeutung → Kategorie II-III
Zusammenfassende Einstufung nach gemeinsamer Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter		**Mittlere - hohe Bedeutung → Kategorie II - III**

Die Auswirkungen des geplanten Wohngebiets auf die einzelnen Schutzgüter werden ausführlich im Umweltbericht untersucht.

Nachfolgend die Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter mit Hilfe einer dreistufigen Skala (gering, mäßig, hoch).

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

Das betroffene Gebiet kann aufgrund der unterschiedlichen Ausstattung nicht pauschal mit einem Einheitswert belegt werden.
Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurde n in mehreren Vorabstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde die Ausgleichsfaktoren für den Bebauungsplan festgelegt.

Demnach erfolgt die Einstufung in die Bewertung der Flächen in folgende Kategorien nach Leitfaden (vgl. nachfolgende Abbildung):

- Kategorie I (geringe Bedeutung): Landwirtschaftliche Flächen, Acker, Grünland, Ruderalfläche
- Kategorie II (mittlere Bedeutung): Straßenböschung
- Kategorie III (hohe Bedeutung): Biotope, Hecken, Wald

5.3 Erfassen der Eingriffsintensität

Die GRZ liegt beim Mischgebiet bei 0,6, beim Gewerbe- und Sondergebiet bei 0,8
Das gesamte Gebiet entspricht damit lt. Leitfaden:

➢ **Typ A: Gebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)**

5.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Eine Vermeidung von Eingriffen durch Verzicht auf den kleineren Teil der Gewerbegebietsausweisung an der Umgehungsstraße zum Erhalt der Waldes auf den höher gelegenen Felsstandorten ist aufgrund der Nachfrage nach Gewerbeflächen nicht erzielbar.
Für die Minimierung des Eingriffs können folgende Maßnahmen getroffen und angerechnet werden.

- Begrünung innerhalb des Baugebietes durch Anpflanzung von Bäumen

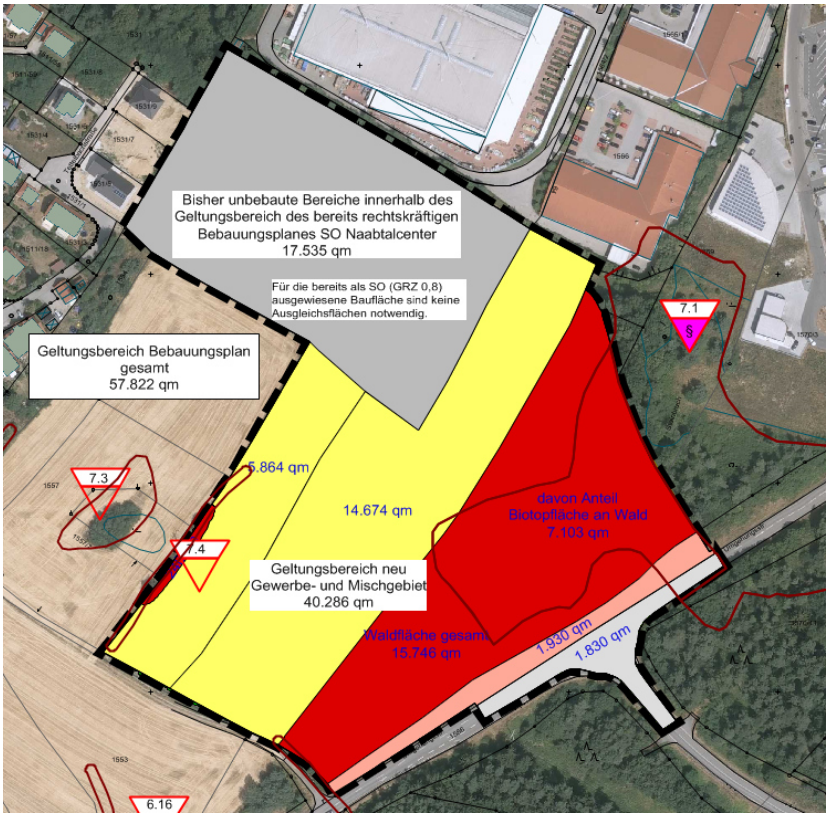
- gärtnerische Begrünung der privaten nicht überbauten Flächen
- Die Böschungsfläche im Anschluss an die Rodungskante des Waldes wird soweit auf Felsstandorten möglich als neuer Waldmantel aufgeforstet bzw. der Gehölzsukzession vorbehalten.

5.5 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichflächen

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

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

Bei den bewaldeten Flächen und gleichzeitig Gebiet mit mittlerer bis hoher Bedeutung ist nach Waldgesetz aufgrund des Verlustes an Waldflächen unabhängig von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung immer mind. 1:1 auszugleichen.



→ Flächen mit Einstufung der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild Einstufung der Eingriffsflächen in die Kategorien I (gelb), II (orange) und III (rot)

Ermittlung der Kompensationsfaktoren

Gesamt-fläche Geltungs-bereich	Eingriffsfläche	Bewertung Kategorie	Flächen-größe Eingriffs-fläche (m²)	angewend Komp.faktor	Ausgleichsfläch enbedarf in m²
17.535	Geltungsbereich des bereits rechtskräftig ausgewiesenen SO (GRZ 0,8), neu MI und GE			keine Eingriffs-bilanzierung	entfällt
5.865	Acker	geringe Bedeutung	5.865	0,5	2.933
14.670	Grünland	geringe Bedeutung	14.670	0,6	8.802
1.930	Straßenböschung	mittlere Bedeutung	1.930	0,8	1.544
240	Hecke	mittlere Bedeutung	240	1	240
Zwischensumme andere Maßnahmen					13.519
15.750	Wald mit verschiedenen Schutzfunktionen	hohe Bedeutung			
davon	Anteil biotopkartiert	hohe Bedeutung	7.102	3	21.306
davon	Rest Waldfläche, nicht biotopkartiert	hohe Bedeutung	8.648	1	8.648
Zwischensumme Wald:					29.954
	Ausgleichsflächen für den Geltungsbereich des neu ausgewiesenen Gewerbegebietes		**38.455**		**43.473**
1.830	Straßenumbau			keine Eingriffs-bilanzierung	entfällt
57.820	**Geltungsbereich gesamt alt und neu**				

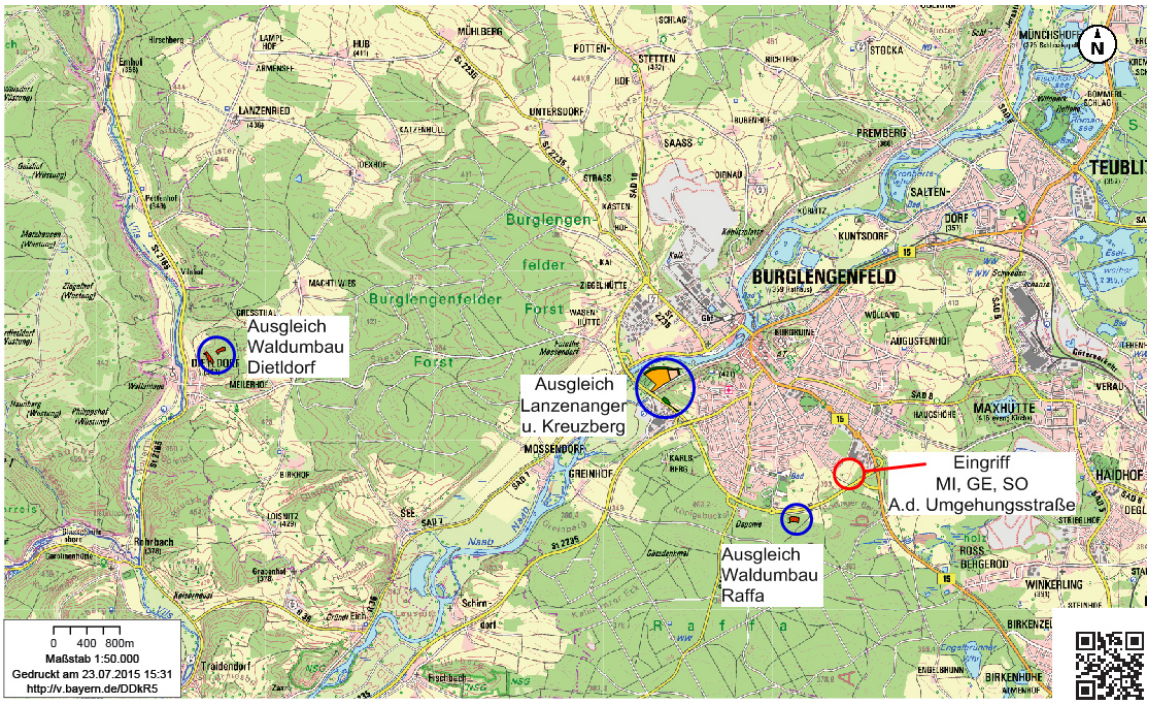
Zwischensumme "Nicht-Wald-Maßnahmen"		13.519
Zwischensumme "Wald-Maßnahmen":	29.954,00	
davon mind. Flächen für Ersatzaufforstung mind. 1:1		15.750
sonstige "Wald-Maßnahmen" aus Überbauung Wald; z.B. Waldumbau,		14.204
Summe		43.473

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet „An der Umgehungsstraße“ als Flächen für Ausgleich und Ersatz mind. 43.470 m² bereitzustellen.

Davon sind als Ausgleich für den Verlust von Wald mindestens 15.750 m² an anderer Stelle aufzuforsten.
Als Maßnahmen im Zusammenhang mit Wald / waldähnliche Maßnahmen sind 14.200 m² nachzuweisen.
Die restlichen fehlenden 13.520 m² sind als sonstige Maßnahmen im Offenland nachzuweisen.

6. *Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen*

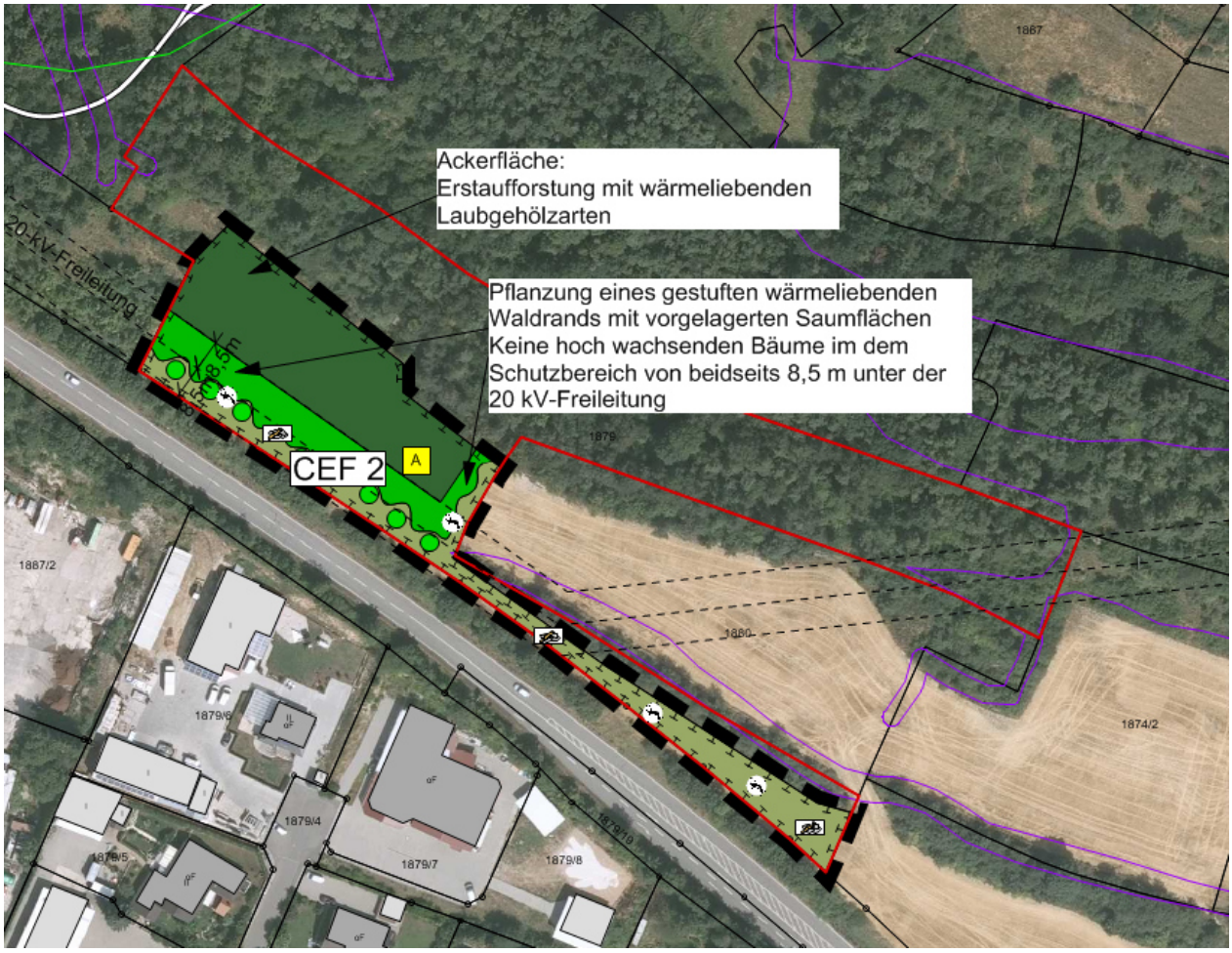
Innerhalb des Geltungsbereiches stehen keine Flächen zur Verfügung. Die Ausgleichsflächen müssen außerhalb nachgewiesen werden. Dies ist jedoch nicht auf einer zusammenhängenden Fläche möglich, sondern auf mehreren Teilflächen.
Die Ausgleichsmaßnahmen werden daher außerhalb in einem Ausgleichsbebauungsplan festgesetzt, der die einzelnen Teilflächen darstellt. Der „Ausgleichsbebauungsplan MI, GE und SO an der Umgehungsstraße“ mit seinen Teilflächen „Waldumbau Dietldorf“, „Waldumbau Raffa Flnr. 1665/2“ „Erstaufforstung Kreuzberg“ und „Ausgleichsmaßnahmen am Lanzenanger – Teil SO Umgehungsstraße“ sind daher Bestandteil des Bebauungsplans.



→ *Übersichtslageplan Bebauungsplan - Ausgleichsflächen*

6.1 Erstaufforstung

a) Erstaufforstung am Kreuzberg / Flurnrnummer 1879



Ausschnitt aus dem Ausgleichsbebauungsplan

Auf der derzeit als Acker genutzten Restfläche des Flurstücks 1879 erfolgt eine Erstaufforstung mit wärmeliebenden Laubgehölzarten (z.B. Eichen-Hainbuchen-Wald oder Edellaubhölzer der trockenen Variante, z.B. Wildkirsche) und die Gestaltung eines gestuften Waldrands aus Sträuchern mit vorgelagertem Saum. Im einzelnen Buchten werden vorgelagert Wildobstgehölze als Heister gepflanzt.

Artenzusammensetzung, Pflanzabstand, Pflege und Einzäunung hat in enger Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schwandorf, Forstrevier Maxhütte-Haidhof zu erfolgen.

Vor dem Waldrand ist vorgesehen, einen Saum die durch Ansaat mit einer zertifizierten, regionalen blütenreichen Kräuter-Gräser-Mischung, (z.B. "Bienenweide Süd" von Weisa oder Rieger-Hofmann) zu entwickeln. (Saummahd 1x jährlich im Sept.)

Auf dieser Flächen werden zugleich die erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Fledermäuse und festgesetzt:

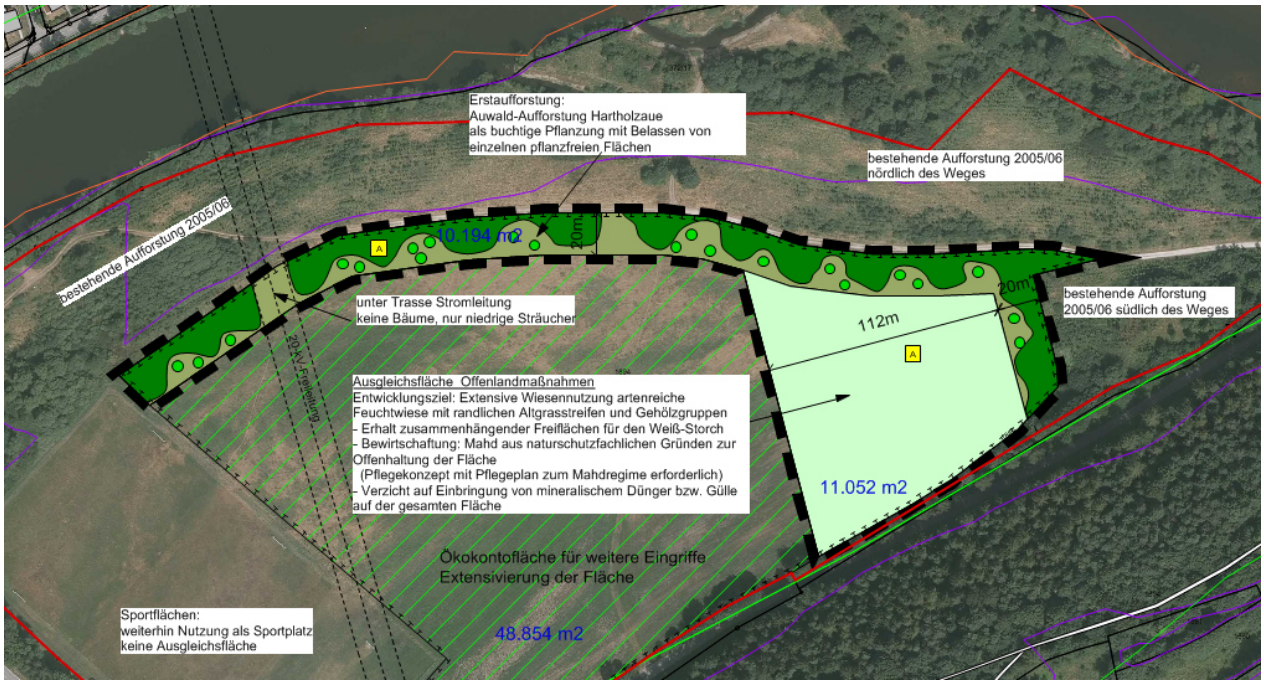
- Optimierung der Fläche als Jagdhabitat für Fledermäuse (CEF 3)
  - Ansaat von Blühstreifen,
  - Pflanzung von Hecken und Laubbäumen
  -Detailplanung für die Fläche erforderlich

- Schaffung und Optimierung von Habitatelementen für Zauneidechse und Schlingnatter zur Förderung der örtlichen Population
  - Anlage von Totholzhaufen, Steinmauern, Stein- und Sandhaufen, besonnte Felsen
  - Einbringen liegender Baumstämme, Schaffung offener Bodenstellen und Sandhaufen
  - Detailplanung für die Fläche erforderlich

Die Erstaufforstungsflächen werden incl. der Saumfläche vor der bestehenden Hecke (Waldrandgestaltung) werden seitens des Forstamtes zu 100 % als Erstaufforstungsfläche mit Waldrandgestaltung anerkannt.

Fl.Nr	Maßnahme	Größe	angerech-net zu %	Aufforstung	Waldähnliche Maßnahmen	sonstige Maßnahmen
1879	Erstaufforstung und Waldrandgestaltung	4.900 m²	100%	4.900 m²		

b) Erstaufforstung am Lanzenanger / Flurnrnummer 1894



Ausschnitt aus dem Ausgleichsbebauungsplan

Auf dem Lanzenanger wird südlich entlang der bereits 2005/06 erfolgten Auwaldaufforstung und entlang der östlich angrenzenden Gehölze ein 20 m breiter Streifen neu angepflanzt. Dabei ist die Aufforstung mit Gehölze der Hartholzaue (z.B. Quercus robur, Ulmus minor, Fraxinus excelsior, Acer pseudoplatanus, ...) als buchtige Pflanzung mit Belassen von einzelnen pflanzfreien Flächen vorgesehen. Im einzelnen Buchten werden vorgelagert Wildobstgehölze als Heister gepflanzt. Ein Wildschutzzaun ist nicht erforderlich.

Form der Pflanzung, Artenzusammensetzung, Pflanzabstand und Pflege hat in enger Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schwandorf, Forstrevier Maxhütte-Haidhof zu erfolgen.

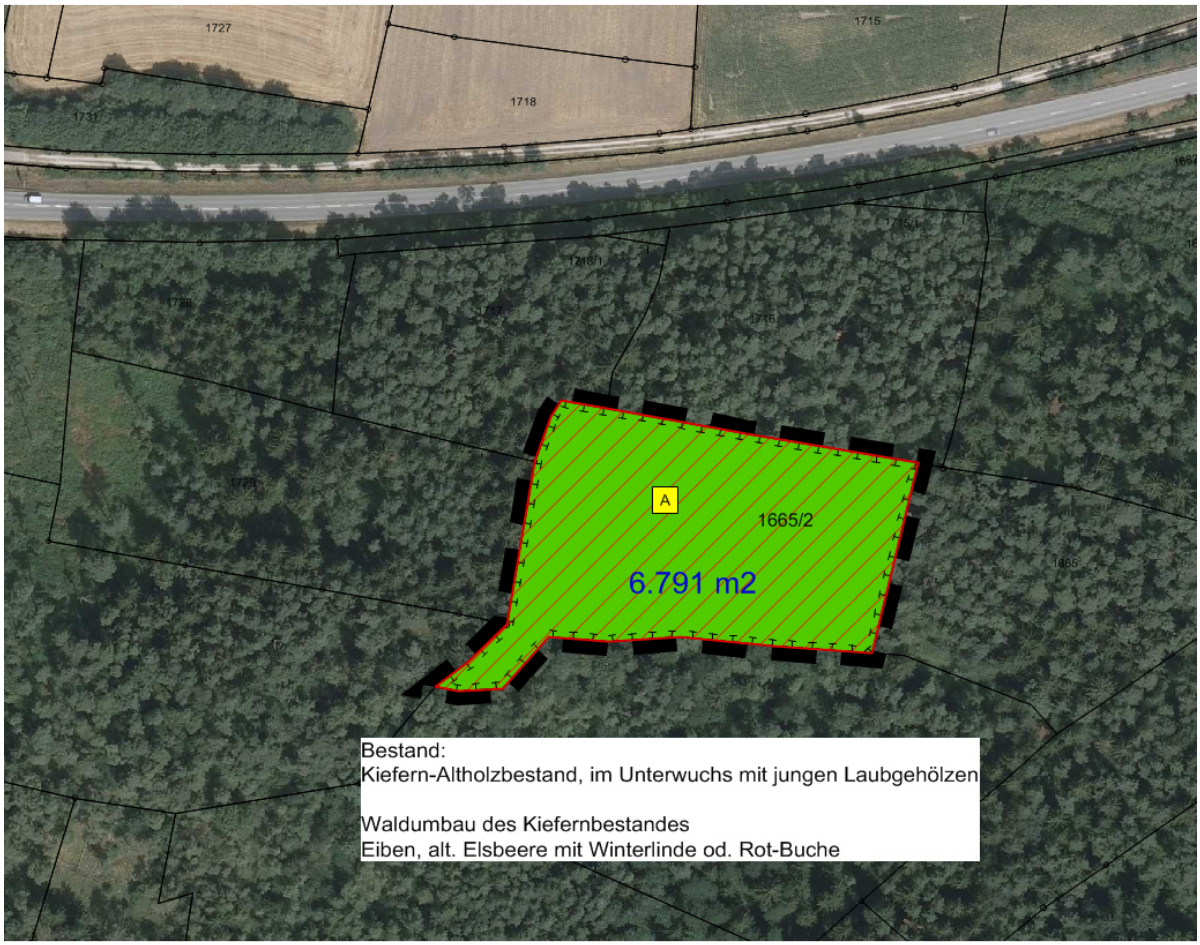
Zur Entwicklung eines Saumes ist die Ansaat mit einer zertifizierten, regionalen blütenreichen Kräuter-Gräser-Mischung, (z.B. "feuchte Hochstaudenflur" oder "Feuchtwiese" von der Fa. Weisa oder Rieger-Hofmann) vorgesehen. (Saummahd 2x jährlich im Juli+ Sept.)

Der 20 m-breite Streifen wird seitens des Forstamtes zu 100 % als Erstaufforstungsfläche anerkannt

Fl.Nr	Maßnahme	Größe	angerech-net zu %	Aufforstung	Waldähnliche Maßnahmen	sonstige Maßnahmen
1894	Lanzenanger: Auwaldaufforstung	10.200 m²	100%	10.200 m²		

6.2 Waldähnliche Maßnahmen / Waldumbau

a) Waldumbau im Raffa / Flurnrnummer 1665/2 (Neuankauf der Stadt BUL)



Ausschnitt aus dem Ausgleichsbebauungsplan

Diese Waldfläche ist im forstlichen Bewirtschaftungsplan nicht erfasst und kann demnach vollständig als Waldumbaufläche herangezogen werden.

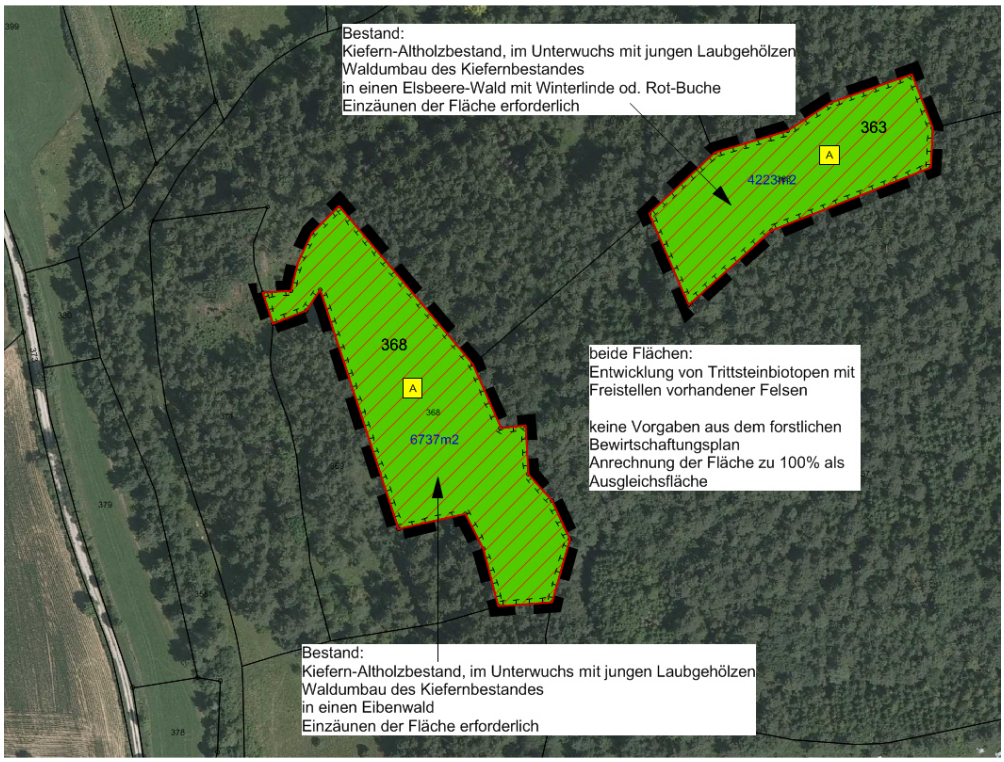
Bestand: Kiefern-Altholzbestand, im Unterwuchs mit jungen Laubgehölzen

In einer Vorbesprechung wurde ein Umbau des Kiefernbestandes in einen Wald aus Eiben, alt. Elsbeere mit Winterlinde oder Rot-Buche festgelegt.

Artenzusammensetzung, Pflanzabstand, Pflege und Einzäunung hat in enger Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schwandorf, Forstrevier Teublitz zu erfolgen.

Fl.Nr	Maßnahme	Größe	angerech-net zu %	Aufforstung	Waldähnliche Maßnahmen	sonstige Maßnahmen
1665/2	Waldumbau Raffa	6.800 m²	100%		6.800 m²	

b) Waldumbau bei Dietldorf / Flurnrnummer 363 und 368



Ausschnitt aus dem Ausgleichsbebauungsplan

Diese beiden Waldflächen sind im forstlichen Bewirtschaftungsplan nicht erfasst und können demnach vollständig als Waldumbaufläche herangezogen werden. Beide Flächen sind derzeit mit einem Kiefern-Altholzbestand bestockt, im Unterwuchs mit jungen Laubgehölzen.
Die beiden Flächen sollen als Biotoptrittsteine entwickelt werden. Vorhandene Felsen sollen dabei freigestellt werden.
In einer Vorbesprechung wurde ein Umbau des Kiefernbestandes in folgende Zielbestände festgelegt.

- Flurstück 368: Waldumbau des Kiefernbestandes in einen Elsbeere-Wald mit Winterlinde od. Rot-Buche, Einzäunen der Fläche erforderlich
- Flurstück 363:Waldumbau des Kiefernbestandes in einen Eibenwald; ein natürlicher Anflug von Buche und Eiche ist zu erwarten; Einzäunen der Fläche erforderlich

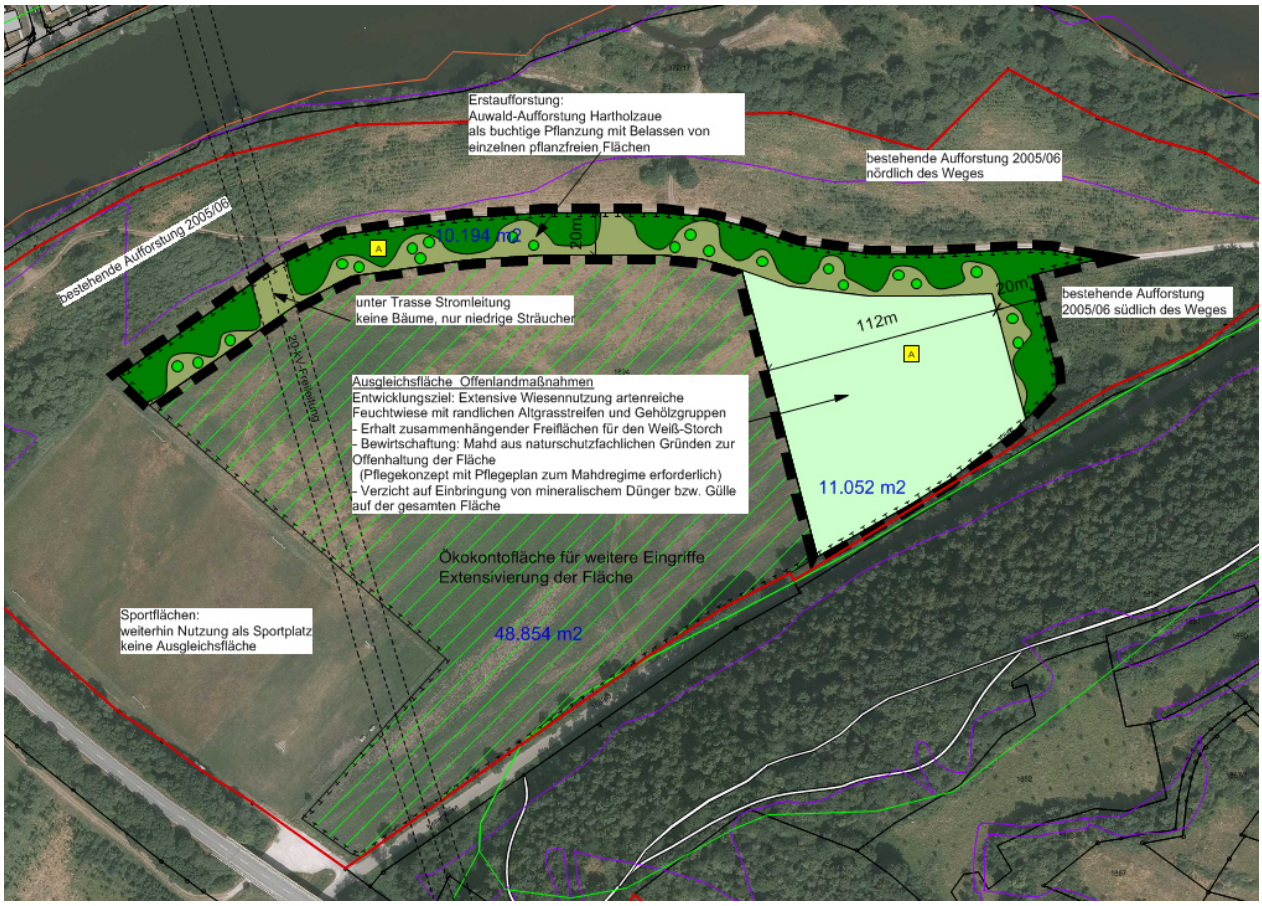
Artenzusammensetzung, Pflanzabstand, Pflege und Einzäunung hat in enger Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schwandorf, Forstrevier Teublitz zu erfolgen.

Fl.Nr	Maßnahme	Größe	angerech-net zu %	Aufforstung	Waldähnliche Maßnahmen	sonstige Maßnahmen
363	Waldumbau Dietldorf	4.330 m²	100%		4.330 m²	
368	Waldumbau Dietldorf	6.740 m²	100%		6.740 m²	

6.3 Sonstige „Nicht-Wald-Maßnahmen“ / Maßnahmen im Offenland

Lanzenanger:

Bei einem Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde festgelegt, dass der die gesamte Fläche des Lanzenangers, auf der noch keine Maßnahmen durchgeführt wurden, als Ausgleichsfläche angerechnet werden kann, wobei die Anrechnung ggf. höherer Faktoren als 1:1 in Abhängigkeit der Qualität der durchgeführten Maßnahmen liegt.



Ausschnitt aus dem Ausgleichsbebauungsplan

Im Ausgleichsbebauungsplan ist die Umwandlung des Intensivgrünlands ist in eine extensive Feuchtwiese durch Änderung des Mahdregimes vorgesehen. Bei der späteren Bewirtschaftung ist keine Düngung. keine Gülleausbringung und keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln zulässig.

Die Offenfläche ist weiterhin als Freifläche und Nahrungsraum für den Weiß-Storch zu erhalten.

Pflege: Extensives Grünland mit zweischüriger Mahd.*

* Hier gilt Streifenmahd, d.h. jeweils ein Fünftel des Bestandes ist in wechselnden Abschnitten zum einen von der Pflege auszusparen (Brachestreifen) und zum anderen als Frühmahdstreifen bereits Mitte Mai zu mähen. Das Mahdgut ist jeweils aus den Flächen zu entfernen.
Erster Schnitt frühestens ab 01. Juli (ausgenommen Frühmahdstreifen ab Mitte Mai), zweiter Schnitt ab Mitte August.
Etwaiges Aufkommen von Neophyten, insbesondere Drüsigem Springkraut, ist durch mehrmalige Mahd zu bekämpfen.
(Mahd vor der Samenreife von Juli bis August, gegebenenfalls bei Bedarf häufiger)

Das Monitoring der Pflege ist entscheidend über den Erfolg!
Es ist ein detaillierter Pflegeplan zu erstellen und die Pflege ist in den Pachtverträgen zu verankern! Beim Unterhalt und der Pflege ist zu gewährleisten, dass keine mineralischen Dünger und Pflanzenschutzmittel verwendet werden.

Von der Freifläche des Lanzenangers könnten die fehlenden Ausgleichsflächen im Offenland dem Bebauungsplan „An der Umgehungsstraße“ zugeordnet werden.

Fl.Nr	Maßnahme	Größe	angerech-net zu %	Aufforstung	Waldähnliche Maßnahmen	sonstige Maßnahmen
1879	Lanzenanger: sonstige Maßnahmen Offenland	11.000 m²	100%			11.000 m²

6.4 Zusammenfassung des Nachweis der Ausgleichsflächen

Fl.Nr	Maßnahme	Größe	angerech-net zu %	Aufforstung	Wald-ähnliche Maßahmen	sonstige Maß-nahmen
1894	Lanzenanger: Auwaldaufforstung	10.200 m²	100%	10.200 m²		
1879	Erstaufforstung und Waldrandgestaltung	4.900 m²	100%	4.900 m²		
1879	Lanzenanger: sonstige Maßmahmen Offenland	11.000 m²	100%			11.000 m²
1665/2	Waldumbau Raffa	6.800 m²	100%		6.800 m²	
363	Waldumbau Dietldorf	4.330 m²	100%		4.330 m²	
368	Waldumbau Dietldorf	6.740 m²	100%		6.740 m²	
Nachweis Summe Einzelmaßnah		43.970 m²		15.100 m²	17.870 m²	11.000 m²
Soll Summe Einzelmaßnahmen		43.620 m²		15.750 m²	14.204 m²	13.519 m²

- *Die für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet „An der Umgehungsstraße“ nachzuweisenden Ausgleichsflächen von mind. 43.470 m² sind im Ausgleichsbebauungsplan gesichert.*

- *Dabei sind als Ausgleich für den Verlust von Wald 15.100 m² durch Erstaufforstung an anderer Stelle nachgewiesen.*

- *Dabei sind als Ausgleich für sonstige Maßnahmen im Wald 17.800 m² durch Waldumbau eines Kiefernbestandes in standortgerechte Wälder auf 3 Flurstücken nachgewiesen.*

- *Dabei werden11.000 m² der Ausgleichsfläche auf dem Lanzenanger für sonstige Maßnahmen im Offenlandbereich nachgewiesen.*

- *Die zusätzlichen Ausgleichsflächen von ca. 48.850 m²auf dem Lanzenanger werden dem Ökokonto der Stadt Burglengenfeld gutgeschrieben.*

- *Der Eingriff durch die Ausweisung des Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet „An der Umgehungsstraße“ist bei Anwendung der Eingriffsregelung durch den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ausgeglichen.*

6.5 Sicherung der Ausgleichsflächen

Alle Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Burglengenfeld, die dauerhafte Funktion der Fläche zu Ausgleichszwecken ist zu sichern.

Gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG sind die Ausgleichsflächen von der Stadt an das Landesamt für Umweltschutz zu melden. An die Untere Naturschutzbehörde ist ein Abdruck zu übermitteln.

Aufgestellt: Burglengenfeld, 13.09.2018

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

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

Büro Lichtgrün
Landschaftsarchitektur
Kavalleriestr. 9
93053 Regensburg

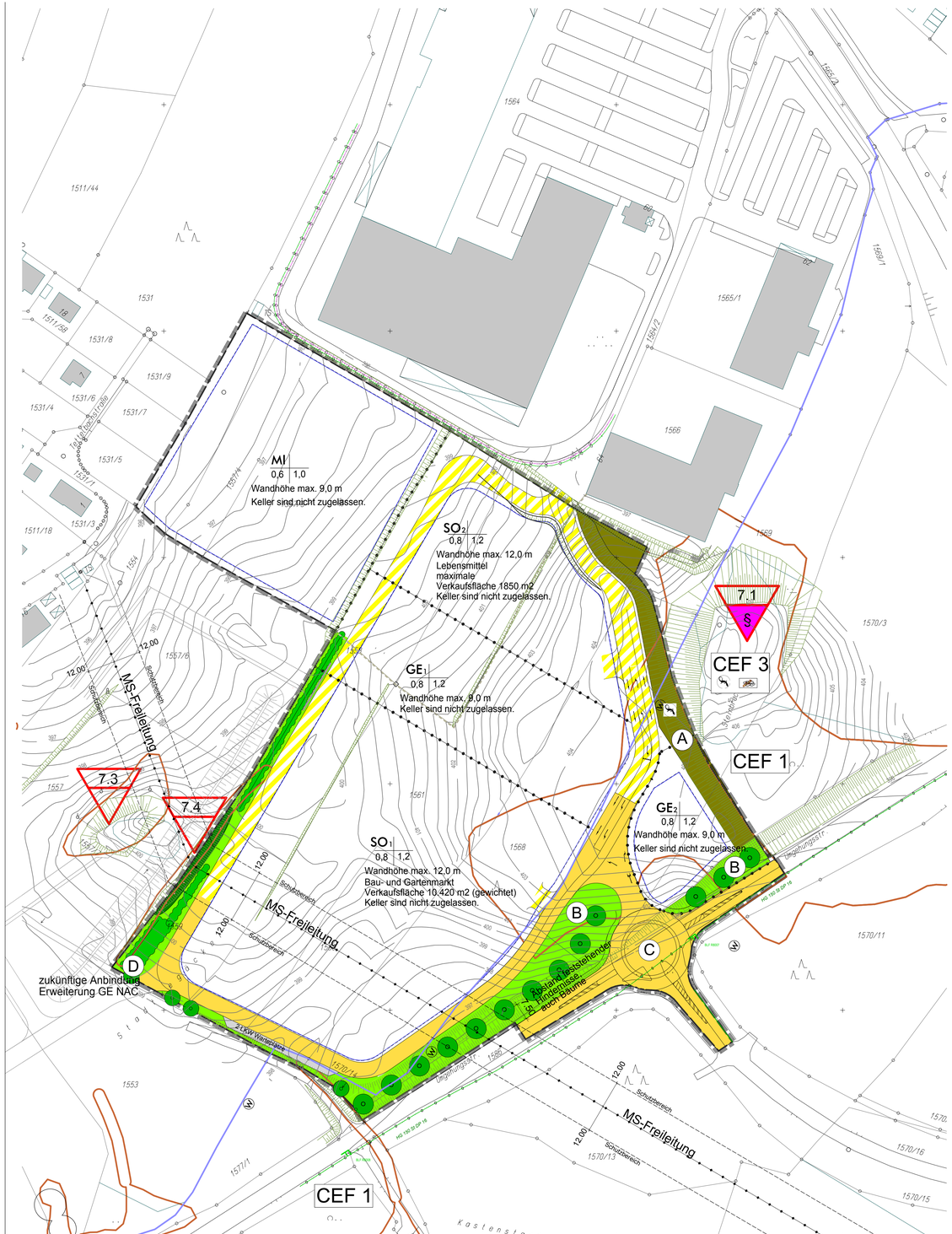
.....
Annette Boßle Dipl.-Ing. (FH)

Der Stadtrat der Stadt Burglengenfeld hat am .....die vorstehende Begründung vom ……. zum Bebauungsplan vom …….. beschlossen.

Burglengenfeld, den .....

STADT BURGLENGENFELD

_____
Thomas Gesche
1. Bürgermeister



LEGENDE

Festsetzungen

1. Grenzen

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung nach § 16 Abs. 5 BauNVO

2. Art der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO	
MI	Mischgebiet gem. § 6 BauNVO	
SO	Sondergebiet gem. § 11 BauNVO	
SO	Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt Sortimentsliste (gewichtete Verkaufsflächen):	
	- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren	max. 5.370 m²
	- Farben, Lacke, Tapeten und textile Bodenbeläge	max. 660 m²
	- innenstadtrelevante Randsortimente Baumarkt	max. 640 m²
	- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen	max. 2.670 m²
	- Zooartikel, Tiere	max. 700 m²
	- innenstadtrelevante Randsortimente Gartenmarkt	max. 380 m²
	- Summe Verkaufsflächen	max. 10.420 m²

3. Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,8	Grundflächenzahl
GFZ = 1,2	Geschossflächenzahl

Stellplätze mit sickerfähigen Belägen bleiben bei der Ermittlung der GRZ unberücksichtigt.

4. Bauweise, Baugrenzen

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

- Baugrenze

5. Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (private Erschließungsstraße öffentlich gewidmet)

6. Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

- Wasserschutzgebiet Zone III A

7. Grünordnung

- Erhalt von Sträuchern
- A: trockenheitsverträgliche Bepflanzung / Waldmantel an neuer Böschung am Saum Ansaat einer kräuterreichen Grasmischung aus regionalem Saatgut kein Oberbodenauftrag reptilienfreundliche Gestaltung und Pflege der Fläche
- B: öffentliche Grünfläche mit Pflanzung von Straßenbäumen Ansaat einer trockenheitsverträglichen Saumgesellschaft kein Oberbodenauftrag
- Pflanzgebot: Baum 1. Wuchsordnung
- C: öffentliche Grünfläche Bepflanzung der Grüninsel mit trockenheitsverträglichen Gehölzen und Stauden
- D: öffentliche Grünfläche mit Pflanzung von 1- bis 3-reihigen Hecken Ansaat einer kräuterreichen Grasmischung am Saum
- CEF 1: Anbringung von künstlichen Fledermausquartieren
- CEF 3: Schaffung von Ausweichhabitaten für Reptilien vor der Bauphase: Schaffung und Optimierung von Habitatelementen für Zauneidechse und Schlingnatter
  - Anlage von Totholzhaufen, Steinmauern, Stein- und Sandhaufen, besonnte Felsen
  - Einbringen liegender Baumstämme, Schaffung offener Bodenstellen und Sandhaufen
  - Detailplanung für die Fläche erforderlich

Nachrichtliche Übernahme

- Biotop nach Biotopkartierung Bayern; TK - Blatt 6838 Regenstauf
- 7.3: Nummer des kartierten Biotops
- 7.1 §: Nummer des kartierten Biotops zusätzlich geschützt nach Artikel 23 BayNatSchG i.V.m § 30 BNatSchG (hier: Trockenstandort)

Hinweise

- bestehendes Gebäude mit Hausnummer
- bestehende Grundstücksgrenze
- 1561: Flurstücksnummer
- Böschung
- Richtungspfeile
- oberirdische Freileitung (mit Sicherheitsbereich)
- unterirdische Trassenführung Telekom
- unterirdische Trassenführung Gas

Nutzungsschablone

Baugebiet
Bauquartiersnummer
Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl
maximale Wandhöhe

Verfahrensablauf

1. Der Stadtrat/Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird verzichtet.
3. 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. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
5. Die Stadt/Gemeinde ..... hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

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

6. Ausgefertigt

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

7. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

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

BEBAUUNGSPLAN

mit integrierter Grünordnung

1. Qualifizierte Änderung

Gewerbe- , Misch- und Sondergebiet
an der Umgehungsstraße

M 1:1000

Stadt Burglengenfeld

aufgestellt
in der Fassung vom 13.09.2018

1. Bürgermeister
Thomas Gesche

Annette Bolle
Dipl.-Ing.(FH)
Landschaftsarchitektin

Fabian Biersack Dipl.-Ing. (FH)

Auswirkungsanalyse

über die Ansiedlung eines Bau-, Garten- und Heimwerkermarktes

in der Stadt Burglengenfeld

im Auftrag der
Küblböck Unternehmensgruppe
Wernerwerkstr. 7 - 93049 Regensburg

25.6.2018

MARKT UND STANDORT BERATUNGSGESELLSCHAFT MBH

Hugenottenplatz 1, 91054 Erlangen
Tel. (09131) 973 769 0, FAX. (09131) 973 769 70
Markus.Epple@marktundstandort.de

Inhaltsverzeichnis

A AUSWIRKUNGSANALYSE ÜBER DIE ANSIEDLUNGSÜBERLEGUNGEN 3

A.1 METHODIK 3
A.1.1 MARKTPOTENZIAL UND EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT 3
A.1.2 BESTANDSERHEBUNG 3
A.1.3 SIMULATIONSMODELL 4
A.1.3.1 Grundzüge der Methodik 4
A.1.3.2 Verwendete Modellparameter 4
A.1.4 SIMULATIONSRECHNUNG 5
A.1.5 GRUNDLEGENDE ANNAHMEN FÜR DIE KALIBRIERUNG IM VORLIEGENDEN FALL 5
A.1.5.1 Annahmen zum Einzugsgebiet 5
A.1.5.2 Annahmen zur Wettbewerbswirkung 5
A.1.5.3 Annahmen zur Distanzsensibilität 6

A.2 UNTERSUCHTER STANDORT UND GEPLANTES PROJEKT 6
A.2.1 STANDORT 6
A.2.2 PROJEKTBESCHREIBUNG 7
A.2.3 EINORDNUNG IN DAS STÄDTEBAULICHE GEFÜGE DER STADT BURGLENGENFELD 7
A.2.4 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENDATEN 8
A.2.4.1 Künftige Entwicklungstrends 8
A.2.4.2 Bevölkerung 8
A.2.4.3 Kaufkraft 9

A.3 AUSWIRKUNGSANALYSE 10
A.3.1 EINZUGSBEREICH DES PROJEKTES 10
A.3.2 MARKTPOTENZIAL 13
A.3.2.1 Burglengenfeld 14
A.3.2.1.1 Innenstadt 14
A.3.2.1.2 Burglengenfeld Gesamtstadt 15
A.3.2.1.3 Außerhalb Burglengenfelds 15

A.4 DIE KAUFKRAFTSTRÖME UND DIE ERWARTETEN VERÄNDERUNGEN 17
A.4.1 DER 0-FALL (STATUS QUO) 17
A.4.1.1 Kaufkraftströme am Standort Burglengenfeld 17
A.4.1.1.1 Aperiodischer Bedarf 17
A.4.2 DER 1-FALL (PROJEKT) 19
A.4.2.1 Projekt 19

A.5 VERTRÄGLICHKEITSUNTERSUCHUNG FÜR DAS PROJEKT 20
A.5.1 LANDESPLANERISCHE BETRACHTUNG 20
A.5.2 BEWERTUNG DER SORTIMENTSSTRUKTUR 21
A.5.3 STÄDTEBAULICHE INTEGRATION DER STANDORTE 21
A.5.3.1 Städtebauliche Auswirkungen auf die Nahversorgung 21
A.5.3.1.1 Umsatzumlenkungen durch das Projekt, Kernsortiment 22
A.5.3.1.2 Umsatzumlenkungen durch das Projekt, Randsortiment 24

A.6 ABSCHLIEßENDE BEWERTUNG 26

B ANHANG 27

B.1 ABSATZFORMEN - DEFINITIONEN 27

B.2 MARKT UND STANDORT WARENGRUPPENSYSTEMATIK 2018 30

B.3 NEBENRECHNUNG (REGIONALPLANUNG) 34

B.4 QUELLEN 35

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Untersuchter Standort 6
Abbildung 2 Städtebauliche Einbindung 7
Abbildung 3 Bevölkerungsentwicklung Burglengenfeld 8
Abbildung 4 Kaufkraftindices in der Region 9
Abbildung 5 Einzugsbereich des Projektes 10
Abbildung 6 Fahrzeiten und Reichweiten 11
Abbildung 7 Pendlereinzugsgebiet 12
Abbildung 8 Abgrenzung Innenstadt 14
Abbildung 9 Projektrelevante Betriebe in Burglengenfeld 15
Abbildung 10 Systemgleicher Wettbewerb 15
Abbildung 11 Projektrelevante Betriebe im Einzugsgebiet 16
Abbildung 12 Projektrelevante Betriebe außerhalb des Einzugsgebietes 16
Abbildung 13 Kaufkraftströme Status-Quo – Kernsortiment Bau- und Gartenfachmarkt 17
Abbildung 14 Kaufkraftströme Status-Quo – Randsortiment Bau- und Gartenfachmarkt 18

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Projektrelevante Marktpotenziale 13
Tabelle 2 Projekt, geplante Sortimente und Umsatzerwartung (worst-case) 19
Tabelle 2 Projekt, geplante Sortimente und Umsatzerwartung (regular-case) 19
Tabelle 4 Umsatzumlenkungen – Baumarkt und Gartencenter Kernsortimente (worst-case) 22
Tabelle 5 Umsatzumlenkungen – Baumarkt und Gartencenter Kernsortimente (regular-case) 23
Tabelle 6 Umsatzumlenkungen – Baumarkt und Gartencenter Randsortimente (worst-case) 24
Tabelle 7 Umsatzumlenkungen – Baumarkt und Gartencenter Randsortimente (regular-case) 25

A Auswirkungsanalyse über die Ansiedlungsüberlegungen

A.1 Methodik

Für die Erstellung einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse sind zum einen umfangreiche empirische Arbeiten (Bestandserhebungen, Standortbewertungen, Zentrenbegehungen, Abgrenzungen von Haupteinkaufsbereichen, etc.) und zum anderen Modellberechnungen zur Abbildung der Einkaufsbeziehungen in der Region erforderlich. Darüber hinaus sind auch statistische Analysen zur Ermittlung von Kaufkraft und einzelhandelsrelevanten Potenzialen erforderlich. Im Folgenden finden sich kurze Abrisse über die methodischen Ansätze und die verwendeten Modellparameter.

A.1.1 Marktpotenzial und einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet wurde anhand der Bevölkerungsverteilung, der durchschnittlichen Einzelhandelsausgaben pro Kopf und dem örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveau ermittelt.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau ist abgeleitet aus der relativen Höhe des durchschnittlich verfügbaren Einkommens, relativiert um einzelhandelsspezifische Korrekturrechnungen.[1]

Die Einzelhandelsausgaben pro Kopf stellen durchschnittliche Ausgaben je Einwohner und Bedarfsgruppe dar. Sie stammen aus der Umsatzsteuerstatistik des Statistischen Bundesamtes, der Erfassung der unterschiedlichen Verbrauchsangaben nach Haushaltstypen des Statistischen Bundesamtes sowie Verbrauchsstatistiken, die von den unterschiedlichsten Marktforschungsinstituten (GfK, Nielsen, F&I) regelmäßig erfasst werden.

A.1.2 Bestandserhebung

Grundlage der Untersuchung sind zum einen umfassende und vollständige Erhebungen der maßgeblichen Anbieter im Stadtgebiet von Burglengenfeld. Zum anderen wurden alle im Untersuchungsraum ansässigen größeren Einzelhandelsbetriebe erfasst und in die Untersuchung einbezogen. Erhoben wurden die Verkaufsflächengrößen der für die Untersuchung relevanten Sortimente sowie die Gesamtverkaufsfläche jedes betrachteten Betriebes sowohl innerhalb der Zentren als auch bei den größeren Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsgebiet.

Aufgrund des abgegrenzten Einzugsbereiches und der erwarteten Umsatzherkunft des Projekts, wurden die folgenden Einzelhandelsstandorte in die Untersuchung der Zentrenrelevanz einbezogen:

- Städtedreieck Burglengenfeld, Maxhütte-Haidhof und Teublitz
- Märkte im Einzugsgebiet (Regenstauf, Schwandorf, Nittenau, Parsberg)
- Märkte außerhalb des Einzugsgebietes mit erhebliche Raumwirkung (Regensburg)

Innerhalb der oben genannten Orte wurde eine Erhebung aller projektrelevanten Betriebe nach Standort, Verkaufsfläche, Sortimenten und insbesondere projektspezifischen Sortimenten vorgenommen. Diese Erhebung erfolgte sortimentsspezifisch. Im Gegensatz zu einer Betrachtung der Betriebe nach dem Sortimentsschwerpunkt wird bei der sortimentsspezifischen Erhebung jedes erhobene Sortiment gesondert erfasst und in der Auswertung separat behandelt. So kann sowohl eine betriebs- als auch eine sortiments- oder auch eine standortbasierte Auswertung vorgenommen werden.

Darüber hinaus wurden innerhalb des Einzugsbereiches alle, für die Sortimentsstruktur des Vorhabens maßgeblichen Einzelhandelsbetriebe auf die gleiche Weise erhoben. Über den Einzugsbereich hinaus wurden im Hause vorliegende Datenbankinformationen verwendet, bzw. Internet-Recherchen vorgenommen.

[1] Beispielsweise ergeben sich aus höheren Einkommen nicht zwangsläufig höhere Einzelhandelsausgaben. Die Einkommensentwicklung hat sich seit einigen Jahren bereits abgekoppelt von der Entwicklung der Einzelhandelsumsätze. Diese Tendenzen sind nach Bedarfsgruppen unterschiedlich.

A.1.3 Simulationsmodell

A.1.3.1 Grundzüge der Methodik

Grundlegend für das Markt und Standort Modell ist die Simulation von einzelnen Einkaufsbeziehungen zwischen Angebots- (Einzelhandelseinrichtungen) und Nachfragestandorten (Wohnorte der Verbraucher), die in Ihrer Gesamtheit letztlich Kaufkraftströme darstellen. Die Abbildung der räumlichen Interaktion ist dabei neben der mathematischen Umsetzung von Attraktivitäten (am Angebots- und Nachfrageort) bestimmt durch Distanzwiderstände, die den Aufwand der Raumüberwindung in Abhängigkeit von Interaktionszwecken darstellen.

In der Grundform handelt es sich also um ein Simulationsmodell aus der Familie der Gravitationsansätze, für die Namen wie Reilly (1929), Converse (1949) und Huff (1964) stehen. Die Weiterentwicklung dieser Modellansätze für die praktische Anwendung bei der Markt und Standort Beratungsgesellschaft führte zu Differenzierungen in allen Modellparametern. Neben der vertiefenden sortimentsgruppenspezifischen Analyse der Einkaufsbeziehungen in Bezug auf die Attraktivität der Nachfrage- und Angebotsorte werden auch entsprechend differenzierte warengruppenabhängige Distanzwiderstandsfunktionen verwendet. Die empirisch abgesicherte Kalibrierung erfolgt auf der Grundlage einer Vielzahl durchgeführter Verbraucherbefragungen und regelmäßiger Auswertungen von Verbraucherpanels (F&I, Nürnberg).

Die differenzierten sortimentsspezifischen Modellberechnungen erfolgen dann nicht mehr auf der Basis des „Huff-Modells“ sondern werden, ähnlich wie bei der Input-Output-Analyse in sortimentsspezifischer Modellumgebung vorgenommen. Die Kalibrierung erfolgt standort-, projekt- und sortimentsspezifisch mit Hilfe der jeweils vorliegenden empirischen Daten. Hier spielen insbesondere die umfangreichen Bestandsanalysen, deren Umsatzschätzungen das Modell im 0-Fall simulieren muss, eine wesentliche Rolle. Eventuell vorliegende oder durchgeführte Verbraucherbefragungen helfen ebenfalls bei der Kalibrierung. Iterativ werden die Modellparameter solange eingestellt bis der gewünschte 0-Fall im Modell dargestellt werden kann.

A.1.3.2 Verwendete Modellparameter

Das Ziel des Markt und Standort Simulationsmodell besteht darin, in der Variante 0 zunächst die Realität so gut wie möglich abzubilden. Um die Komplexität des Modells in Grenzen zu halten, ist die Zahl der Modellparameter beschränkt. Somit kann die Realität auch nur begrenzt abgebildet werden. Folgende Parameter werden im Modell verwendet:

Nachfrage: **projektrelevante Kaufkraft der Einwohner an ihrem Wohnort**
Differenzierung nach Bedarfsgruppen
Berücksichtigung des Einkommensniveaus
Räumliche Differenzierung (Marktzellen) abhängig von der Fragestellung

Angebot: **Einzelhandelsstandorte mit Verkaufsflächen und Umsätzen**
Differenzierung nach Absatz-(Betriebs-)formen
Differenzierung nach Sortimentsgruppen
Differenzierung nach Standortqualität und Erreichbarkeit (nach Checkliste)
Differenzierung nach Angebotsattraktivität (nach Checkliste)

Distanzen: **Distanzmatrix zwischen allen Wohnorten und Einzelhandelsstandorten im Untersuchungsgebiet**
Distanzen mit Routensuchroutine berechnet und mit Hilfe von Testfahrten vor Ort kalibriert (Staueinflüsse, etc.)

Im Rahmen der differenzierten, sortimentsspezifischen Weiterberechnung werden die Annahmen zu den Modellparametern differenziert. Die Gewichtung der Distanzen wird beispielsweise nach Bedarfsstufen verändert. Auch verändert sich die Distanzsensitivität in Abhängigkeit von der Wettbewerbsdichte und von Raumstruktur (z.B. Verdichtungsräume, Ländlicher Raum). Spezifische Wettbewerberinformationen, wie z.B. regional unterschiedliche Akzeptanz bestimmter Anbieter („Heimvorteil“ wie z.B. Globus im Saarland, Hornbach in Pfalz, Möbel Höffner in Berlin, etc) werden berücksichtigt. Von Fall zu Fall und in Abhängigkeit von der Projekt- und Wettbewerbsstruktur können weitere Parameter berücksichtigt werden.

Aktuell geplante Projekte im Untersuchungsgebiet sollen in das Modell einbezogen werden und deren zu erwartende Auswirkungen integriert werden.

A.1.4 Simulationsrechnung

Im Rahmen der 1-Variante wird das geplante Projekt hinzugefügt und die unveränderte Kaufkraftsumme unter den neuen Rahmenbedingungen wiederum verteilt. Dies führt zu veränderten Umsätzen bei allen Anbietern im Untersuchungsraum. Das Ausmaß der jeweiligen Umsatzveränderungen bei den ansässigen Anbietern ist von der regionalspezifischen- und Standortattraktivität, Größe sowie Verbraucherakzeptanz einerseits und dem entsprechend gewichteten Distanzunterschied zwischen Verbraucherwohnort und Projekt bzw. Verbraucherwohnort und bisher aufgesuchte Anbieter andererseits abhängig. In der Regel sind dabei kleinere, vom Projekt weiter entfernte Anbieter weniger betroffen als nahe gelegene, größere Anbieter. Die Zentren (Zentrale Versorgungsbereiche) werden in ihrer Gesamtheit als ein attraktiver Anbieter gewertet.

A.1.5 Grundlegende Annahmen für die Kalibrierung im vorliegenden Fall

Ein maßgeblicher Arbeitsschritt zur Simulationsberechnung und Kalibrierung des Modells ist die vorherige Definition von Modellannahmen, die das Modellumfeld im vorliegenden Fall definieren und den 0-Fall des Modells bestimmen. Das Ziel der Kalibrierung ist die Einstellung aller Modellparameter zur Darstellung der getroffenen Annahmen im Modell, also zur modellhaften Abbildung der Realität im Untersuchungsbereich.

A.1.5.1 Annahmen zum Einzugsgebiet

Die Standortlage des Projektes ist aufgrund der guten Erreichbarkeit, der Nähe zu bestehenden wichtigen Einzelhandelsbetrieben (z.B. NAC, Aldi, dm) und aufgrund des guten Verkehrsanschlusses als günstig zu bewerten. Bezogen auf die Wirkungen in die umgebenden Zentrenstrukturen in der Region, kann die Reichweite als schwächer angenommen werden. Durch die gute verkehrsräumliche Anbindung und die Lage an der „Einfallachse“ zur Burglengenfelder Innenstadt, ist jedoch von dem gleichen Einzugsgebiet wie für die Innenstadt Burglengenfelds auszugehen.

A.1.5.2 Annahmen zur Wettbewerbswirkung

Die Wettbewerbswirkungen des Projektes werden bestimmt durch das Ausmaß der Sortimentsüberschneidungen einerseits und durch die Betriebsform anderseits[2]. Es wird davon ausgegangen, dass Betriebe gleicher oder ähnlicher Betriebsform stark miteinander konkurrieren[3]. Bei „systemgleichen“[4] Wettbewerbern wird von einem Höchstmaß an Sortimentsüberschneidungen und Substituierbarkeit ausgegangen. Systemgleiche Wettbewerber verlieren demnach die höchsten Umsatzanteile im Vergleich zu anderen Wettbewerbern. Maßgeblich für die Stärke der Wettbewerbswirkung sind das Ausmaß der Sortimentsüberschneidungen und die Ähnlichkeit des Konzeptes.[5]

[2] Darüber hinaus spielen natürlich alle genannten Modellparameter eine Rolle.
[3] Der Begriff „Systemgleiche Konkurrenz“ steht für dieses allgemein anerkannte Faktum.
[4] Betriebe gleicher Betriebsform und Sortimentskonzeption
[5] Hier werden Aspekte, wie Discount- und Preisorientierung, Markenorientierung und Serviceausrichtung berücksichtigt.

A.1.5.3 Annahmen zur Distanzsensibilität

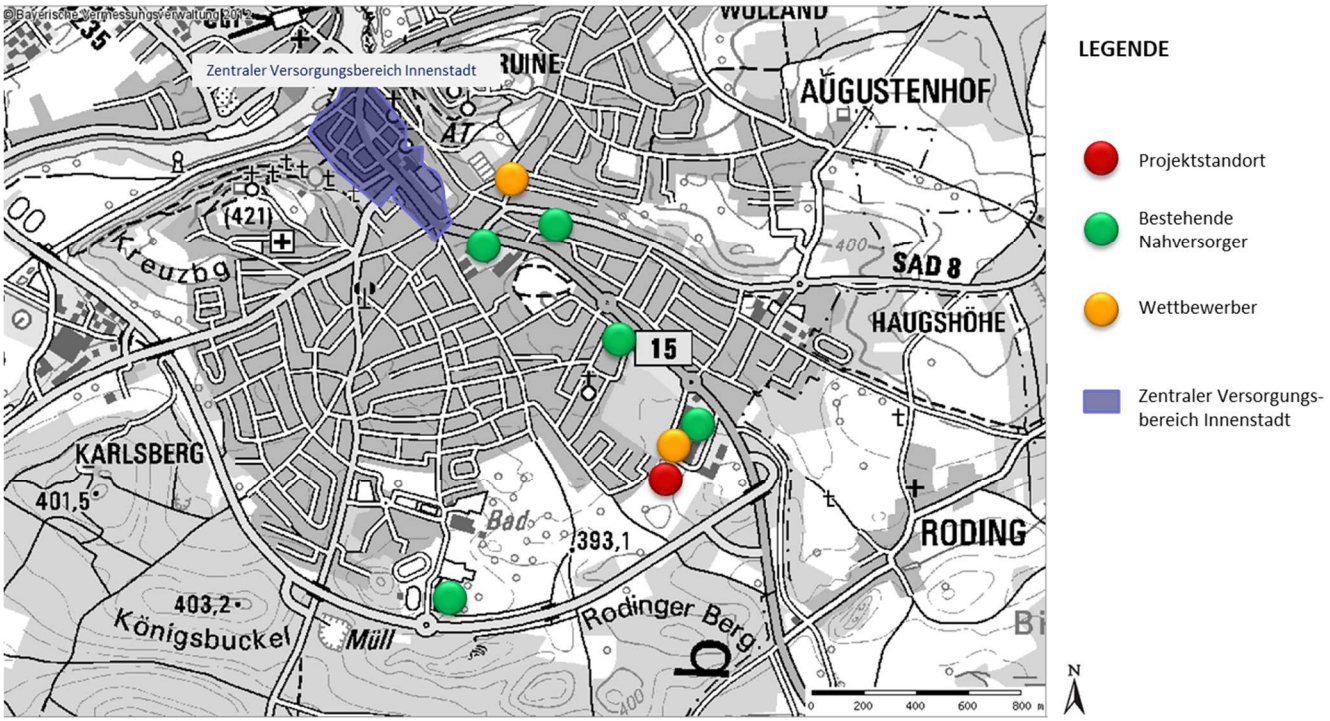
Der Aufwand für die Distanzüberwindung wird zum einen je nach Versorgungsstufe unterschiedlich wahrgenommen. Für die Nahversorgung sind größere Distanzen mit höherem Gewicht zu belegen, als für den aperiodischen Bedarf[6]. Zum anderen wird für die untersuchte Region eine Kalibrierung der Distanzsensitivität vorgenommen. Im vorliegenden Fall ist von einer insgesamt höheren Distanzsensitivität der Verbraucher auszugehen, da im Verdichtungsraum die Wettbewerbsdichte[7] relativ hoch ist und deshalb die Überwindung größerer Distanzen nur bei sehr starken „Magnetwirkungen" bestimmter Anbieter erfolgt, was allerdings, wie bereits beschrieben, keine größeren Effekte für das untersuchte Projekt bringt.

A.2 Untersuchter Standort und geplantes Projekt

A.2.1 Standort

Die unmittelbare Nachbarschaft der Grundstücke ist durch Einzelhandel geprägt.

Abbildung 1 Untersuchter Standort



eigene Darstellung

Die genaue Lage ergibt sich aus der verfügbaren Fläche im Bebauungsplangebiet „An der Umgehungsstraße".

[6] Hierzu wird im Modell eine Gauss-Funktion verwendet, die es ermöglicht, Distanzen unterschiedlich zu gewichten.
[7] Anzahl der Wettbewerber je Raumeinheit.

A.2.2 Projektbeschreibung

Bei dem Projekt handelt es sich um einen regionalen Anbieter, der einen Bau-, Garten- und Heimwerkermarkt in Burglengenfeld ansiedeln möchte.

Für die **Ansiedlung** ist folgendes geplant:

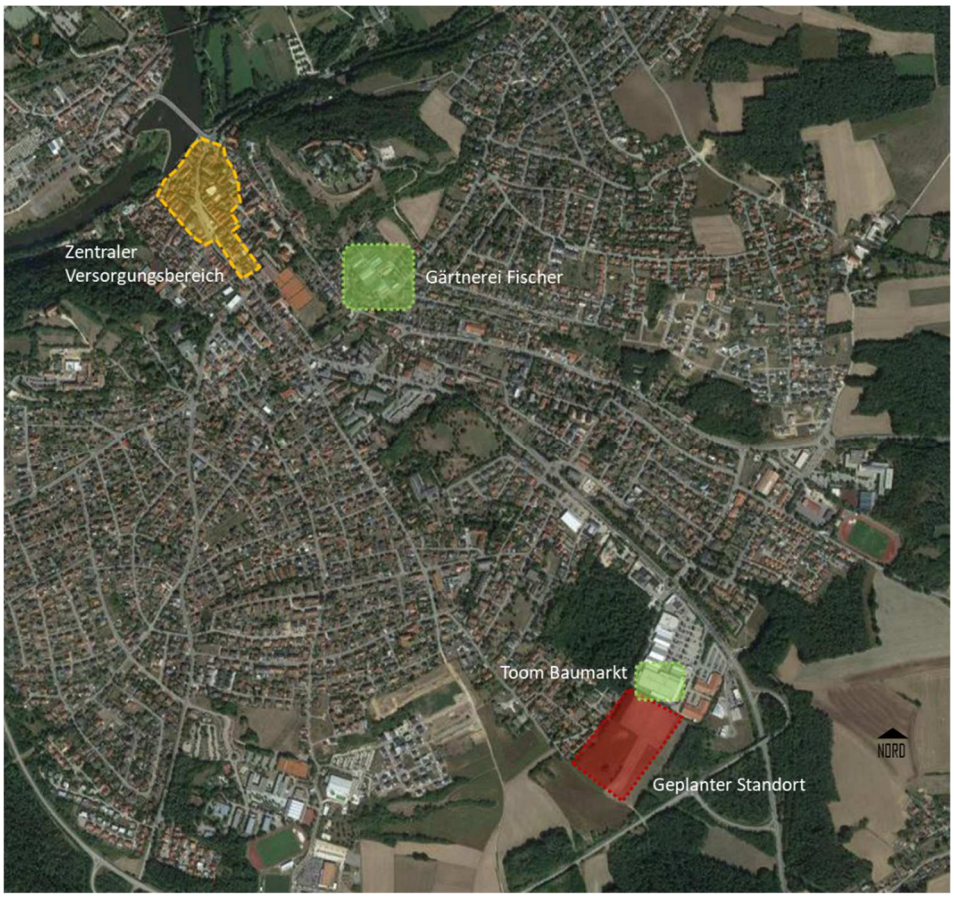
Bau-, Garten und Heimwerkermarkt, gesamt, gewichtet	**9.500 qm Verkaufsfläche**
Kernsortiment (Baumaterial, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen, Brennstoffe, Holz- und Holzmaterialien, Kohle, Mineralölerzeugnisse, Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge, Möbel, Küchen, Badeinrichtungen, Installationsmaterial, Eisenwaren, Autozubehör, -teile, -reifen,)	8.350 qm
Randsortiment (GPK, Geschenkartikel, Hausrat, Oberbekleidung, Haus- und Heimtextilien, Schuhe, Sportartikel, Blumen (Schnittblumen), Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf, Wasch- und Putzmittel Zooartikel, Tiernahrung und –pflege, Leuchten, Campingartikel)	1.150 qm

(ungewichtet: Kernsortiment: 9.350qm; Randsortiment: 1.150qm; Gesamt: 10.500qm)

A.2.3 Einordnung in das städtebauliche Gefüge der Stadt Burglengenfeld

Der untersuchte Standort liegt direkt am Naabtalcenter und ist als autokundenorientierter Standort zu werten.

Abbildung 2 Städtebauliche Einbindung



eigene Erhebungen

A.2.4 Sozioökonomische Rahmendaten

A.2.4.1Künftige Entwicklungstrends

Die durch die Bundesregierung im Bundesraumordnungsbericht aufgezeigten Trends im Zuge der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung zeigen für den Landkreis Schwandorf, demnach also auch für die Stadt Burglengenfeld, eine Stagnation bis hin zu leichtem Wachstum in Bezug auf Bevölkerung und Beschäftigung. Folglich ist auch die zukünftige Tragfähigkeit der bestehenden Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich gewährleistet (Trendbericht reicht in der Prognose bis 2025).

Die Betrachtung der zukünftigen Raumentwicklung auf der Grundlage des Bundesraumordnungsberichtes zeigt, dass der Standortraum um Burglengenfeld zukünftig von Bevölkerungsstagnation geprägt sein wird. Grundsätzlich ist dabei festzuhalten, dass der ländliche Raum stärker betroffen sein wird als die zentralen Orte. Gleichzeitig wird es aber auch zu einer weiteren, wenn auch leichten Steigerung der verfügbaren Einkommen und damit verbunden einem leichten Anstieg der Ausgaben im Einzelhandel kommen. **Dies bedeutet daher für den Einzelhandel des Mittelzentrums stabile Potenziale sowohl innerhalb der Stadt Burglengenfeld als auch im Umland.**

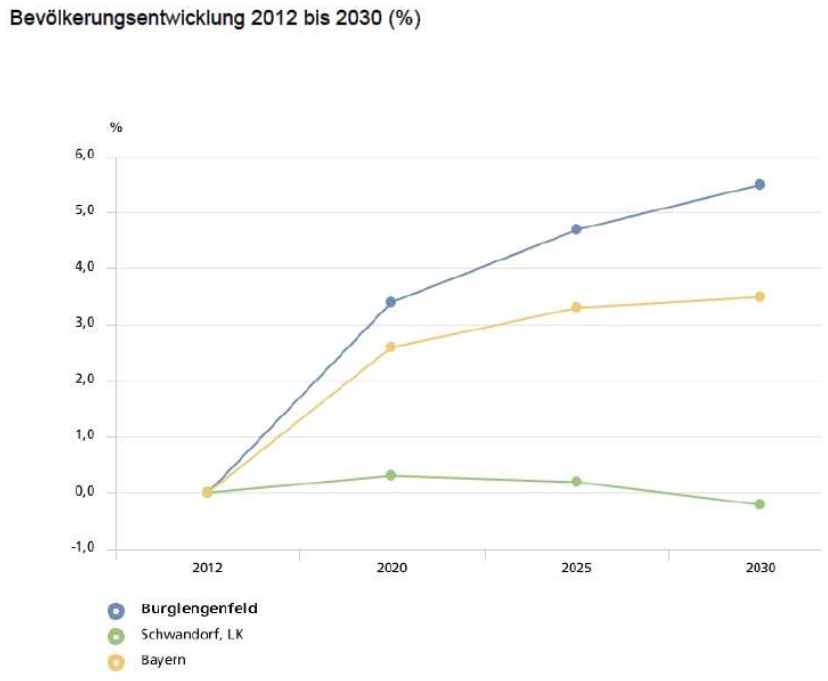
A.2.4.2 Bevölkerung

Grundlagen der Abbildungen bilden die Regionale Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Bevölkerung bis 2028 stabil bleibt. Dies bedeutet aber nur einen marginalen Zuwachs an einzelhandelsrelevanter Kaufkraft! Für das stabile und zukunftsfähige Mittelzentrum Burglengenfeld - Maxhütte-Haidhof - Teublitz wird dies aufgrund seines Bedeutungsüberschusses in der Region einen positiven Effekt haben.

Für die Stadt Burglengenfeld ist nicht nur von einer stabilen Bevölkerungssituation in den nächsten Jahren auszugehen, vielmehr ist mit einem moderaten Bevölkerungswachstum zu rechnen.

Abbildung 3 Bevölkerungsentwicklung Burglengenfeld



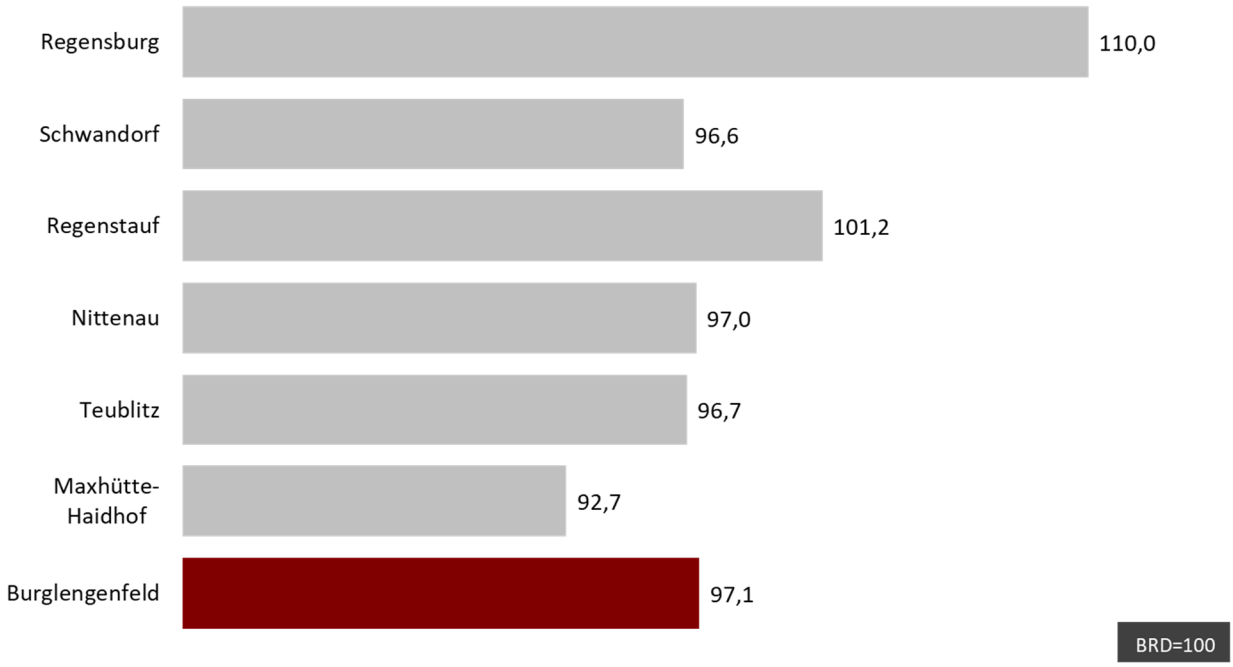
Quelle: Statistische Ämter der Länder, ies, Deenst GmbH, eigene Berechnungen

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2030 für die Stadt Burglengenfeld, München 2016

A.2.4.3 Kaufkraft

Die Kaufkraft der Bevölkerung im Einzugsbereich des Projektes wird bestimmt durch das Einkommensniveau in der Region. Die allgemeine Kaufkraftkennziffer zeigt das Einkommensniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an. Die folgende einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer zeigt die einkommensabhängigen regionalen Effekte für die Einzelhandelsausgaben auf.

Abbildung 4 Kaufkraftindices in der Region



Quelle: MB-Research, Regionale Kaufkraftzahlen 2017/18

Danach verfügt die Region über leicht unterdurchschnittliche Einkommen, die naturgemäß Auswirkungen auf die durchschnittlichen Einzelhandelsausgaben haben. Für die Zone 1 (Mittelbereich) wurde ein Kaufkraftindex von 94,3 ermittelt, für die Stadt Burglengenfeld von 97,1. Damit liegen die Ausgaben der Burglengenfelder Bürger minimal unter dem Bundesdurchschnitt.

Auf diese Weise wird noch nichts über die Umsatzchancen des Projektes ausgesagt, da hier die Kaufkraftströme maßgeblich sind.

A.3 Auswirkungsanalyse

Die Auswirkungsanalyse für das geplante Projekt beinhaltet zunächst die Darstellung und Bewertung der Bestandssituation in Burglengenfeld. Zunächst jedoch wird der zu erwartende Einzugsbereich des Projektes erarbeitet und in seinen Nachfrage- und Angebotsstrukturen beschrieben. Auf der Basis dieser Analysen werden die Ergebnisse der Modellberechnungen (Analyse der Einkaufsbeziehungen) dargestellt und als Kaufkraftströme quantifiziert.

In Simulationsrechnungen werden dann die Veränderungen der Kaufkraftströme ermittelt, die durch das zu prüfende Projekt verursacht werden.

Die städtebaulichen Bewertungen dieser Kaufkraftstromveränderungen werden auf dieser Basis erarbeitet und der Einfluss der aktuellen Planungen in der Region und in Burglengenfeld bewertet.

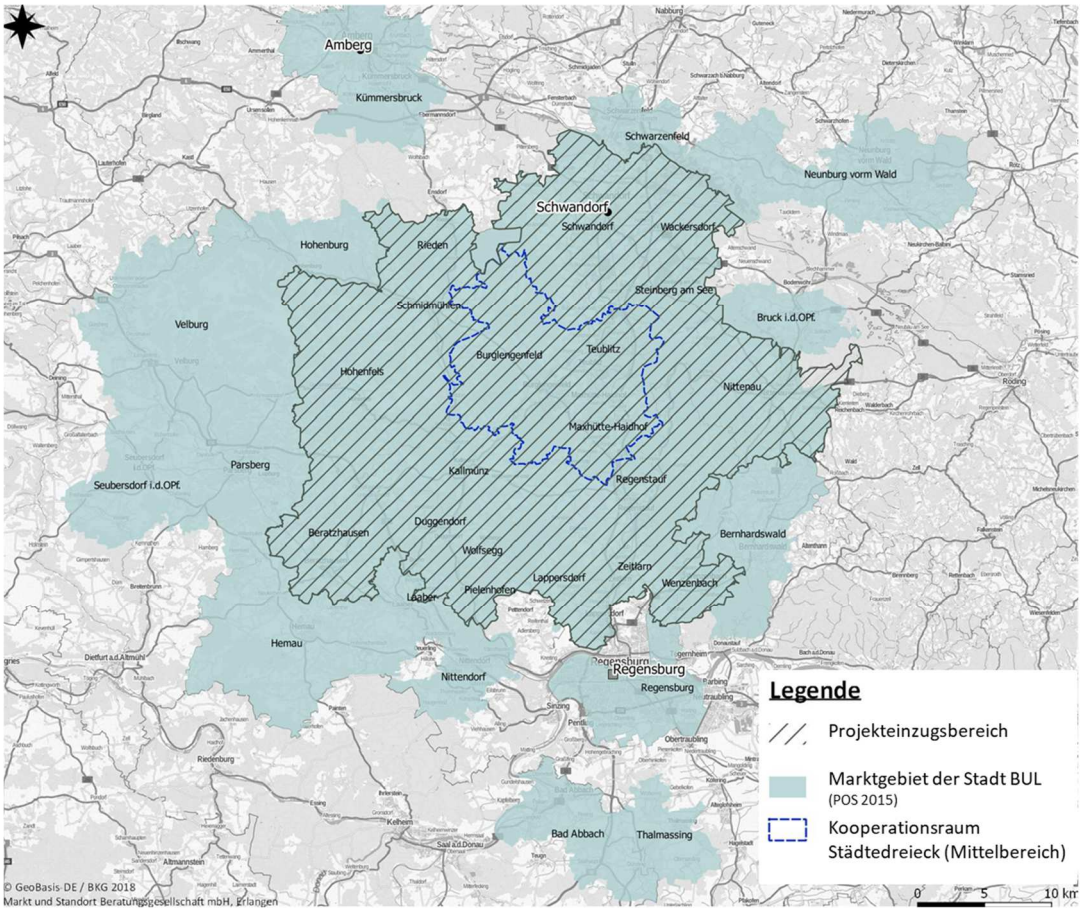
A.3.1 Einzugsbereich des Projektes

Der Einzugsbereich des Projektes ist zum einen abhängig von der Angebotsstruktur des Projektes, die bereits beschrieben wurde und zum anderen von der Verkehrslage und der Erreichbarkeit für die Verbraucher. Die Standortlage des Projektes ist zweifellos ausgezeichnet, gut erreichbar und verkehrsgünstig gelegen.

Der Projekteinzugsbereich gliedert sich in den Kooperationsraum der drei Gemeinden Burglengenfeld, Maxhütte-Haidhof und Teublitz (Mittelbereich) sowie eine Kernzone (Schraffur), abgeleitet aus den tatsächlichen Erreichbarkeiten und Pendlerverflechtungen (vgl. folgende Abbildungen).

Beim Marktgebiet (blaue Färbung) handelt es sich um den ergänzenden Einzugsbereich des Burglengenfelder Einzelhandels, aus dem sporadisch Kunden in die Stadt kommen. Die dort zu erwartenden Marktanteile sind deutlich niedriger anzusetzen als im Kerngebiet.

Abbildung 5 Einzugsbereich des Projektes

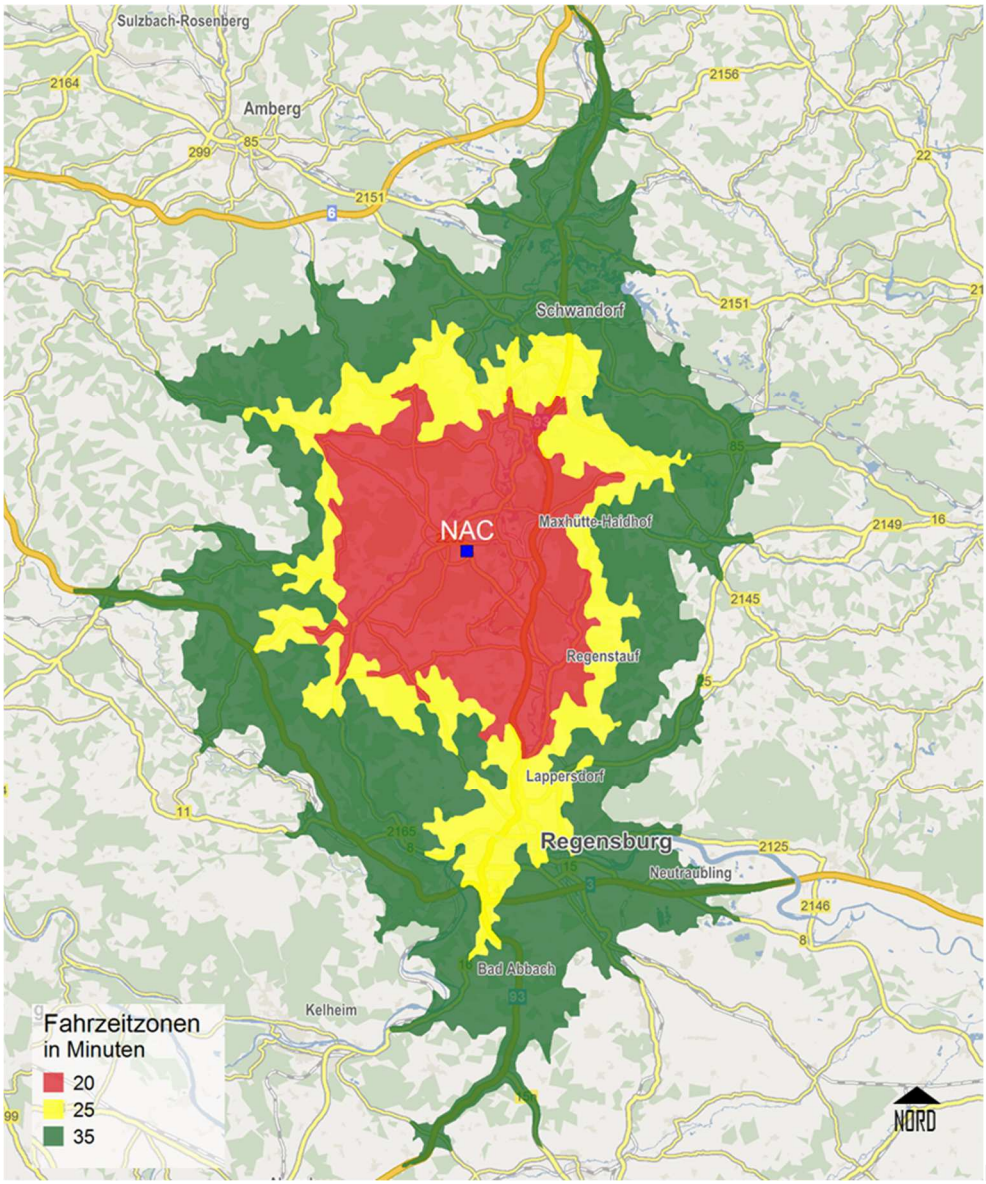


eigene Erhebungen

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes und die Berechnung des vorhabenrelevanten Kaufkraftvolumens stellen einen weiteren wichtigen Bezugspunkt für die nachfolgende Analyse der möglichen Auswirkungen des Vorhabens dar. Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben spielen grundsätzlich mehrere Faktoren eine maßgebliche Rolle:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten.

Abbildung 6 Fahrzeiten und Reichweiten



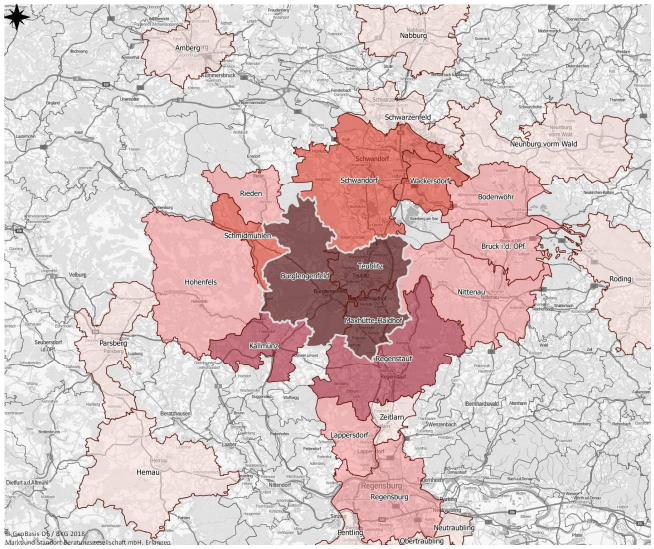
NAC=Naabtalcenter

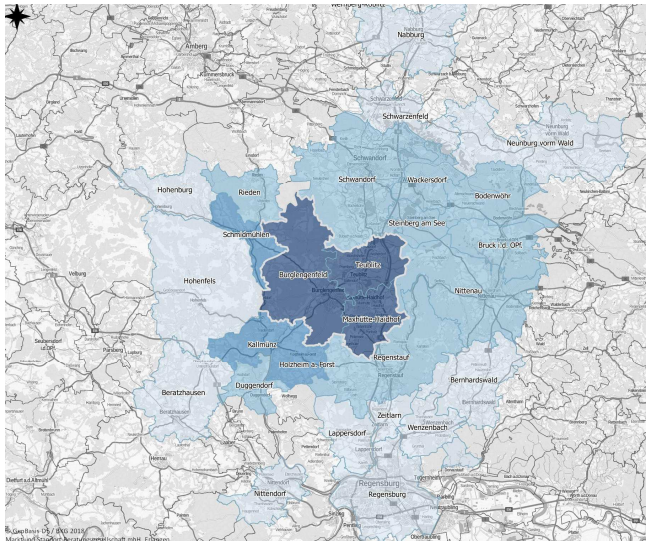
eigene Berechnungen 2018

Pendlerdaten

Eine für den Einzelhandel bedeutende Größe in einer Gemeinde stellen die Ein- und Auspendler dar. Da sich Beschäftigte tagsüber, v. a. aber auf dem Nachhauseweg am Abend versorgen, kommt diese Kaufkraft z.T. auch dem Einzelhandel am Arbeitsort zu Gute

Abbildung 7 Pendlereinzugsgebiet





Auspendler
Anteil der sozialvers.pflichtig Beschäftigten in %

- > 0,5 <= 2,5
- > 2,5 <= 5
- > 5 <= 10
- > 10 <= 20
- > 20

Kooperationsraum

- Burglengenfeld/Maxhütte-Haidhof/Teublitz

Einpendler
Anteil der sozialvers.pflichtig Beschäftigten in %

- > 0,5 <= 2,5
- > 2,5 <= 7,5
- > 7,5 <= 15
- > 15

Kooperationsraum

- Burglengenfeld/Maxhütte-Haidhof/Teublitz

31,

eigene Berechnungen 2018, Agentur für Arbeit 2017

Fazit:

Die Point-of-Sale Erhebung der Kundenherkunft bei den Burglengenfelder Betreiben (2015), die Reichweiten-/ Fahrzeiten-analyse und die Bewertung des Pendlerbereiches zeigen deutlich, das der angenommene Einzugsbereich des geplanten Bau-, Garten- und Heimwerkermarktes realistisch ist und auf belastbaren Annahmen beruht.

A.3.2 Marktpotenzial

Das Potenzial für den Einzelhandel im Einzugsbereich ergibt sich zum einen aus der Bevölkerungskonzentration und -verteilung und zum anderen aus den Pro-Kopf-Ausgaben, die Grundlage für die Berechnung der Einzelhandelsausgaben sind. Folgende bundesdurchschnittliche Pro-Kopf-Ausgaben werden für diese Studie zugrunde gelegt.

Pro-Kopf-Ausgaben Kernsortiment Baumarkt	298 Euro
Pro-Kopf-Ausgaben Randsortiment Baumarkt	35 Euro
Pro-Kopf-Ausgaben Kernsortiment Gartencenter	148 Euro
Pro-Kopf-Ausgaben Randsortiment Gartencenter	21 Euro
Pro-Kopf-Ausgaben Farben, Lacke, etc.	*44 Euro*
Pro-Kopf-Ausgaben Zooartikel, Tiere	*58 Euro*

Quelle: BBE, Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017

Aus der Verrechnung mit dem Einkommensniveau und der Bevölkerungszahl ergibt sich das im Einzugsbereich verfügbare einzelhandelsrelevante Potenzial, das den Einwohnern jährlich für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Insgesamt stehen folgende Marktpotenziale zur Verfügung:

Tabelle 1 Projektrelevante Marktpotenziale[8]

	Mittelbereich (Burglengenfeld, Maxhütte-Haidhof, Teublitz)	**Einzugsgebiet (ohne Mittelbereich)**
Einwohner (Stand 31.12.17, gerundet)	30.439	108.838
Baumarktpotenzial Kernsortiment in Mio. Euro	8,8	31,5
Baumarktpotenzial Randsortiment in Mio. Euro	1,0	3,7
Gartencenterpotenzial Kernsortiment in Mio. Euro	4,4	15,6
Gartencenterpotenzial Randsortiment in Mio. Euro	0,6	2,2
Potenzial Farben, Lacke (zu Baumarktkernsortiment)	*1,3*	*4,6*
Potenzial Zooartikel, Tiere (zu Baumarktkernsortiment)	*1,7*	*12,6*

Quelle: eigene Berechnungen, 2018

Damit steht der Bevölkerung im Einzugsbereich ein einzelhandelsrelevantes, projektbezogenes Potenzial in Höhe von rund 67,9 Mio.Euro zur Verfügung. Die genannten Potenziale sind Grundlage für die Umsatzschätzung sowie die Berechnung der Auswirkungen der Kaufkraftumlenkungen, die durch das geplante Projekt im Einzugsbereich verursacht werden.

[8] Rechenweg: Einwohner*Pro-Kopf-Ausgaben*Kaufkraftindex

A.3.2.1 Burglengenfeld

Die Stadt Burglengenfeld spielt aufgrund der Konzentration von Einzelhandelsflächen in ihrem Stadtgebiet eine wichtige Rolle für die Versorgung in der Region. Die Konzentration von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist gemäß der zentralen Funktion deutlich ausgeprägt. Die größten Agglomerationen von Einzelhandelsflächen befinden sich dabei in der Innenstadt von Burglengenfeld sowie am Standort Naabtalcenter.

Insgesamt werden Waren aus dem projektrelevanten Sortimentsbereich auf einer Verkaufsfläche von ca. 15.000 qm angeboten. Es wird ein projektrelevanter Umsatz von insgesamt rund 16,4 Mio. Euro erzielt.

A.3.2.1.1 Innenstadt

Die Einzelhandelsschwerpunkte in der Burglengenfelder Innenstadt befinden sich zwischen Marktplatz und Hauptstraße sowie zwischen Marktplatz und Regensburger Straße.

Abbildung 8 Abgrenzung Innenstadt

eigene Erhebung 2018

Projektrelevante Verkaufsfläche im Zentralen Versorgungsbereich	**35 qm**

Die Innenstadt umfasst alle maßgeblichen Einzelhandelsbetriebe sowie die bestehenden ergänzenden Dienstleistungsstrukturen, Gastronomie und die öffentlichen Einrichtungen. Durch ihre **Multifunktionalität** ist sie als wichtigster Versorgungsbereich v. a. für den mittelfristigen Bedarf zu werten.

A.3.2.1.2 Burglengenfeld Gesamtstadt

Das restliche Stadtgebiet wird vor allem durch die Einzelhandelslagen im Umfeld des NAC mit den dort ansässigen großflächigen Betrieben geprägt. Parallel hierzu wird die Burglengenfelder Bevölkerung durch verschiedene besonders auf den kurzfristigen Bedarf ausgerichtete Solitärstandorte versorgt.

Abbildung 9 Projektrelevante Betriebe in Burglengenfeld

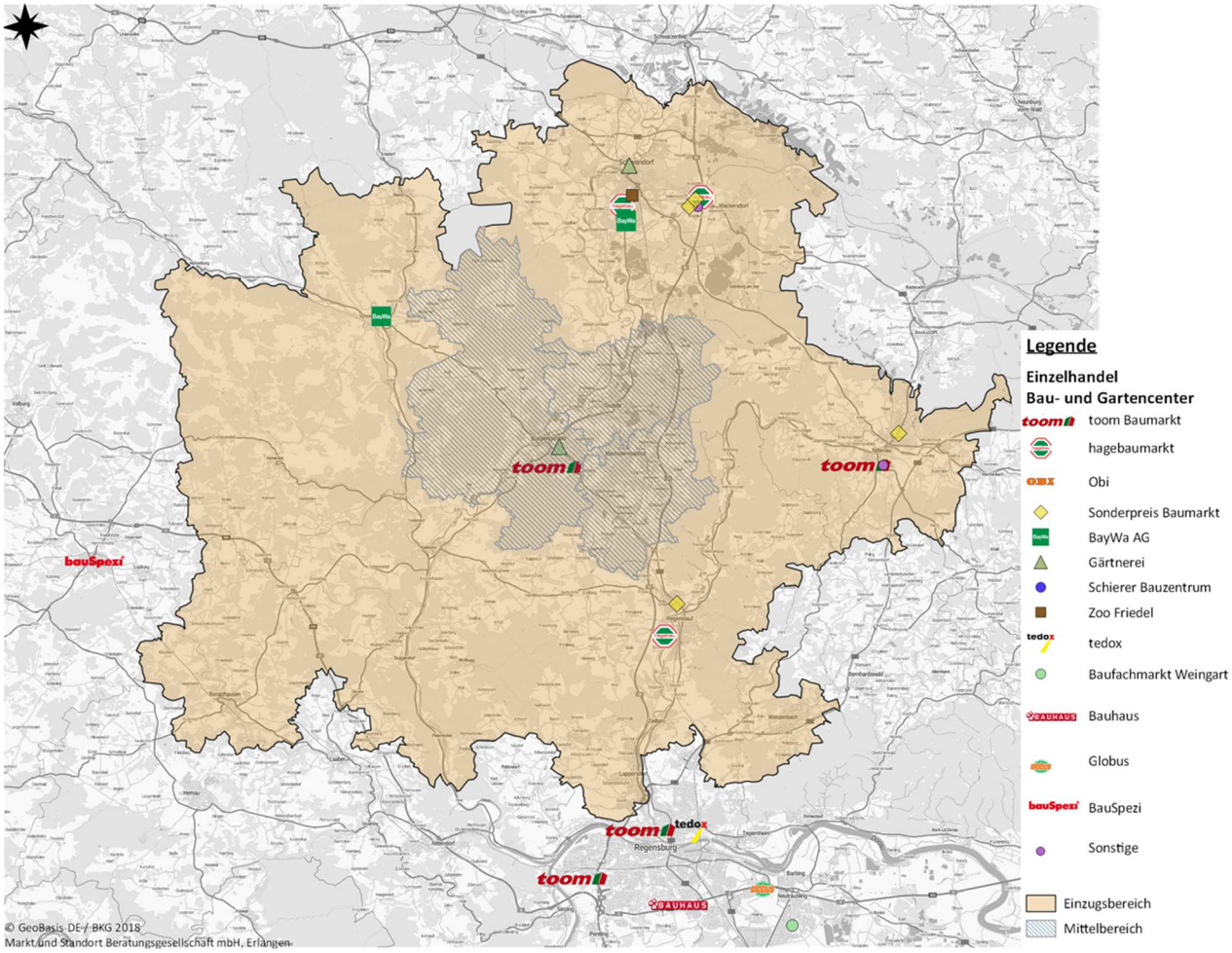
Name	Betriebsform	Standort
Gärtnerei Fischer	Gartenfachmarkt, Gärtnerei	Goethestraße
Toom Baumarkt	Bau-, Garten- und Heimwerkermarkt	NAC
Futterhaus	Zoofachmarkt	NAC

eigene Erhebung 2018

A.3.2.1.3 Außerhalb Burglengenfelds

Aufgrund der Projektierung als Standort für einen Bau- und Gartenfachmarkt mit dem Einzugsbereich auch außerhalb der Stadt Burglengenfeld werden aus dem Umland relevanten Kaufkraftzuflüsse erwartet.

Abbildung 10 Systemgleicher Wettbewerb



eigene Erhebung 2018

Abbildung 11 Projektrelevante Betriebe im Einzugsgebiet

Name	Betriebsform	Standort
Toom	Bau-, Garten- und Heimwerkermarkt	Burglengenfeld
Gärtnerei Fische	Gärtnerei	Burglengenfeld
Schierer Bauzentrum	Baufachzentrum	Nittenau
Sonderpreis Baumarkt	Discountbaumarkt	Nittenau
toom	Bau-, Garten- und Heimwerkermarkt	Nittenau
Hagebau	Bau-, Garten- und Heimwerkermarkt	Regenstauf
Sonderposten Baumarkt	Discountbaumarkt	Regenstauf
BayWa	Baufachzentrum	Schmidmühlen
BayWa	Bau-, Garten- und Heimwerkermarkt	Schwandorf
hagebau	Bau-, Garten- und Heimwerkermarkt	Schwandorf
hagebau Dannhauser	Baufachzentrum	Schwandorf
Irrgang Gärtnerei	Gärtnerei	Schwandorf
OBI	Bau-, Garten- und Heimwerkermarkt	Schwandorf
Sonderposten Baumarkt	Discountbaumarkt	Schwandorf
Sonderpreis Baumarkt	Discountbaumarkt	Schwandorf

eigene Erhebung 2018

Abbildung 12 Projektrelevante Betriebe außerhalb des Einzugsgebietes

Name	Betriebsform	Standort
Bauhaus	Bau-, Garten- und Heimwerkermarkt	Regensburg
Globus	Bau-, Garten- und Heimwerkermarkt	Regensburg
Toom	Bau-, Garten- und Heimwerkermarkt	Regensburg
Bauzentrum Weingart	Baufachzentrum	Regensburg
Bauspezi	Bau-, Garten- und Heimwerkermarkt	Parsberg

eigene Erhebung 2018

A.4 Die Kaufkraftströme und die erwarteten Veränderungen

A.4.1 Der 0-Fall (Status Quo)

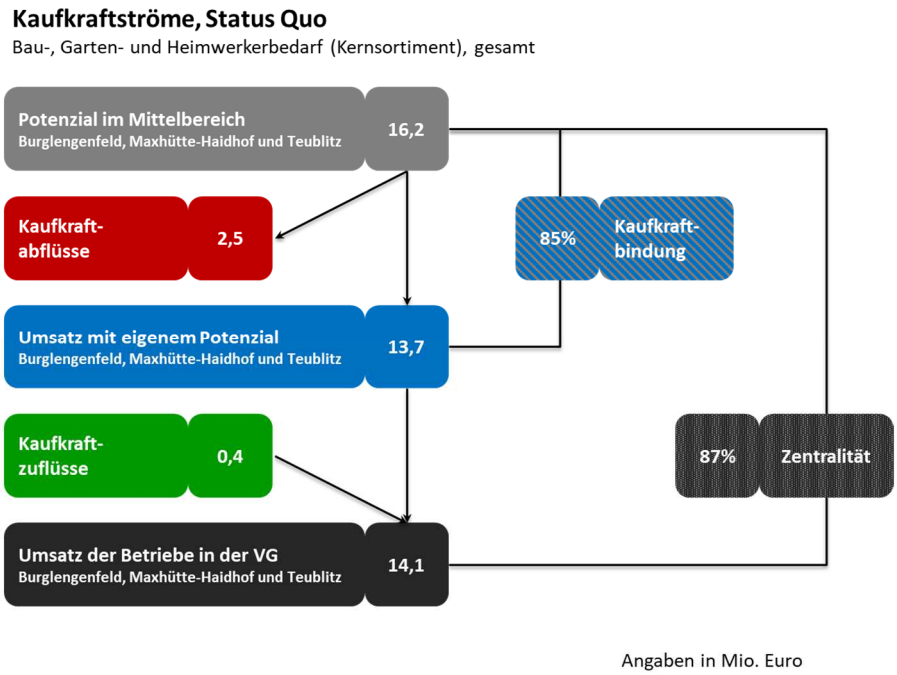
A.4.1.1 Kaufkraftströme am Standort Burglengenfeld

Durch den Einsatz des ***Markt und Standort Modells*** können die aktuellen Einkaufsbeziehungen im Einzugsbereich des Projektes ermittelt werden. Mit Fokus auf den Standort Burglengenfeld werden die Kaufkraftströme aus der Perspektive des Einzelhandels und Verbrauchers im kooperierenden Mittelbereich dargestellt. Bei der Ermittlung der Kaufkraftströme werden, im Gegensatz zur Darstellung der Zentralität, keine bilanzierten Berechnungen vorgenommen, sondern auf Basis der einzelnen Einkaufsbeziehungen zwischen Wohnorten und Einzelhandelsstandorten die Ströme (Zuflüsse und Abflüsse der Kaufkraft) simuliert.

A.4.1.1.1 Aperiodischer Bedarf

Die Kaufkraftströme für den aperiodischen Bedarf setzen sich im vorliegenden Fall (Bau- und Gartenfachmarkt) überwiegende aus der Sortimentsgruppen Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf zusammen. Es ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Standort um einen zentralitätsbildenden Versorgungsstandort mit regionalen aber nicht überregionalen Verflechtungen handelt. Andere Sortimentsgruppen spielen nur eine untergeordnete Rolle.

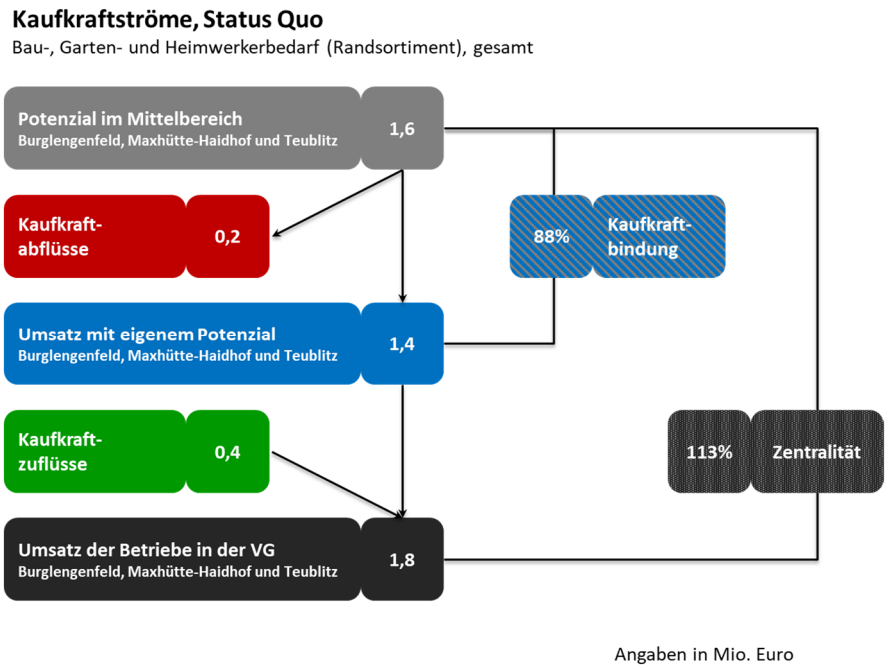
Abbildung 13 Kaufkraftströme Status-Quo – Kernsortiment Bau- und Gartenfachmarkt



eigene Berechnungen

Aufgrund der aktuellen Betriebsstruktur im Bereich der Versorgung mit Baumarktartikeln in der Stadt Burglengenfeld (resp. Im Mittelbereich) ergibt sich ein unterdurchschnittlicher Zentralitätswert. Ebenfalls ist dies im Bereich der Kaufkraftbindung der Fall. Betrachtet man die Zonen im Einzugsgebiet, aus denen regelmäßig Kunden nach Burglengenfeld fahren, so geht hier Kaufkraft verloren.

Abbildung 14 Kaufkraftströme Status-Quo – Randsortiment Bau- und Gartenfachmarkt



eigene Berechnungen

Die Zentralitäten im Mittelbereich sind überdurchschnittlich. Dies liegt vor allem an den angebotenen Randsortimenten in Supermärkten und Discountern, aber auch an bestehenden systemgleichen Wettbewerbern.

A.4.2 Der 1-Fall (Projekt)

Grundlage für die perspektivische Berechnung der zu erwartenden Auswirkungen des zu prüfenden Projektes sind die dargestellten Kaufkraftströme in Burglengenfeld. Auf Basis der bereits hohen Kaufkraftgewinne in Burglengenfeld werden die Wirkungen des Projektes ermittelt. Die Veränderung der Kaufkraftströme führt dabei zu Umsatzumlenkungen, die für die betroffenen Einzelhandelsstandorte geprüft und gutachterlich bewertet werden.

A.4.2.1 Projekt

Das Projekt wurde bereits erläutert. Im Folgenden werden die zu erwartenden Projektumsätze für die Verkaufsflächen ermittelt und die erzielten Marktanteile dargestellt.

Tabelle 2 Projekt, geplante Sortimente und Umsatzerwartung (worst-case)

Art	Sortiment	Raumleistung in Euro/qm	Erwarteter Umsatz in Mio. Euro
Bau- und Gartenfachmarkt	Kernsortiment	1.500	12,5
Bau- und Gartenfachmarkt	Randsortiment	1.500	1,7

Quelle: BBE, Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017 für das Bayerische Wirtschaftsministerium

Tabelle 3 Projekt, geplante Sortimente und Umsatzerwartung (regular-case)

Art	Sortiment	Raumleistung in Euro/qm	Erwarteter Umsatz in Mio. Euro
Bau- und Gartenfachmarkt	Kernsortiment	1.000	8,3
Bau- und Gartenfachmarkt	Randsortiment	1.150	1,3

Quelle: BBE, Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017 für das Bayerische Wirtschaftsministerium

Da die aktuelle Rechtsprechung keine anbieterbezogene Analyse zulässt wird mit der maximal erzielbaren Raumleistung von Bau-, Garten- und Heimwerkermärkten gearbeitet. So wird zudem sichergestellt, dass eine **worst-case Betrachtung** im Sinne des BauGB sowie der aktuellen Rechtsprechung vollzogen wird. Damit kann ausgeschlossen werden, dass bei einer investorenseitigen Betreiberumplanung (z.B. Betreiberwechsel hin zum Branchenführer) eine erneute Begutachtung notwendig wird. Zudem können so auch die standortbezogenen Vorteile des Projektstandortes (perfekte Sichtbarkeit, optimale Verkehrsanbindung, etc.) dargestellt werden.

Anmerkung: Betrachtet man die tatsächlichen Umsatzleistungen der im Einzugsgebiet vorhandenen Märkte so liegen diese lediglich zwischen 950 und 1.150 Euro/qm. Bei den Struktur- und Marktdaten handelt es sich daher um (bayerische) Durchschnittswerte, die auch TOP-Standorte in die Bewertung miteinbeziehen und damit das Ergebnis verändern.

A.5 Verträglichkeitsuntersuchung für das Projekt

Auf der Grundlage der nun umfassend beschriebenen Untersuchungen und Umsatzerwartungen kann nun die eigentliche Verträglichkeitsuntersuchung für die Zentralen Versorgungsbereiche beginnen.

A.5.1 Landesplanerische Betrachtung

Gem. LEP Bayern 2018 sollen geeignete zentrale Orte die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des gehobenen Bedarfs wahrnehmen. Ferner legt LEP Bayern (vom 2.2.2018), dass Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in geeigneten zentralen Orten) ausgewiesen werden sollen.

Die Stadt Burglengenfeld ist als kooperierendes Mittelzentrum ausgewiesen, so dass sie als Standort für großflächigen Einzelhandel grundsätzlich geeignet ist.

Damit ist die Einhaltung des Zentralitätsgebotes gewährleistet.

Die Ermittlung der zu erwartenden Marktanteile des Projektes zeigt, dass die Umsatzanteile des Projektes fast ausschließlich aus dem Projekteinzugsgebiet kommen. Das Projekt wird die zentrale Bedeutung des Standortes Burglengenfeld nicht verändern und passt sich insofern in das zentralörtliche System Bayerns ein.

Damit ist die Einhaltung des Kongruenzgebotes gegeben.

Berechnungen gemäß Vorgaben LEP (worst-case)

Legt man die Vorgaben des LEP zu Grunde kommt man rechnerisch zu folgenden raumverträglichen Verkaufsflächengrößen:

	Einzugsbereich	Einwohner	Pro-Kopf-Ausgaben	Abschöpfungsanteil	Potenzial (Mio. Euro)	Raumleistung in Euro/qm	Korrekturfaktor	Verkaufsfläche in qm
Baumarkt, Kernsortiment	EZB	139.277	298	25%	10.075.229	1.500	---	6.717
Gartencenter, Kernsortiment	EZB	139.277	148	25%	5.003.805	1.500	---	3.336
Baumarkt, Randsortiment	MZ	69.278	35	30%	606.183	1.500	---	404
Gartencenter, Randsortiment	MZ	69.278	21	30%	436.451	1.500	---	291
Farben, Lacke *	EZB	139.277	44	30%	1.838.456	1.200	---	1.532
Zooartikel, Tiere *	EZB	139.277	58	30%	2.423.420	1.500	---	1.616
Summe Kernsortimente								**13.200**
Summe Randsortimente								**695**

* beide Sortimente sind nicht expliziet im Baumarktpotenzial in den aktuellen Zahlen berücksichtigt und daher dem Kernsortiment zuzuordnen

EZB entspricht dem projektspezifischen Einzugsgebiet; MZ ist der mittelzentrale Verflechtungsbereich

Berechnungen gemäß Vorgaben LEP (regular-case)

	Einzugsbereich	Einwohner	Pro-Kopf-Ausgaben	Abschöpfungsanteil	Potenzial (Mio. Euro)	Raumleistung in Euro/qm	Korrekturfaktor	Verkaufsfläche in qm
Baumarkt, Kernsortiment	EZB	139.277	298	25%	10.075.229	1.000	---	10.075
Gartencenter, Kernsortiment	EZB	139.277	148	25%	5.003.805	1.000	---	5.004
Baumarkt, Randsortiment	MZ	69.278	35	30%	606.183	1.150	---	527
Gartencenter, Randsortiment	MZ	69.278	21	30%	436.451	1.150	---	380
Farben, Lacke *	EZB	108.838	44	30%	1.838.456	1.200	---	1.532
Zooartikel, Tiere *	EZB	108.839	58	30%	2.423.420	1.500	---	1.616
Summe Kernsortimente								**18.227**
Summe Randsortimente								**907**

* beide Sortimente sind nicht expliziet im Baumarktpotenzial in den aktuellen Zahlen berücksichtigt und daher dem Kernsortiment zuzuordnen

Die geplanten Verkaufsflächengrößen liegen innerhalb der durch das LEP Bayern gesetzten Vorgaben.

A.5.2 Bewertung der Sortimentsstruktur

Die Sortimente der geplanten Ansiedlung sind größtenteils als nicht-zentrenrelevant einzustufen.

Die geplante Ansiedlung des Bau-, Garten- und Heimwerkermarktes wird einen durchschnittlichen Beitrag leisten, um zusätzlich Kaufkraft an den Standort Burglengenfeld zu bringen, da der Versorgungsgrad bereits schon relativ ausgeprägt ist. Durch die neuen Verkaufsflächen wird der ansässigen Bevölkerung eine höhere Auswahl sowie eine breitere Produktpalette angeboten werden.

A.5.3 Städtebauliche Integration der Standorte

Nach LEP Bayern 2018 Kapitel 5.3.2 sollen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den ÖPNV erfolgen. Vom Erfordernis der städtebaulich integrierten Lage kann in städtebaulichen Randlagen bei Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ausnahmsweise abgesehen werden, wenn die Gemeinde den Nachweis des Fehlens geeigneter städtebaulich integrierter Standorte erbringt.

Das Zielelement der städtebaulichen Integration stellt auf die tatsächlichen Verhältnisse am geplanten Vorhabenstandort ab. Es ist deshalb bei der Beurteilung die räumliche Situation in Burglengenfeld zugrunde zu legen.

Die funktionale Anbindung des Standortes an die Innenstadt von Burglengenfeld und die sonstigen Versorgungslagen ist gewährleistet. Eine Anbindung des ÖPNV ist durch die Haltestellen in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden. Daneben befindet sich ein unmittelbarer Radweg mit Wegebeziehungen in die Innenstadt am Standort.

Der Standort ordnet sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein und kann als integriert bewertet werden.

Damit ist das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot eingehalten.

Der untersuchte Standort stellt innerhalb des Siedlungsgefüges der Stadt Burglengenfeld einen integrierten Standort dar. Die fußläufige Anbindung an die umgebenden Wohngebiete ist nachweisbar. Der Standort ist verkehrstechnisch gut erschlossen.

Der geplante Standort fügt sich in das landesplanerische Integrationsgebot ein.

A.5.3.1 Städtebauliche Auswirkungen auf die Nahversorgung

Gemäß LEP Bayern 2018 Kapitel 5.3.3 darf durch die Ansiedlung von Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns bzw. der städtebaulich-funktionalen Zentren wird regelmäßig vermutet, wenn aufgrund des durch den Betrieb des Einzelhandelsprojekts verursachten Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Dies wird regelmäßig vermutet, wenn bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10% und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von 20% zu erwarten ist. Allerdings handelt es sich hier nicht um fixe Grenzwerte, die in jedem Falle heranzuziehen sind. Für jeden Einzelfall sind die Verträglichkeitsgrenzen gutachterlich neu zu bewerten.

Im Falle von Burglengenfeld sprechen vor allem die stagnierende Bevölkerungszahl des Einzugsgebietes sowie der bereits gut und ausreichend ausgeprägte Versorgungsgrad für den Abwägungsschwellenwert von 10% als Höchstgrenze.

A.5.3.1.1 Umsatzumlenkungen durch das Projekt, Kernsortiment

Gemäß BauGB und aktueller Rechtsprechung ist es notwendig die Auswirkungen des neuen Marktes in seiner Gesamtheit zu begutachten. Dies spiegelt sich in der Verwendung des zu erwartenden Gesamtumsatzes von 15,0 Mio. Euro wieder.

Tabelle 4 Umsatzumlenkungen – Baumarkt und Gartencenter Kernsortimente (worst-case)

Gebiet	Umsatz Status Quo in Mio. Euro	Umsatzverlust in Mio. Euro	Umsatzum-len-kungsquote in %
Burglengenfeld, Innenstadt und integrierte Lagen	0,3	-*	3,8
Burglengenfeld, nicht-integrierte Lagen (u.a. NAC)	10,6	0,8	7,5
Restlicher Mittelbereich (Maxhütte-Haidhof und Teublitz)	3,2	0,2	6,3
Gesamt Zone 1	**14,1**	**1,0**	**7,1**
Schwandorf	45,6	3,3	7,2
Nittenau	9,8	0,7	7,1
Regenstauf	11,2	0,8	7,1
Regensburg	91,2	6,5	7,1
diffuser Bereich, touristisches Potenzial		0,2	
Summe		**12,5**	

eigene Berechnungen

* Werte unter 100 TEuro werden nicht ausgewiesen

Insgesamt verbleibt die Variante innerhalb der zur städtebaulichen Schädlichkeitsbemessung angelegten Abwägungsschwellenwerte in Bezug auf die zentralörtliche Versorgung. Da die Berechnungen eine worst-case Betrachtung annehmen, ist davon auszugehen, dass keine strukturschädlichen Umlenkungen zu erwarten sind, insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich bei der Ansiedlung um eine Verlagerung eines bestehenden Marktes handelt.

Bei nicht-integrierten großflächigen Sonderstandorten ist die Umsatzumlenkung nicht auf den Abwägungsschwellenwert 10% begrenzt sondern kann theoretisch unbegrenzte Höhen erreichen. Um aber keine Leerstände zu generieren, wird ein Abwägungsschwellenwert von 20% empfohlen. Dieser wird jedoch nicht erreicht und sollte den bestehenden und gut eingeführten Wettbewerbern trotz möglicher Umsatzverluste ein Auskommen ermöglichen.

Negative Auswirkungen, die städtebauliche Konsequenzen wie Standortaufgaben mit sich bringen würde, können nicht erkannt werden. Zum einen sind die Wettbewerbsflächen in den untersuchten Innenstädten zu gering und zum Teil hochspezialisiert bzw. die großflächigen Standorte (Baumärkte in Schwandorf, Nittenau, Regenstauf und Regensburg) in allen untersuchten Fällen in der Lage durch Sortimentspolitische Maßnahmen auf den möglichen Wettbewerb zu reagieren.

Bei der Berücksichtigung von tatsächlich ortsspezifisch zu erreichenden Umsatzkennziffern von 950-1.150 Euro/qm sowie die fehlenden Potenziale aus Farben/Lacke und Zoobedarf, so würden lediglich Umsatzumlenkungsquoten von 5-6% erreicht werden.

Tabelle 5 Umsatzumlenkungen – Baumarkt und Gartencenter Kernsortimente (regular-case)

Gebiet	Umsatz Status Quo in Mio. Euro	Umsatzverlust in Mio. Euro	Umsatzum-len-kungsquote in %
Burglengenfeld, Innenstadt und integrierte Lagen	0,3	-*	2,8
Burglengenfeld, nicht-integrierte Lagen (u.a. NAC)	10,6	0,4	3,8
Restlicher Mittelbereich (Maxhütte-Haidhof und Teublitz)	3,2	0,1	3,1
Gesamt Zone 1	**14,1**	**0,5**	**3,5**
Schwandorf	45,6	2,2	4,8
Nittenau	9,8	0,4	4,1
Regenstauf	11,2	0,5	4,5
Regensburg	91,2	4,7	5,2
diffuser Bereich, touristisches Potenzial		-*	
Summe		**8,3**	

eigene Berechnungen

* Werte unter 100 TEuro werden nicht ausgewiesen

erkannt werden. Zum einen sind die Wettbewerbsflächen in den untersuchten Innenstädten zu gering und zum Teil hochspezialisiert bzw. die großflächigen Standorte (Baumärkte in Schwandorf, Nittenau, Regenstauf und Regensburg) in allen untersuchten Fällen in der Lage durch Sortimentspolitische Maßnahmen auf den möglichen Wettbewerb zu reagieren.

A.5.3.1.2 Umsatzumlenkungen durch das Projekt, Randsortiment

Gemäß BauGB und aktueller Rechtsprechung ist es notwendig die Auswirkungen des neuen Marktes in seiner Gesamtheit zu begutachten. Dies spiegelt sich in der Verwendung des zu erwartenden Gesamtumsatzes von 3,2 Mio. Euro wieder.

Tabelle 6 Umsatzumlenkungen – Baumarkt und Gartencenter Randsortimente (worst-case)

Gebiet	Umsatz Status Quo in Mio. Euro	Umsatzverlust in Mio. Euro	Umsatzum-len-kungsquote in %
Burglengenfeld, Innenstadt und integrierte Lagen	0,5	-*	7,2
Burglengenfeld, nicht-integrierte Lagen (u.a. NAC)	0,9	-*	8,2
Restlicher Mittelbereich (Maxhütte-Haidhof und Teublitz)	0,4	-*	7,5
Gesamt Zone 1	**1,8**	**0,1**	**7,8**
Schwandorf	5,1	0,3	5,1
Nittenau	3,2	0,2	5,0
Regenstauf	4,6	0,2	5,2
Regensburg	13,5	0,8	5,9
diffuser Bereich, touristisches Potenzial		0,1	
Summe		**1,7**	

eigene Berechnungen

* Werte unter 100 TEuro werden nicht ausgewiesen

Insgesamt verbleibt die Variante innerhalb der zur städtebaulichen Schädlichkeitsbemessung angelegten Abwägungsschwellenwerte in Bezug auf die zentralörtliche Versorgung. Da die Berechnungen eine worst-case Betrachtung annehmen, ist davon auszugehen, dass keine strukturschädlichen Umlenkungen zu erwarten sind.

Auch die maximal ermittelten Umsatzumlenkungen sind, bezogen auf die bestehenden Zentrenstrukturen als städtebaulich verträglich zu werten. Zum einen verteilen sie die Umsatzumlenkungen auf eine Vielzahl von Anbietern, zum anderen handelt es sich bei dem geplanten Markt um einen Bau-, Garten- und Heimwerkermarkt mit relativ unbedeutenden Randsortimentsanteilen. Auch die ermittelten Gesamtsummen der Umsatzumlenkungen sind für keinen der untersuchten Betriebe bestandsgefährdend.

Tabelle 7 Umsatzumlenkungen – Baumarkt und Gartencenter Randsortimente (regular-case)

Gebiet	Umsatz Status Quo in Mio. Euro	Umsatzverlust in Mio. Euro	Umsatzum-len-kungsquote in %
Burglengenfeld, Innenstadt und integrierte Lagen	0,5	-*	5,0
Burglengenfeld, nicht-integrierte Lagen (u.a. NAC)	0,9	-*	6,1
Restlicher Mittelbereich (Maxhütte-Haidhof und Teublitz)	0,4	-*	7,5
Gesamt Zone 1	**1,8**	**-***	**7,5**
Schwandorf	5,1	0,2	4,3
Nittenau	3,2	0,1	4,1
Regenstauf	4,6	0,2	3,9
Regensburg	13,5	0,6	4,4
diffuser Bereich, touristisches Potenzial		0,1	
Summe		**1,3**	

eigene Berechnungen

* Werte unter 100 TEuro werden nicht ausgewiesen

Insgesamt verbleibt die Variante innerhalb der zur städtebaulichen Schädlichkeitsbemessung angelegten Abwägungs-schwellenwerte in Bezug auf die zentralörtliche Versorgung. Da die Berechnungen eine worst-case Betrachtung annehmen, ist davon auszugehen, dass keine strukturschädlichen Umlenkungen zu erwarten sind.

A.6 Abschließende Bewertung

Das Projekt am Naabtalcenter in Burglengenfeld ist in der begutachteten Version als **städtebaulich verträglich** einzuschätzen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungsstandorte (im Einzugsbereich) und die Innenstadt sind **nicht** zu erwarten!

Die funktionale Anbindung des Standortes an die Versorgungslagen ist gewährleistet. Eine Anbindung des ÖPNV ist durch die Haltestellen in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden. Die **städtebauliche Integration** ist für den gut sichtbaren Standort unter den Vorgaben der Landesplanung **nachweisbar**.

Der geplante Betriebstyp (Bau- und Gartenfachmarkt) bringt **eine nennenswerte Verbesserung der Angebots- und Sortimentsstruktur** mit sich. Eine Strukturstärkung sowie Versorgungsverbesserung (qualitativ) ist abzuleiten.

Der Abwägungsschwellenwert für die Bewertung von Einzelhandelsansiedlungen (innenstadtrelevante Sortimente) wird nicht überschritten. Dabei sind keine städtebaulich schädlichen Umsatzumlenkungen von bestehenden Magnetbetrieben zu erwarten. **Daher wird durch die geplante Erweiterung/ Umplanung das Beeinträchtigungsverbot nicht unterlaufen.**

Die landesplanerische Beurteilung des Projektes kann hinsichtlich der geplanten Flächen **positiv abgeschlossen werden**. Die ermittelten Werte bewegen sich unterhalb der durch die Landesplanung machbaren Größen.

Folgende Verkaufsflächengrößen werden empfohlen:

	Gewichtet	Ungewichtet
Kernsortiment[9] Bau- und Gartenfachmarkt:	8.350 qm	9.350 qm
Randsortiment[10] Bau- und Gartenfachmarkt:	1.150 qm	1.150 qm

Kern- und Randsortiment wurden in der oben angeführten Größenordnung als innenstadtverträglich für Burglengenfeld und die umliegenden zentralen Orte bewertet.

Anmerkung: Es wurden die Potenziale für Zooartikel und Lacke/Farben nicht berücksichtigt, obwohl diese in den aktuellen Struktur- und Marktdaten trotz offensichtlicher Baumarktaffinität NICHT wie in älteren Zahlenwerken, dem Kernsortiment Baumarkt zugeordnet wurden.

[9] Das Kernsortiment umfasst folgendes Angebot: Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, Schrauben, Kleineisenwaren, Werkzeuge, Bauartikel u.ä., Tapeten, Wand- und Deckenbeläge, Bodenbeläge (Bahnenware, Fliesen, Kunststoff, Linoleum, o. Teppiche), Elektrotechnische Erzeugnisse (Drähte, Kabel, Akku, Trafo u.a.), Lacke, Farben, Polituren, Klebstoffe, Malerpinsel u.a. Zubehör, Blumen, Pflanzen, Blumentöpfe und –erde, Heim- und Kleintierfutter, Tiere, Sämereien, Düngemittel, Sonstiger Baubedarf (Schnittholz, Kunststoffplatten, Baustoffe, Schleifmittel, technische Gummi- und Lederwaren, Asbest, Glas- und Keramikstoffe)

[10] Das Randsortiment kann folgendes Angebot umfassen: Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Bürsten, Berufsbekleidung, Handarbeiten, Handarbeitsbedarf, Hausrat aus Eisen, Metall, Kunststoff (nichtelektrische Haushalts- und Küchenkleingeräte, Koch- und Bratgeschirre, Tafelgeschirr, Küchen- und Haushaltsbehälter, Artikel für den Garten, Möbel- und Grillgeräte für Garten und Camping, ohne Öfen, Herde), Schneidwaren, Bestecke (o. Edelmetallwaren wie Silberbestecke), Feinkeramik, Glaswaren, Porzellan, Steingut, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Möbel (incl. Büromöbel), Korb-, Kork- und Flechtwaren, Gardinen, Dekostoffe, Decken, Stuhlauflagen, Kissen, Gobelins, Teppiche, Läufer, Kelims, Lampen, Leuchten, Haus- und Tischwäsche, Handtücher, Tischdecken, Servietten, Bettwäsche, Kfz-Zubehör (Autopflegemittel u.a. anteilig 25 %), Fahrräder

B Anhang

B.1 Absatzformen - Definitionen

Lebensmittel SB-Laden

Ein Lebensmittel SB-Laden ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 qm Verkaufsfläche, das vor allem Lebensmittel in Selbstbedienung anbietet. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln und dient vor allem der Grundversorgung.

Supermarkt

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von 400 qm bis 1.750 qm Nahrungs- und Genussmittel, einschließlich Frischwaren, sowie Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs anderer Branchen überwiegend in Selbstbedienung anbietet. Der Anteil der Non-Food Fläche beträgt i.d.R. nicht mehr als ein Drittel der gesamten Verkaufsfläche. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln mit ca. 86 % des Gesamtumsatzes.

Lebensmittel-Discounter

Ein Lebensmittel-Discounter ist ein Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von 250 qm bis 1.200 qm ein eng begrenztes Sortiment mit schnell umschlagenden Artikeln des täglichen Bedarfs in totaler Selbstbedienung anbietet. Das Frischwarensortiment ist - wenn überhaupt vorhanden - stark reduziert. Es dominiert das Angebot im Trockensortimentsbereich. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln mit ca. 90 % des Gesamtumsatzes. Die Marketingstrategie ist preisorientiert.

Verbrauchermarkt

Ein Verbrauchermarkt ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 1.000 qm (nach amtlicher Statistik) bzw. 1.750 qm (nach EHI Köln) ein breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln sowie an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs überwiegend in Selbstbedienung anbietet. Die Verkaufsflächenobergrenze liegt bei ca. 3.000 qm. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln mit ca. 70 % des Gesamtumsatzes.

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 3.000 qm (nach amtlicher Statistik), von 4.000 qm (nach EHI Köln), von 5.000 qm (nach internationaler Abgrenzung) ein umfassendes Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu ca. 100.000 Artikeln anbietet. Der Umsatzschwerpunkt liegt i.d.R. bei Nahrungs- und Genussmitteln (Lebensmittelvollsortiment mit Frischwaren) mit ca. 62 % des Gesamtumsatzes.

Warenhaus

Ein Warenhaus ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und tiefes Sortiment mehrerer Branchen mit hohem Servicegrad im mittleren bis gehobenen Preisniveau anbietet. Die Warensortimente umfassen überwiegend Non-Food Güter mit Schwerpunkt bei Bekleidung und Textilien. Hinzu kommen Lebensmittel, Gastronomie, Reisevermittlung, Friseur und Finanzdienstleistungen. Nach der amtlichen Statistik ist eine Verkaufsfläche von mindestens 2.500 qm erforderlich.

Kaufhaus

Ein Kaufhaus ist ein größerer Einzelhandelsbetrieb, der Waren aus zwei oder mehr Branchen, davon mindestens eine Warengruppe in tiefer Gliederung, anbietet. Kaufhäuser mit Textilien, Bekleidung und verwandten Sortimenten sind am stärksten verbreitet. Die Größe liegt i.d.R. ab ca. 1.000 qm Verkaufsfläche.

Fachgeschäft

Ein Fachgeschäft ist ein branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der ein branchenspezifisches Sortiment in großer Auswahl und unterschiedlichem Preis- und Qualitätsniveau anbietet. Beratung und Kundendienst gehören zum Serviceumfang. Die Größe von Fachgeschäften liegt i.d.R. deutlich unter 800 qm Verkaufsfläche.

Fachmarkt

Ein Fachmarkt ist ein großflächiger, meist ebenerdiger Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche ab ca. 800 qm ein breites und tiefes Sortiment aus einem Warenbereich (z.B. Bekleidung, Schuhe), einem Bedarfsbereich (z.B. Sport-, Elektro-, Spielwaren-, Möbel und Baufachmarkt) oder einer Zielgruppe (z.B. Design-Möbelhaus) anbietet. Die Warenanordnung ist i.d.R. übersichtlich bei niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Je nach Fachmarkttyp wird Beratung und Service angeboten. Die Verkaufsflächengrenzen sind generell nicht festzulegen. Sie liegen bei Schuh- und Drogeriefachmärkten bei ca. 400-1.000 qm Verkaufsfläche, bei Bekleidungs- und Sportfachmärkten bei ca. 1.000-1.500 qm Verkaufsfläche, bei Spielwaren- und Elektrofachmärkten bei ca. 2.000-4.000 qm Verkaufsfläche, bei Baumärkten bei ca. 2.000 bis ca. 15.000 qm Verkaufsfläche und bei Möbelfachmärkten bis zu ca. 50.000 qm Verkaufsfläche.

Geschäftsfläche

Die Geschäftsfläche eines Handelsbetriebes ist die gesamte betrieblich genutzte Fläche für Verkaufs-, Ausstellungs-, Lager-, Versand-, Büro-, sowie Personal- und Sozialzwecke. Dies schließt überbaute Flächen und Freiflächen, nicht aber Parkplätze ein.

Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche eines Handelsbetriebes ist die gesamte, für den Kunden zugängliche, Fläche auf welcher der Verkauf getätigt wird. Hierzu zählen Standflächen für die Ladeneinrichtung, Ausstellungsflächen sowie Freiflächen, Gänge und Treppen innerhalb des Verkaufsraumes.

Marktgebiet/Einzugsbereich

Das Marktgebiet bzw. der Einzugsbereich umfasst jenes Gebiet, aus dem sich zum überwiegenden Teil die Kunden des Einzelhandels einer Gemeinde oder eines Einzelbetriebes rekrutieren. Die Größe des Einzugsgebietes ist abhängig von der Verkaufsfläche eines Einzelbetriebes bzw. der Gesamtverkaufsfläche der Innenstadt einer Gemeinde. Die Größe des Marktgebietes kann auf der Basis von Distanz- und Zeitisochronen sowie empirischer Erfahrungswerte, auf der Basis von Pendlerverflechtungen, auf der Basis von Befragungen von Passanten/Kunden in den Innenstadtlauflagen und an bestehenden Betrieben ermittelt werden. Dabei hat die Attraktivität der Konkurrenz (Nachbarstädte, absatzformengleiche Betriebe) einen erheblichen Einfluss auf das Marktgebiet.

Kaufkraft (Potential)

Die Kaufkraft, auch Kaufkraftpotential, Marktpotential oder einfach Potential, bezeichnet das innerhalb des Marktgebietes zur Verfügung stehende Ausgabenvolumen der dort lebenden Bevölkerung für einzelhandelsrelevante Güter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs innerhalb eines Jahres. Das einzelhandelsrelevante Marktpotential wird in den 11 Markt und Standort Warengruppen auf Basis der Umsatzsteuerstatistik und verschiedener statistischer Analysen berechnet und mit einem regionalspezifischen Kaufkraftindex des Markt und Standort Instrumentes „Regionale Kaufkraftpotentiale“ gewichtet.

Die einzelhandelsrelevante durchschnittliche Kaufkraft (ungewichtet) eines bundesdeutschen Einwohners - in der Abgrenzung der Markt und Standort Systematik - liegt, je nach konjunktureller Lage, zwischen etwa 4.850.- Euro und 5.400.- Euro pro Jahr. Davon zu unterscheiden ist die „allgemeine Kaufkraft“, die auch Ausgaben für Miete, Eigentum, Vorsorge, Ersparnis und andere, nicht einzelhandelsrelevante, Güter umfasst.

Für die neuen Bundesländer werden Werte erzielt, die bei etwa 70-85 Prozent der Werte für die alten Bundesländer liegen.

Umsatz

Der Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes umfasst den Erlös aus verkauften Waren bzw. Dienstleistungen, inklusive der Umsatzsteuer (bzw. Mehrwertsteuer aus Kundensicht). Die Ermittlung der Umsätze eines Betriebes kann auf Basis von Einzelhandelsbefragungen (schriftlich, telefonisch, persönlich) oder über eine Schätzung der Verkaufsfläche und branchenüblicher durchschnittlicher Raumleistungen (Umsatz je qm Verkaufsfläche) ermittelt werden. Hierzu sind umfangreiche primärstatistische und sekundärstatistische Erhebungen erforderlich.

Raumleistung/Flächenproduktivität

Die durchschnittliche Raumleistung/Flächenproduktivität ist definiert als Umsatz je qm Verkaufsfläche. Durchschnittliche Raumleistungen werden branchen- und absatzformenspezifisch ermittelt. Die Höhe hängt von der Lage, der Art, dem Erscheinungsbild, der Qualität und der Verkaufsfläche des Einzelbetriebes ab. Der Ermittlung durchschnittlicher Raumleistungskennziffern liegen primär- und sekundärstatistische Analysen zugrunde. Die Basis sind amtliche Statistiken, Fachstatistiken und Veröffentlichungen (Presse, Geschäftsberichte). Sie setzen ein umfassendes Berichtswesen voraus.

Umsatzerwartung

Die Umsatzerwartung drückt den an einem bestimmten Standort voraussichtlich erzielbaren Umsatz eines Einzelbetriebes aus. Er entspricht somit einem Erwartungswert unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse. Die Höhe ist abhängig von Standort, Branche, Marktpotential und Konkurrenzsituation. Umsatzerwartungen werden mittels branchenüblichen distanzabhängigen Marktanteilen (Marktanteilskonzept), mittels zeit- und distanzabhängiger Kaufkraft- und Konkurrenzanalysen (Ökonometrische Methode) und mittels gewichteter branchenbezogener, firmen- und größenspezifischer Umsatzleistung je qm Verkaufsfläche (Produktivitätskonzept) ermittelt. Markt und Standort bemisst die Umsatzerwartung auf der Basis aller drei üblichen Verfahren unter Berücksichtigung des Einkaufsverhaltens der Marktgebietsbevölkerung (Markt und Standort-metrisches Konzept).

B.2 Markt und Standort Warengruppensystematik 2018

1. Nahrungs- und Genussmittel

Fleischerei (ohne Pferdefleischerei)
Pferdefleischerei
Bäckerei, Konditorei
Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
Reformwaren
Milch, Milcherzeugnisse, Fettwaren, Eier
Fisch, Fischerzeugnisse
Wild, Geflügel
Süßwaren
Kaffee, Tee, Kakao
Fleisch, Fleischwaren
Brot, Konditorwaren
Kartoffeln, Gemüse, Obst
Sonstige Nahrungsmittel
Wein, Spirituosen
Bier, alkoholfreie Getränke
Tabakwaren
(enthält Supermärkte, SB-Märkte, Kioske und SBW+VM aus Umlage)

2. Gesundheits- und Körperpflegeartikel

Apotheken
Medizinisch-Orthopädische Artikel
Parfümerien (Kosmetikartikel, Körperpflegemittel u.a. über Umlage)
Drogerien (u.a. pharmazeutische u. chemikalische Erzeugnisse u.a. über Umlage)
Feinseifen, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Bürsten

3. Textilien, Bekleidung, Lederwaren

Textilien, Bekleidung

Herrenoberbekleidung, Berufs- und Lederbekleidung

Damenoberbekleidung, Berufs- und Lederbekleidung

Kinderbekleidung, Bekleidungszubehör für Kinder u. Säuglinge

Kürschnerwaren (Pelzfelle, Pelzbekleidung)

Pullover, Strümpfe, Herrenwäsche, Damenblusen, Bekleidungszubehör

Damenwäsche, Miederwaren

Kopfbedeckung, Schirme, Stöcke

Kurzwaren, Schneidereibedarf

Handarbeiten, Handarbeitsbedarf

Meterware für Bekleidung, Haus-, Tisch- und Bettwäschestoff

Lederwaren, Täschnerwaren (Taschen, Koffer, Mappen, Börsen u.a.)

4. Schuhe

Straßen- und Hausschuhe

Sportschuhe (o. Spezialsportschuhe wie Berg-Wanderschuhe)

5. Uhren, Schmuck, Optik

Optik (Brillen, Mikroskope, Ferngläser, Barometer, Lupen o. med. Artikel)

Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (u.a. Edelmetallbestecke u. -tafelgeräte)

6. Hausrat

Hausrat aus Eisen, Metall, Kunststoff (nichtelektrische Haushalts- und Küchenkleingeräte,

Koch- und Bratgeschirre, Tafelgeschirr, Küchen- und Haushaltsbehälter, Artikel für den Garten, Möbel- und Grillgeräte
für Garten und Camping, ohne Öfen, Herde)

Schneidwaren, Bestecke (o. Edelmetallwaren wie Silberbestecke)

Feinkeramik, Glaswaren, Porzellan, Steingut

Galanteriewaren, Geschenkartikel (u.a. Raucherzubehör, Kunstblumen, Wandteller, Kerzenständer)

Näh- und Strickmaschinen

7. Elektro

Herde, Waschmaschinen, Kühlschränke, Öfen (weiße Ware)
Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, CD, Video (braune Ware)
Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, Fotozubehör (braune Ware)
Computer, Telekommunikation, Zubehör

8. Bücher, Schreibwaren

Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
Bücher, Fachzeitschriften
Unterhaltungszeitschriften, Zeitungen
Büromaschinen, Organisationsmittel (u.a. Schreibmaschinen, Diktiergeräte, Ordner, Hefter, aber o. Büromöbel: anteilig 25 %)

9. Möbel- und Einrichtungsbedarf

Möbel (incl. Büromöbel)
Korb-, Kork- und Flechtwaren
Antiquitäten, antike Teppiche, Münzen und Edelmetallwaren
Kunstgegenstände, Bilder (o. Antiquitäten)
Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Devotionalien
Gardinen, Dekostoffe, Decken, Stuhlauflagen, Kissen, Gobelins
Teppiche, Läufer, Kelims
Bettwaren, Bettdecken, Kopfkissen, Matratzen, Bettfedern, Daunen
Lampen, Leuchten
Haus- und Tischwäsche, Handtücher, Tischdecken, Servietten, Bettwäsche

10. Bau- , Garten- und Heimwerkerbedarf

Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (aus Umlage)

Schrauben, Kleineisenwaren, Werkzeuge, Bauartikel u.ä.

Tapeten, Wand- und Deckenbeläge

Bodenbeläge (Bahnenware, Fliesen, Kunststoff, Linoleum, o. Teppiche)

Elektrotechnische Erzeugnisse (Drähte, Kabel, Akku, Trafo u.a.)

Lacke, Farben, Polituren, Klebstoffe, Malerpinsel u.a. Zubehör

Blumen, Pflanzen, Blumentöpfe und -erde

Heim- und Kleintierfutter, Tiere, Sämereien, Düngemittel

Sonstiger Baubedarf (Schnittholz, Kunststoffplatten, Baustoffe, Schleifmittel, technische Gummi- und Lederwaren, Asbest, Glas- und Keramikstoffe)

11. Hobby- und Freizeitartikel

Musikinstrumente, Musikalien

Sammlerbriefmarken

Kfz-Zubehör (Autopflegemittel u.a. anteilig 25 %)

Fahrräder, Motorräder und -roller, Mopeds, Zubehör und Reifen

Waffen, Munition, Jagdgeräte

Spielwaren (Kinderroller, Puppen, Puppenwagen, Spiele, Scherzartikel, Feuerwerkskörper)

Sportartikel (Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe, Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte,

Sport- und Freizeitboote (einschl. Motorsportboote und Jachten))

B.3 Nebenrechnung (Regionalplanung)

NEBENRECHNUNG

Anteilige Berechnung der Umsatzherkunft nach vorhandenem Wettbewerb
gemäß Besprechung bei Regionalplanung

Projektspezifischer Einzugsbereich (gesamt):	139.277	Einwohner
Reduzierte Annahme der Regionalplanung:	82.000	Einwohner

	Einzugsbereich	Einwohner	Pro-Kopf-Ausgaben	Abschöpfungs-anteil	Potenzial (Mio. Euro)	Raumleistung in Euro/qm	Korrektur-faktor	Verkaufsfläche in qm
Baumarkt, Kernsortiment	EZB red.	82.248	298	25%	5.949.779	1.000	---	5.950
Gartencenter, Kernsortiment	EZB red.	82.248	148	25%	2.954.924	1.000	---	2.955
Baumarkt, Randsortiment	EZB red.	82.248	35	30%	838.559	1.150	---	729
Gartencenter, Randsortiment	EZB red.	82.248	21	30%	503.136	1.150	---	438
Farben, Lacke *	EZB red.	82.248	44	30%	1.054.189	1.200	---	878
Zooartikel, Tiere *	EZB red.	82.248	58	30%	1.389.613	1.500	---	926
Summe Kernsortimente								**10.710**
Summe Randsortimente								**1.167**

* beide Sortimente sind nicht expliziet im Baumarktpotenzial in den aktuellen Zahlen berücksichtigt und daher dem Kernsortiment zuzuordnen

Gemeinden	Einwohner ungewichtet	%-Ansatz	Einwohner gewichtet
Burglengenfeld	12.433	100%	12.433
Maxhütte-Haidhof	10.698	100%	10.698
Teublitz	7.308	100%	7.308
Schmidmühlen	2.330	100%	2.330
Kallmünz	2.787	100%	2.787
Holzheim am Forst	964	100%	964
Duggendorf	1.570	100%	1.570
Regenstauf	15.527	50%	7.764
Schwandorf	27.817	50%	13.909
Wackersdorf	5.102	50%	2.551
Steinberg	1.890	50%	945
Rieden	2.705	50%	1.353
Lappersdorf	13.058	50%	6.529
Zeitlarn	5.786	50%	2.893
Hohenfels	2.119	50%	1.060
Brunn	1.440	50%	720
Nittenau	8.732	25%	2.183
Beratzhausen	5.520	25%	1.380
Pielenhofen	1.534	25%	384
Wenzenbach	8.441	25%	2.110
Wolfsegg	1.516	25%	379
Summe	139.277		82.248

B.4 Quellen

Folgende Datenquellen wurden im Rahmen dieser Studie verwendet:

- MB-Research, Einwohner nach Postleitgebieten, Nürnberg 2018
- Handel aktuell, Eurohandelsinstitut e.V., Köln diverse
- Markt und Standort Nürnberg, Regionale Kaufkraftpotenziale, Nürnberg 2017
- MB-Research, Regionale Kaufkraftkennziffern, Nürnberg 2017
- SB-Aktuell, Branchendienst des PKV-Verlag, München, diverse
- Shopping-Center Report, EHI –Eurohandelsinstitut, Köln diverse
- Lebensmittelzeitung, Die marktbedeutenden Handelsunternehmen, diverse
- Metro Handelslexikon, diverse
- German Council Magazin, N.Lingen: Standortentwicklung des Einzelhandels, Ludwigsburg 2008
- German Council Magazin, N.Lingen: Nahversorgung – Ohne Auto?, Ludwigsburg 2007
- German Council Magazin, N.Lingen: Erlangen – Der Aufstieg einer Innenstadt?, Ludwigsburg 2008
- CIMA, Praxistipps zur Standortbelebung, München 2006
- Arthur D.Little, Chancen für Bayern 2020, München 2000
- LEP Bayern 2013
- Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht – Hinweise und Erläuterungen
- dwif, Tagesreisen der Deutschen Teil 1, München 2005, 2009
- dwif, Tagesreisen der Deutschen Teil 2, München, 2005, 2009
- dwif, Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland, München, 2002, 2010
- Borchard, Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, München 1974
- Oberste Baubehörde im bayerischen Staatsministerium des Inneren, Forschungsband Innenstadt, München 2003
- Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017
- Eigene Erhebungen, Juni 2018

Die Ausarbeitung sowie die Entwurfsvorlagen fallen unter §2, Abs.2, sowie §31, Abs.2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte.

Weitergabe, Vervielfältigung (auch auszugsweise) ist nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung des Verfassers zulässig.

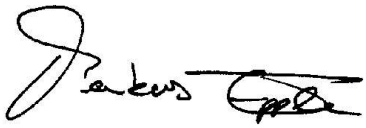
Sämtliche Rechte, vor allem Urheberrechte, verbleiben bei der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen.

Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH

Hugenottenplatz 1

91054 Erlangen

Erlangen, 25.Juni 2018



Markus Epple

Geschäftsführer

TOP Ö 3.1

FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet "an der Umgehungsstraße"

Stadt Burglengenfeld

Burglengenfeld, den

1. Bürgermeister
Thomas Gesche

Fabian Biersack
Dipl.-Ing. (FH)

TOP Ö 3.1

PREIHSL SCHWAN

Stadt Burglengenfeld

Änderung des Flächennutzungsplanes

vom 13.09.2018 der Stadt Burglengenfeld für das

Gewerbe- Misch- und Sondergebiet

„An der Umgehungsstrasse“

Erläuterungsbericht

STADT Burglengenfeld

Burglengenfeld, 13.09.2018

.....

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

1.a Ergänzende Begründung für die Ausweisung von Gewerbe- und Sondergebietsflächen

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1. Lage und Abgrenzung

2.2. Natürliche Grundlagen

2.3. Vorhandene Nutzung

2.4. Verkehr / Erschließung

2.5. Ver- und Entsorgung

2.6. Natur- und Landschaftsschutz

3. Planung

3.1. Künftige Nutzung

3.2. Immissionsschutz

3.3. Landschaftsplanung / Grünflächen

3.4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

4. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Die Lage des Plangebietes zwischen Umgehungsstrasse und dem vorhandenem Einkaufszentrum am süd-östlich gelegenem Stadtrand von Burglengenfeld verlangt nach einer qualitätsvollen städtebaulichen Struktur, die der Aufgabe, einen klaren städtischen Abschluss zu definieren, gerecht wird.
Der für die weitere Entwicklung der Stadt, notwendige Bedarf an Gewerbe- Sonder- und Mischgebietsflächen steht im Vordergrund für diese Änderung des Flächennutzungsplanes.
Derzeit wird die dafür vorgesehene Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen Mischgebiet MI, Sondergebiet SO und Gewerbegebiet (südliche Flächen) bleiben unverändert. Lediglich die Gewerbegebietsfläche soll verringert und neu als Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt ausgewiesen werden.
Siehe auch Gegenüberstellung des bestehenden derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplans mit der hiermit beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung.

Mit dieser beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung wird der konkreten Nachfrage nach einer Sondergebietsfläche Bau- und Gartenmarkt Rechnung getragen. Derzeit sind keine vergleichbaren Flächen im Stadtgebiet Burglengenfeld vorhanden.
Es soll erreicht werden, dass Betriebe in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Burglengenfeld genehmigt werden können.
Um das Gebiet einer dieser entwicklungsplanerischen Zielsetzung entsprechenden Nutzung zuzuführen und um dabei die erforderliche städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, ist diese Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Änderungsgebiet liegt im süd- östlichen Ortsrandbereich von Burglengenfeld und umfasst eine Fläche von ca. 5,8 ha.
Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Umgehungsstrasse, im Norden durch das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ begrenzt. Im Osten grenzt es an das Gewerbegebiet „An der B15“. Im Nord- Westen grenzt das geplante Mischgebiet
an eine vorhandene Wohnbebauung. Die logische Fortsetzung des Gewerbegebietes entwickelt sich nach Süden bis zur Umgehungsstrasse und grenzt im Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

2.2 Natürliche Grundlagen

Höhenlage
Das Gelände im Änderungsgebiet liegt zwischen ca. 396,00 m ü. NN – 406,00 m ü. NN.

2.3 Vorhandene Nutzung

Das Änderungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche bzw. zu einem kleinen Teil als Fläche für Sportanlagen dargestellt.

2.4 Verkehr / Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des künftigen Gewerbe- Misch- und Sondergebietes erfolgt von der Umgehungsstrasse der Stadt Burglengenfeld über eine neu zu erstellende Zufahrt zum „Gewerbe- Misch- und Sondergebiet an der Umgehungsstraße“ .(Über eine herzustellende Kreisverkehrsanlage).

2.5 Ver- und Entsorgung

Durch den Bauherrn ist die Ver- und Entsorgung des Gewerbe- und Mischgebietes sicherzustellen.
Das Niederschlagswasser ist über ausreichend dimensionierte Sickermulden nach den vorgegebenen Richtlinien, über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern (Reinigungswirkung des Bodens).
Das Schmutzwasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt.
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.
Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Burglengenfeld.
Die Versorgung mit Strom, Gas, Telekom wird durch die E-ON, bzw. Telekom sichergestellt.

2.6 Natur- und Landschaftsschutz

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Bebauungs- bzw. Grünordnungsplan, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, dargestellt.
Mit den Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9(1)20 BauGB sollen die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild vermindert und ausgeglichen werden. Eine genaue Bilanzierung und Beschreibung der Ausgleichs-flächen und –maßnahmen erfolgt im Umweltbericht

3 Planung

3.1 Künftige Nutzung

Die Änderungen stellen eine Aktualisierung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burglengenfeld dar und bereiten die Realisierung der Zielsetzungen (siehe Punkt 1.) planungsrechtlich vor.

3.2 Immissionsschutz

Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen werden beim Baugenehmigungsverfahren beachtet.

3.3 Landschaftsplanung / Grünflächen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der projektbegleitende Grünordnungsplan den gesetzlichen Anforderungen des Baugesetzbuches und des Bayerischen Naturschutzgesetzes Rechnung tragen. Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf Natur und Landschaft werden erfasst, bewertet und der Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen ermittelt. Die Grünordnungsplanung des Büro`s Lichtgrün, Regensburg wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

3.4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Bei der Aufstellung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbe- Misch- und Sondergebiet an der Umgehungsstraße“ wurde diese **artenschutzrechtliche** Prüfung durchgeführt. (Der „Fachbeitrag zur speziellen Artenschutzrechtliche Prüfung“ ist als Anlage im parallel aufgestellten Bebauungsplan angefügt.)

4. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

In dem im Parallelverfahren aufgestelltem Bebauungsplan sind geeignete grünordnerische Festsetzungen für die Erhaltung
bzw. für die Entwicklung von Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

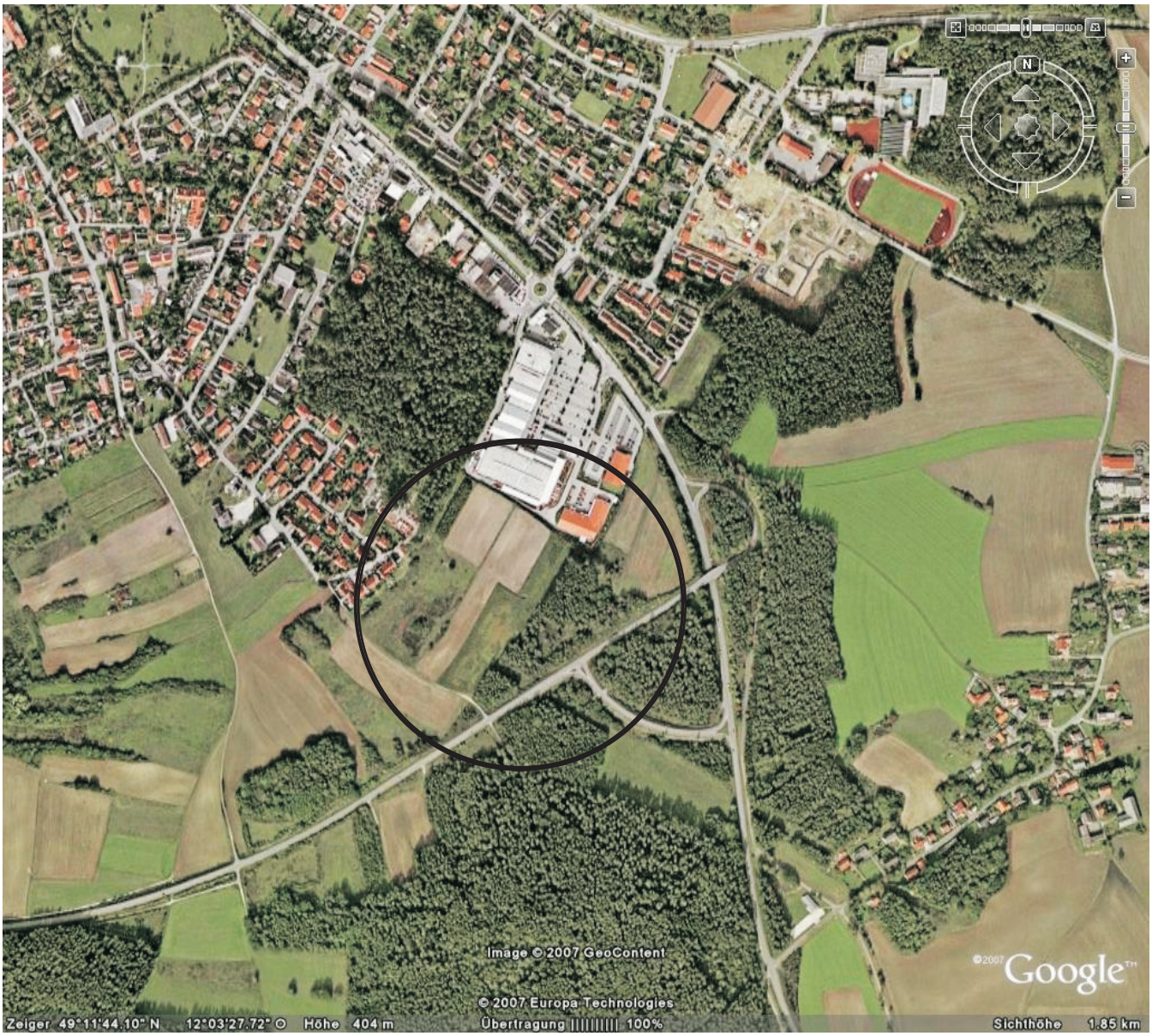
aufgestellt: Burglengenfeld, 13.09.2018

PREIHSL + SCHWAN
Beraten und Planen im Bauwesen
Kreuzbergweg 1 A
93133 Burglengenfeld

Fabian ~~Biersack~~ Dipl.-Ing. (FH)

Anlagen zum Erläuterungsbericht:

- Änderung des Flächennutzungsplanes
- Luftbild der Flächennutzungsplanänderung
- Anlage 1
  Retentionsflächen
- Umweltbericht



Luftbild

Flächennutzungsplanänderung

Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet

an der Umgehungsstrasse

in Burglengenfeld

PREIHSL SCHWAN

BERATEN UND PLANEN GMBH

INGENIEURE
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

derzeit gültiger Flächennutzungsplan
mit Kennzeichnung des Änderungsgebietes

Flächennutzungsplanänderung
Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet an der Umgehungsstraße

Verfahrenshinweise:

1. Der Stadtrat/Gemeinderat hat in der Sitzung vom .... die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... ortüblich bekannt gemacht.

2. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

3. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

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

5. Die Stadt / Gemeinde hat mit Beschluss des Stadtrats / Gemeinderats vom .... den

................................., den ....
(Stadt / Gemeinde)

....
(Ober-) Bürgermeister(in)

6. Die Regierung / Das Landratsamt .... hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom .... AZ .... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

7. Ausgefertigt

................................., den ....
(Stadt / Gemeinde)

....
(Ober-) Bürgermeister(in)

8. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am .... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

................................., den ....
(Stadt / Gemeinde)

....
(Ober-) Bürgermeister(in)

Stadt Burglengenfeld
Landkreis Schwandorf

Änderung des Flächennutzungsplanes

Gewerbe- , Misch- und Sondergebiet an der Umgehungsstraße

Zeichenerklärung

(gestrichelte Linie)	Geltungsbereich
GE	Gewerbegebiet
MI	Mischgebiet
SO	Sondergebiet

Burglengenfeld

Stadt Burglengenfeld, den

1. Bürgermeister
Thomas Gesche

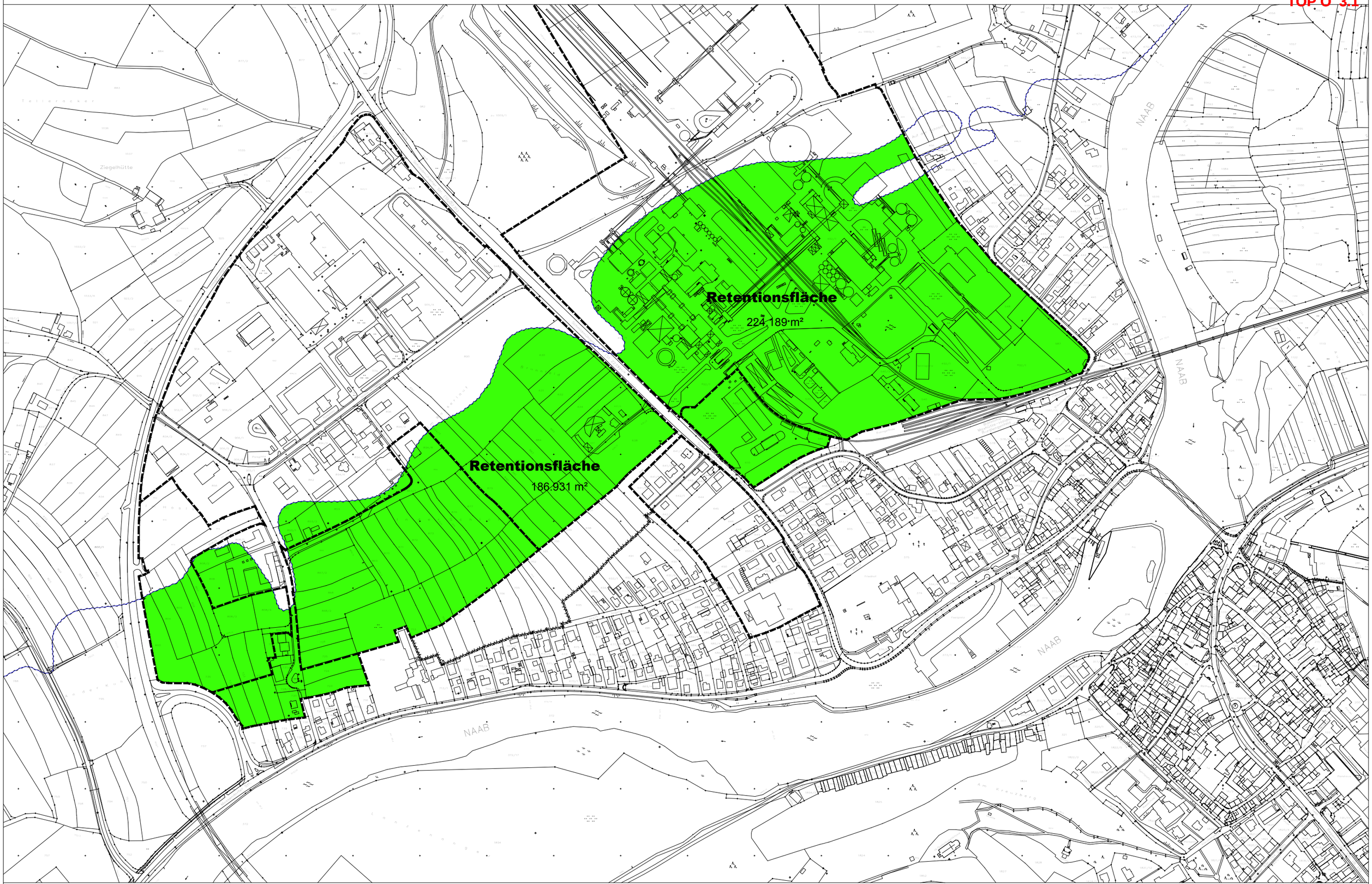
aufgestellt, den
Fassung vom 13.09.2018

Fabian Biersack
Dipl.-Ing. (FH)

PREIHSL SCHWAN
BERATEN UND PLANEN GMBH
INGENIEURE
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

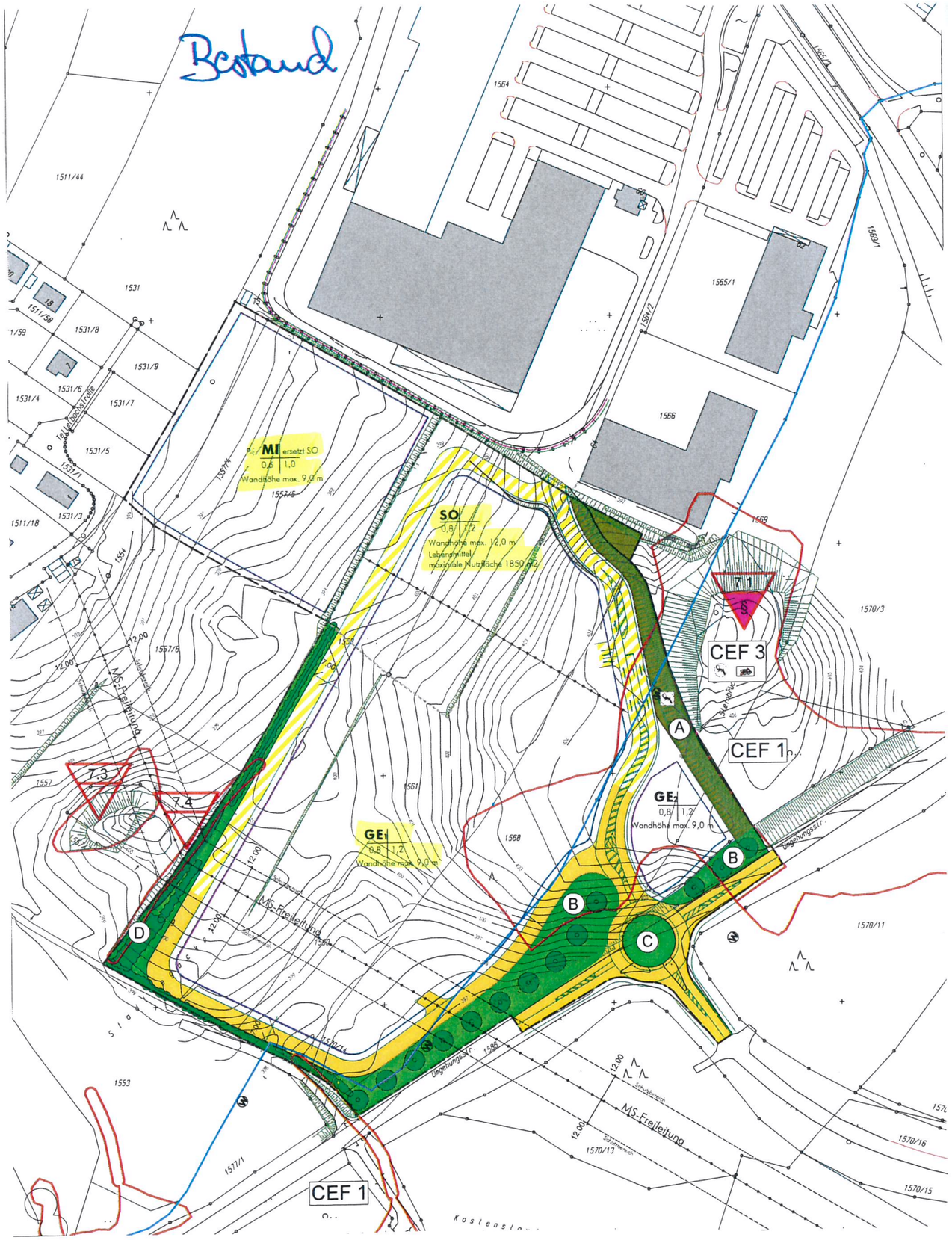
Retentionsflächen zur Flächennutzungsplanänderung Stadt Burglengenfeld

TOP Ö 3.1



M 1:5000 | **Datum: 31.01.2013** | **gezeichnet: L. Walter** | **Plannummer: 1.2**

PREIHSL SCHWAN


Bestand
MI ersetzt SO
0,6 1,0
Wandhöhe max. 9,0 m
SO
0,8 1,2
Wandhöhe max. 12,0 m
Lebensmittel
maximale Nutzfläche 1850 m2
GE1
0,8 1,2
Wandhöhe max. 9,0 m
GE2
0,8 1,2
Wandhöhe max. 9,0 m
CEF 3
CEF 1
A
B
C
D
7.3
7.4
MS-Freileitung
Umgehungsstr.
Teilelbachstraße

1. qualifizierte Änderung
MI ersetzt SO
0,6 1,0
Wandhöhe max. 9,0 m
Keller sind nicht zugelassen.
(Bestand)
SO2
0,8 1,2
Wandhöhe max. 12,0 m
Lebensmittel
maximale
Verkaufsfläche 1850 m2
Keller sind nicht zugelassen.
(Bestand)
GE1
0,8 1,2
Wandhöhe max. 9,0 m
Keller sind nicht zugelassen.
(NEU)
GE2
0,8 1,2
Wandhöhe max. 9,0 m
Keller sind nicht zugelassen.
SO1
0,8 1,2
Wandhöhe max. 12,0 m
Bau- und Gartenmarkt
Verkaufsfläche 9500 m2 (gewichtet)
Keller sind nicht zugelassen.
(NEU)
zukünftige Anbindung
Erweiterung GE NAC
CEF 3
CEF 1
A
B
C
D
7.3
7.4
MS-Freileitung
Umgehungsstr.
Teilelbachstraße

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	BauVW/310/2018 07.09.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	19.09.2018	öffentlich
Stadtrat	26.09.2018	öffentlich

Betreff:

Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. §13a BauGB mit integrierter Grünordnung „WA Altersgerechtes Wohnen am Stadtpark Burglengenfeld“ auf dem Grundstück FlSt.Nr. 1497, Gemarkung Burglengenfeld - Billigungsbeschluss - Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

In der Stadtratssitzung am 08.11.2017 wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB mit integrierter Grünordnung „WA Altersgerechtes Wohnen am Stadtpark Burglengenfeld“, auf Grundlage der Planung des Büros Jocham + Kellhuber vom 08.03.2017 gefasst.

Mit diesem noch nicht bekannt gemachten „Angebots-Bebauungsplan“ wurde durch den BRK-Kreisverband in einer öffentlichen Ausschreibung ein geeigneter Vorhabensträger für die altersgerechte Wohnanlage gesucht.

Der nun vorstellige Investor und Bauherr würde gerne vor der Bekanntmachung des Bebauungsplanes noch folgende geringfügige, Nachbar unschädliche Änderungen in den Bebauungsplan einfließen lassen:

1. Erweiterung des Baufeldes nach Nordosten für die Errichtung eines Carports mit begrüntem Dach, welcher hier an der Grundstücksgrenze unter Ausnutzung der Topografie in die Böschung "eingeschoben" wird.

2. Die Abstandsflächen zwischen den drei Baukörpern im Innenbereich des Grundstückes sollen, abweichend zur BayBO, auf 0,75 H reduziert werden, um eine Bebauung in 3+D zu ermöglichen.

3. Nach Nordwesten, zum BRK-Pflegeheim hin, soll es eine Wegeverbindung zu einem Aufzug geben, welche den dort angelegten zu bepflanzenden Bereich durchbricht. Die Bewohner können somit trockenen Fußes barrierefrei von der altersgerechten Wohnanlage zum BRK-Seniorenheim gelangen.

Verfahrenstechnisch muss der bereits gefasste Satzungsbeschluss jedoch aufgehoben werden, bevor die Änderungen gebilligt werden.

Nach dem Billigungsbeschluss werden nochmals alle Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit beteiligt, bevor dann in einem abschließenden Schritt, nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, nochmals der Satzungsbeschluss gefasst wird.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Satzungsbeschluss vom 08.11.2017 für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB mit integrierter Grünordnung „WA Altersgerechtes Wohnen am Stadtpark Burglengenfeld“ auf Grundlage der Planung des Büros Jocham + Kellhuber vom 08.03.2017 aufzuheben.
Die Änderungen des Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. §13a BauGB mit integrierter Grünordnung „WA Altersgerechtes Wohnen am Stadtpark Burglengenfeld“, auf Grundlage des Büros Jocham + Kellhuber vom 11.09.2018 werden gebilligt.
Die Öffentlichkeit, die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen sind gemäß §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB nochmals förmlich zu beteiligen.

I. Planzeichnung M 1:1.000

Schnitt A
M 1:500

Schnitt B
M 1:500

Regelschnitt
Erschließungsstraße C
M 1:100

Präambel

Die Stadt Burglengenfeld im Landkreis Schwandorf erlässt auf Grund

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung vom __.__.____, den Bebauungsplan der Innenentwicklung (gemäß § 13a BauGB) "WA Altersgerechtes Wohnen am Stadtpark Burglengenfeld" als Satzung.

§1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "WA Altersgerechtes Wohnen am Stadtpark Burglengenfeld" ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom __.__.____ maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung "WA Altersgerechtes Wohnen am Stadtpark Burglengenfeld" besteht aus:

1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom __.__.____, Übersichtslageplan, Schnitt und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
2) Begründung vom __.__.____

Stadt Burglengenfeld, den __.__.____,

Thomas Gesche, 1. Bürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, §19, § 20 BauNVO)
zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

2.1 maximale GRZ = Grundflächenzahl: 0,4
Die maximal zulässige GRZ darf bis zu 50 von Hundert für die Anlagen nach § 19 Absatz 4 Nr. 1 - 3, BauNVO max. jedoch bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

2.2 maximale GFZ = Geschossflächenzahl: 1,2

2.3 WH maximal zulässige traufseitige Wandhöhe
in Metern für Hauptgebäude: 12,0 m
Für Nebengebäude: 3,5 m
Es gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe Pkt. II. 6.2 bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, bzw. Oberkante Flachdach Attika.

2.4 FH maximal zulässige Firsthöhe
in Metern für Hauptgebäude: 13,0 m
Für Nebengebäude: 4,5 m
Es gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe Pkt. II. 6.2 bis zum obersten Punkt des Firstes.

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze

3.2 Baugrenze für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.
Hier Zweckbestimmung: Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (§9, Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

3.3 o offene Bauweise

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche / öffentlich

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: private Erschließung

5.0 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE ABLAGERUNGEN
(§ 5, Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe b, Nummer 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Abfall
Hier: Müllsammelstellle

6.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9, Abs. 7 BauGB) (Innenkante maßgebend)

6.2 388,0 festgesetzte Bezugshöhe (§9, Abs. (3) BauGB)

6.3 Nutzungsartengrenze (§16, Abs. (5) BauNVO)
hier: unterschiedliche Bezugshöhen

6.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§9 Abs. 1 Nr. 13, 21 und Abs. 6 BauGB).
hier: Geh- und Fahrtrecht

G/F 1 bestehendes Geh- und Fahrtrecht zu Gunsten der Fl.-Nr. 1497/2

G/F 2 Geh- und Fahrtrecht zu Gunsten der Fl.-Nr. 1497 für Müll- und Rettungsfahrzeuge

7.0 GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

7.1 **zu erhaltende Einzelbäume:**
hier: Laubbaum

7.2 **zu pflanzende Einzelbäume :**
Laubbaum I. Ordnung, gemäß Artenliste siehe Punkt IV. 8.3.1. Eine lagemäßige Standortverschiebung ist unter Einhaltung der Anzahl erlaubt.
Laubbaum II. Ordnung, gemäß Artenliste siehe Punkt IV. 8.3.2. Eine lagemäßige Standortverschiebung ist unter Einhaltung der Anzahl erlaubt.

7.3 öffentliche Grünfläche / Park

8.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

E 1 3-4-reihige Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern (90 %) und Bäumen II. Ordnung (10 %) auf der gesamten Länge. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV. 8.3.2 und 8.3.3 zu erfolgen.

E 2 2-3-reihige Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern auf der gesamten Länge. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV. 8.3.3 zu erfolgen.

8.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Hier: Erhalt der Gehölzhecken und Einzelbäume

III. HINWEISE; KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein

1.2 1497 Flurstücksnummer

1.3 Hauptgebäude

1.4 Nebengebäude

1.5 6,0 Bemaßung

1.6 Bestandsgebäude, Abriss

1.7 390.00 Höhenlinie, Bestand

1.8 382.86 Höhen, Bestand

1.9 Böschung, Bestand

1.10 Gebäude, Planung

1.11 Schleppkurve 3-achsiges Müllfahrzeug

1.12 Nutzungsschablone:
zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
maximal zulässige Wandhöhen	maximal zulässige Firsthöhe
maximal zulässige GRZ Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	maximal zulässige GFZ Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche

WA **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
o offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
WH Wandhöhe gem. § 16 BauNVO, Angabe in Meter
FH Firsthöhe gem. § 16 BauNVO, Angabe in Meter
GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH §9 BAUGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO nur für Geschosswohnungsbau.

1.2 Abstandsflächen
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird für die angrenzenden Grundstücke angeordnet. Innerhalb des Grundstückes wird eine Abweichung vom Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO festgesetzt. So dürfen die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden bis zu 0,75 H reduziert werden. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe unter Punkt II. 6.2 bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.3 Nebenanlagen
Verfahrensfreie Gebäude nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 12 und 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind **nur** Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH ART 81 BayBO

2.1 Dachform: Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:
- Sattel-, Pult-, Flach- und Walmdach
- Dachneigung Pultdach: mind. 5° -max. 12°,
- Dachneigung der übrigen geneigten Dächer: mind. 8° -max. 25°,
- Flachdächer mit und ohne Dachbegrünung erlaubt.

2.2 Dachdeckung: Sofern zur Dacheindeckung Metalle verwendet werden, sind diese nichtspiegelnd mindestens jedoch diffus reflektierend auszuführen. Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist auszuschließen (Nachweis des Systemherstellers beachten).

2.3 Dachüberstand: bei Pultdächern begrenzt auf max. 1,50 m.

3.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE
(§ 9, Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

3.1 Wandhöhen:
Die Definition der Wandhöhe gilt gemäß der Festsetzung für Gebäude Punkt II. 2.3

3.2 Für Dachformen und Dachneigung, sowie für die Dachdeckung gelten die Festsetzungen analog für Gebäude, siehe 2.0.

4.0 GARAGENZUFAHRTEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9, Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig).

4.2 Pro Wohneinheit ist folgende Stellplatzanzahl nachzuweisen:
1,0 Stellplätze / pro Wohneinheit

5.0 EINFRIEDUNG
(§ 9, Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

Art: zulässig:
lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen,
- senkrechte Holzlattenzäune
- Metallzäune mit senkrechten Stäben
- Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung

Höhe: max. 1,40 m ab OK fertiges Gelände

Zaunsockel: unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm einzuhalten.

6.0 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN / STÜTZMAUERN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind auf dem Baugrundstück von max. 1,5 m ausgehend von der festgesetzten Bezugshöhe zulässig.
Direkt auf der Stützmauer ist eine Absturzsicherung bis zu einer Höhe von max. 1,0 m erlaubt. Erst in einem Abstand von mindestens 1,0 m von der Stützmauer zurückversetzt, ist ein Zaun in einer Höhe von max. 1,4 m erlaubt.

7.0 WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9, Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Schmutzwasser
Das Schmutzwasser ist dem bestehenden Mischwasserkanal zuzuführen.

Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser von Privatflächen ist innerhalb des Baugrundstückes flächenhaft über Sickermulden mit bewachsener Oberbodenschicht entsprechend den technischen Regeln und den einschlägigen Vorschriften (Merkblatt Nr. 4.4/22 vom Bayer. Landesamt für Umwelt, NWFreiV, TRENGW) zu versickern. Hierfür sind mind. 7 % der tatsächlich überbauten Fläche notwendig. Unterirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerungen) sind unzulässig.

8. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

8.1 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Allgemeines
Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und Gebäude fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den nachfolgenden Pflanzqualitäten zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Für die im Plan und im Text festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen wird die Verwendung der in Punkt 8.3 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. Für weitere Planzungen dürfen auch Ziergehölze verwendet werden.
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².

Pflanzqualitäten:
Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 -16 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm oder Heister, 2xv., 150 -200 cm
Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

8.2 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES
(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.2.1 PKW-Stellplätze
Für Parkplatzanlagen ist innerhalb der Stellplatzflächen 1 Großbaum / Hochstamm je 5 Stellplätze (bei gegenüberliegender Stellplatzanordnung je 10 Stellplätze = 2x5 Parkplätze) zu pflanzen. Stellplätze im Anschluss an Gebäude sind davon ausgenommen.
Die Baumpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/ Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge, Hochbord o.ä.).
Die im Parkplatzbereich vorgesehenen Bäume sind mit einer Baumscheibe von mindestens 2,5 m x 2,5 m zu versehen.
Die innerhalb der Baugrenze für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Punkt II., 3.2) bereits festgesetzten Baumpflanzungen dürfen für diesen Bereich angerechnet werden.

8.3 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE
(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.3.1 AUSWAHLLISTE BÄUME I. ORDNUNG
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Tilia cordata - Winter-Linde

8.3.2 AUSWAHLLISTE BÄUME II. ORDNUNG
Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Crataegus carrierei - Apfel-Dorn
Prunus avium - Vogel-Kirsche, auch in Sorten
Sorbus aucuparia - Eberesche
alle Obst- und Nußbäume (Mindest- Pflanzqualität: Halbstamm)
Obstbäume: als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten
Walnuss: als Sämling

8.3.3 AUSWAHLLISTE HEIMISCHE STRÄUCHER
Corylus avellana - Hasel
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Salix caprea - Kätzchen-Weide
Cornus sanguinea - Hartriegel
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Eine Pflanzung von fremdländischen und/oder in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremden Laub- und Nadelbäumen wie z.B. Pyramidenpappeln, Trauerweide, Hängebuche, Blaufichten i. Arten und Thujen ist nicht zulässig.

8.4 GIFTIGE /STACHELIGE PFLANZEN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
Innerhalb des Geltungbereiches des Bebauungsplanes dürfen keine giftigen Pflanzen nach der "offiziellen Liste giftiger Pflanzenarten" - Bundesanzeiger vom 06.05.2000, Seite 8517 (siehe Anlage 1) verwendet werden. Ebenso sind stachelige und dornige Arten (z.B. Berberitze, Weißdorn, Schlehe) auszuschließen.

8.5 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.
Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

8.6 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN
(§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
Bauantrag / Freiflächengestaltungsplan
Zum Bauantrag ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mindestens im M 1 : 200 vorzulegen, der das Ausmaß und die Höhe der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen, Lage und Gestaltung eventuell erforderlicher Stützmauern, sowie die Gestaltung der Freiflächen, insbesondere das innere Erschließungssystem, die Lage und Gestaltung der Stellplatzflächen, einschließlich der Großbaumüberstellung sowie Lage, Größen und Pflanzenauswahl privater Pflanzflächen aufzeigt. Ebenso sind die notwendigen Feuerwehrzufahrten, mit Rettungswegen und Aufstellflächen im Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag aufzuzeigen.
Dieser ist von einem/r qualifizierten Landschaftsarchitekt/in zu erstellen.

8.7 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ
Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen
Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

V. HINWEISE DURCH TEXT

1.0 VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Auf die im Geltungsbereich vorkommenden Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) sind zu achten, sie dürfen durch die Baumaßnahmen nicht beschädigt werden. Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind jeweiligen Abstände nach die entsprechenden Richtlinien einzuhalten. Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden, Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt.
Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

2.0 LÖSCHWASSER
Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.
Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz **oder auf sonstige Weise von der Stadt Burglengenfeld oder anderen Versorgungsträgern** bereitgestellte Maß **von 96 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m³ in 2 Stunden)** gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

3.0 GRENZABSTÄNDE
Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
Zu Nachbargrundstücken:
2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

4.0 BAUMATERIALIEN
Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf/- Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,....).

5.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB
Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

6.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES
Großbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume: Baumgruben: 150 x150 x 80 cm
Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

7.0 BEHINDERTENGERECHTER AUSBAU
Die Erschließungsplanung ist mit dem örtlichen Behindertenbeauftragten des Landkreises abzusprechen.

8.0 UMWELTBERICHT
Aufgrund des Verfahrens nach §13a BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

9.0 BAUGRUNDUNTERSUCHUNG
Es wird empfohlen eine gesonderte Baugrunduntersuchung v. a. hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und der Standfestigkeit durchzuführen.

10.0 BODENDENKMÄLER
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMBLÄTTER, VORSCHRIFTEN UND GESETZE
Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.

Übersichtslageplan o. M.

M 1:1000

Bebauungsplan der Innenentwicklung (gemäß §13a BauGB) mit integrierter Grünordnung

"WA Altersgerechtes Wohnen am Stadtpark Burglengenfeld"

Stadt Burglengenfeld
Landkreis Schwandorf
Regierungsbezirk Oberpfalz

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt von auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes
Stand: 2015

Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte und noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor.
Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat von Burglengenfeld hat in der Sitzung vom __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "WA Altersgerechtes Wohnen am Stadtpark Burglengenfeld" gemäß § 13a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat von Burglengenfeld hat mit Beschluss vom __.__.____ den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "WA Altersgerechtes Wohnen am Stadtpark Burglengenfeld" i. d. F. vom __.__.____ gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.

3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "WA Altersgerechtes Wohnen am Stadtpark Burglengenfeld" in der Fassung vom __.__.____ erfolgte in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zum Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "WA Altersgerechtes Wohnen am Stadtpark Burglengenfeld" in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ beteiligt.

5. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Stadt Burglengenfeld hat mit Beschluss vom __.__.____ den Bebauungsplan der Innenentwicklung "WA Altersgerechtes Wohnen am Stadtpark Burglengenfeld" in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Stadt Burglengenfeld, den __.__.____

Thomas Gesche, 1. Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan der Innenentwicklung "WA Altersgerechtes Wohnen am Stadtpark Burglengenfeld" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Stadt Burglengenfeld, den __.__.____

Thomas Gesche, 1. Bürgermeister

ENTWURFSBEARBEITUNG: 21.09.2016, 08.03.2017, 11.09.2018

ENTWURFSVERFASSER:

JOCHAM + KELLHUBER
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH
Am Sportplatz 7, 94547 Iggensbach, Tel.+49 9903 20 141-0, Fax.+49 9903 20 141-29
Kapuziner Strasse 15, 84503 Altötting, Tel.+49 8671 95 76 57, Fax.+49 8671 95 76 27
info@jocham-kellhuber.de
www.jocham-kellhuber.de

Kinderkrippe

Bestand Seniorenheim

gepl. Zugang Seniorenheim

gepl. Freifläche 381.25

Abzug

Abwasserleitungen (Leitungsrecht)

Brücke 386.05

zu erhaltende Bäume und Sträucher

Laubbaum I. Ordnung

Zu- / Ausfahrt

Wendefläche Ø ca. 15.0m

5 Stellplätze für Besucher

barrierefreier Stellplatz

Neigung 3%

Rampe Neigung 6%

Müll/Fahrräder

Gartenzone der EG-Wohnungen

Hof

11 Carports Flachdach mit extensiver/ intensiver Begrünung

Haus 3 Flachdach mit extensiver Begrünung

Haus 2 Flachdach mit extensiver Begrünung

Haus 1 Flachdach mit extensiver Begrünung

Sammelfläche ca. 142 m² (erf. 105 m² = 7% der überbauten Fläche)

Sperrpfosten

Abbruch vorhandene Garage

best. Abwasserkanal Leitungsrecht für Fl.Nr. 1497/2

wassergebundener Weg (Splitt) Bestand

Geh- und Fahrtrecht für Fl.Nr. 1497/2

Haus Fasanenweg 4

Fasanenweg
Geh- und Fahrtrecht für Fl.Nr. 1497

Grundstücksgrenze

2.OG

1.OG

EG

KG

vorhandenes Gelände

DONHAUSER
MASSIVBAU GmbH
Ettmannsdorfer Strasse 47
92421 Schwandorf
Tel.: 09431 / 722 - 132
Fax.: 09431 / 722 - 101

Bauvorhaben:
Altersgerechtes Wohnen
Burglengenfeld

Konzept

Schwandorf, den 20.08.2018

Planinhalt:
Grundrisse, Schnitte

Maßstab: 1:200

Gez.: Mit

H/B = 594 / 841 (0.50m²)

Allplan 2018

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	BauVW/311/2018 07.09.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	19.09.2018	öffentlich
Stadtrat	26.09.2018	öffentlich

Betreff:

Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Pottenstetten-Mitte“ – Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Bereits in der Stadtratssitzung am 27.04.2016 wurde ein Aufstellungsbeschluss für eine Einbeziehungssatzung in Pottenstetten gefasst. Diese Planung konnte jedoch nicht weiter verfolgt werden, da es bezüglich einer privaten Erschließung der Straße zu keiner Einigung zwischen den Anliegern kam. Diese Straße wird nun im kommenden Jahr durch die Stadt Burglengenfeld nach öffentlichem Recht ausgebaut und nach der geltenden Erschließungsbeitragssatzung mit 10 Prozent Eigenanteil abgerechnet.

Inzwischen beantragten weitere Grundstückseigentümer in Pottenstetten die bauplanungsrechtliche Prüfung, ob nicht weitere Grundstücksflächen zwischen dem sog. „unteren und oberen Dorf“ in das Bauleitverfahren mit aufgenommen werden könnten.

Mit diesen nun insgesamt 19 Parzellen wäre für die junge Pottenstettener Bevölkerung ausreichend Wohnbaufläche vorhanden. Ein Blick in andere größere Umlandgemeinden (z.B. Dietldorf) zeigt, wie wichtig es ist, für die Zukunft vorzusorgen, damit bei Bedarf genügend baureifes Wohnbauland für die kommende Generation vorhanden ist.

Der Bebauungsplan-Entwurf auf Grundlage des Planungsbüros Preihsl & Schwan wurde bereits der Unteren Bauaufsichtsbehörde vorgestellt. Es wurde festgestellt, dass sich auch bei diesem Bebauungsplan ein § 13b BauGB-Verfahren anbieten würde, da die Voraussetzungen hierfür erfüllt wären.

Es war die ursprüngliche Intention des Gesetzgebers, dass mit diesem beschleunigten Verfahren der ländliche Raum gestärkt wird. Es wird von Seite der Verwaltung auch darauf hingewiesen, dass die Ausweisung der Flächen von keinem Bauträger erfolgt, der die Bauparzellen an einen unbestimmten Interessentenkreis verkauft, sondern ausschließlich von Pottenstettener Bürgern, die für die eigene Familie und deren Nachkommen Bauland sichern möchten.

Alternativ müsste ein Regelverfahren durchgeführt werden. Dies würde bedeuten, dass die privaten Grundstückseigentümer für das förmliche Bauleitverfahren einen Ausgleichsbebauungsplan, Ausgleichsflächen, einen Umweltbericht, eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie ein längeres Verfahren und mehr Bekanntmachungen mit finanzieren müssten.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss möchte daher eine Empfehlung an den Stadtrat abgeben, ob ein Regelverfahren oder ein §13b BauGB-Verfahren durchgeführt werden soll.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pottenstetten-Mitte“ umfasst insgesamt eine Nettobaulandfläche von 11.594 qm. Es soll ein allgemeines Wohngebiet mit insgesamt 19 Bauparzellen für Einfamilien- und Doppelhäuser ausgewiesen werden.

Die Ausweisung des Baugebiets stellt einerseits eine vernünftige städtebauliche Arrondierung sowie einen wichtigen Lückenschluss zwischen oberem und unterem Dorf dar.

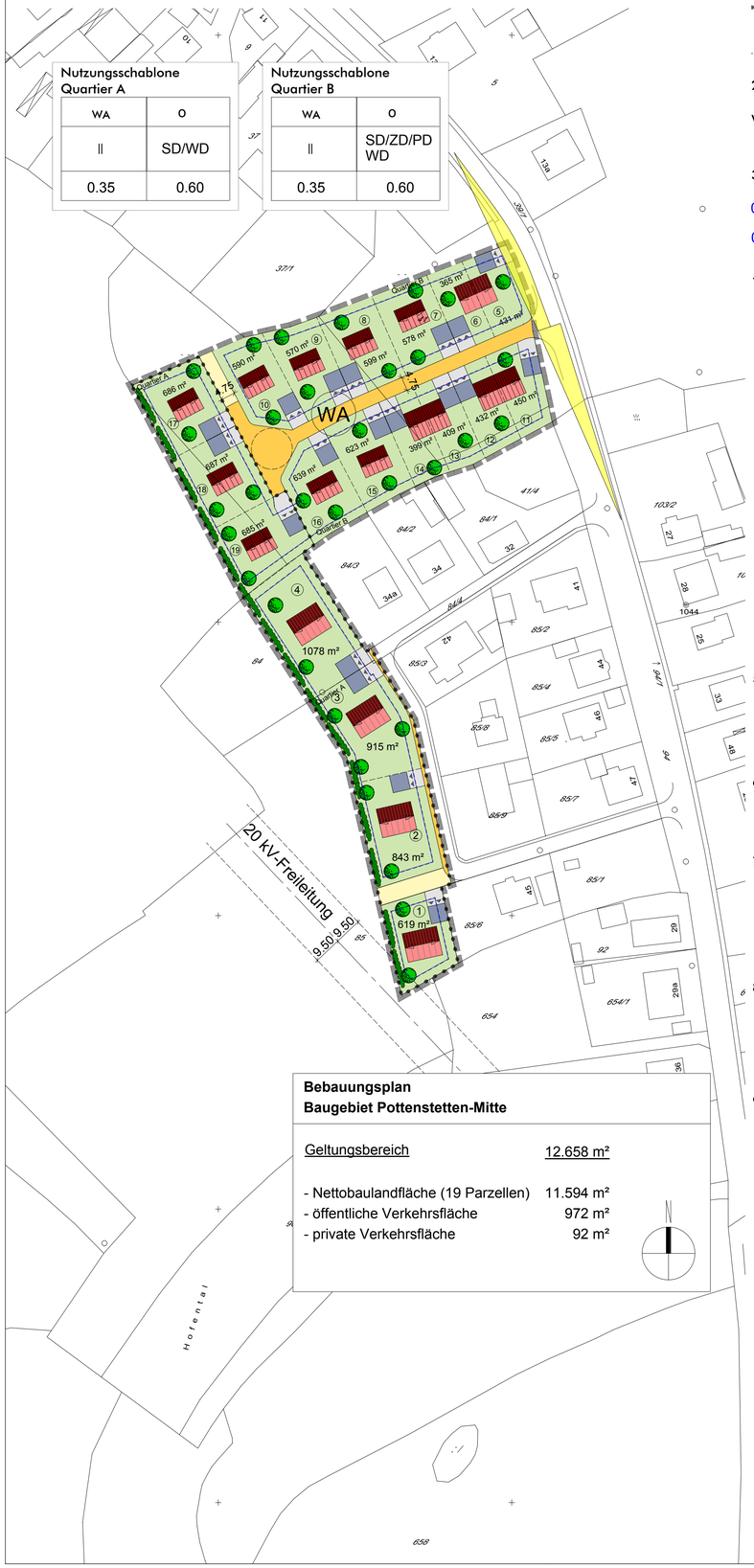
Da ein neues Verfahren begonnen wird und die Einbeziehungssatzung in der vorgestellten Größenordnung nicht mehr möglich ist, muss der Aufstellungsbeschluss vom 27.04.2016 aufgehoben werden.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Pottenstetten-Mitte“ auf Grundlage des Architekturbüros Preihsl & Schwan vom 07.09.2018 als „Allgemeines Wohngebiet“ zu beschließen.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.
Der Aufstellungsbeschluss der Einbeziehungssatzung Pottenstetten vom 27.04.2016 wird aufgehoben.

Alternativ:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Pottenstetten-Mitte“ auf Grundlage des Architekturbüros Preihsl & Schwan vom 07.09.2018 als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 13b BauGB zu beschließen.
Die Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.
Der Aufstellungsbeschluss der Einbeziehungssatzung Pottenstetten vom 27.04.2016 wird aufgehoben.



Bebauungsplan
Baugebiet Pottenstetten-Mitte

Geltungsbereich	12.658 m²
- Nettobaulandfläche (19 Parzellen)	11.594 m²
- öffentliche Verkehrsfläche	972 m²
- private Verkehrsfläche	92 m²

A. Festsetzungen

1. Grenzen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung nach § 16 Abs. 5 BauNVO
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2. Art der Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäss §4 BauNVO
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 1-5 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Mass der Baulichen Nutzung

0.35 — maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ

0.60 — maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ

4. Festsetzung von Regelquerschnitten

a. Wohngebäude

I - E	II - E+D	II - E+I	II - E+I
Quartier B	Quartier A + B	Quartier A	Quartier B
Satteldach 18° - 22° Walmdach 18° - 22°	Satteldach 38° - 45°	Satteldach 18° - 22° Walmdach 18° - 22°	Satteldach 18° - 22° Walmdach 18° - 22° Zeltdach 18° - 22° Pultdach 1° - 15°
Wandhöhe max. 4.50 m	Wandhöhe max. 4.50 m	Wandhöhe max. 6.50 m	Wandhöhe max. 6.50 m
Schnitt A	Schnitt B	Schnitt C	Schnitt D

b. Nebengebäude und Garagen

Flachdächer sind bei Garagen generell zugelassen.

Satteldach 38° - 45° Walmdach 38° - 45°	Pultdach 1° - 15°	Satteldach 18° - 22° Walmdach 18° - 22° Zeltdach 18° - 22°
Wandhöhe max. 3.00 m	Wandhöhe max. 3.00 m	Wandhöhe max. 3.00 m
zu Schnitt A	zu Schnitt A und B	zu Schnitt A und B

5. Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze
- offene Bauweise

6. Zahl der Wohneinheiten

Pro selbständigem Gebäude (Einzelhaus und Doppelhaushälfte) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

7. Dächer der Hauptgebäude

- vorgeschlagene Firstrichtung

8. Höhenlage

Die Höhenlage der jeweiligen RFOK EG (Rohfussbodenoberkante) wird im Baugenehmigungsverfahren mit max. 0.30 m über der zugehörigen Straßenoberkante in Grundstücksmitte festgelegt.
Die max. zulässige RFOK Garage = RFOK EG.

9. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Stützmauern sind bis insgesamt 1,0 m über vorhandenen Gelände, jedoch max. bis OK Rohfußboden (OK RFB) zulässig.
Abgrabungen sind bis max. 0.50 m zulässig.

10. Garagen (auch Grenzgaragen) und Nebenanlagen

Garagen und Carports dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden.
Die Wandhöhe gemäss Art. 6 Abs. 3 S. 2 und 3 BayBO, darf im Mittel nicht mehr als 3.00 m (Schnittpunkt Wand-Dachhaut) betragen.

Dachformen und Dachneigungen (siehe Regelquerschnitte)
Carports sind generell zugelassen.
Garagen mit Flachdächer sind generell zulässig.

12. Einfriedungen

Als Einfriedungen der privaten Grundstücke sind nur Zäune, ohne oberirdischen Sockel bis zu einer Höhe von 1.20 m über dem geplanten Gelände, oder Hecken zulässig.
Durchgehende Mauern sind als Einfriedung generell unzulässig.
Zur Anordnung der Garagen an den Grundstücksgrenzen können hier Stützmauern in einer Höhe bis zu 1.00 m errichtet werden.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen 1-4 und 17-19 sind ausnahmsweise Zäune mit oberirdischen Sockel zulässig. An diesen Grundstücksgrenzen sind nur Lattenzäune zulässig.

Im Bereich von Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke freizuhalten. Hier darf die Einfreidung (Zaun, Hecke) nur max. 1.00 m hoch sein.

13. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- private Verkehrsfläche
- Gehweg

B. Hinweise

- Privatgrün
- 226/7 Flurstücksnummern
- (18) Parzellennummer
- 620,00 m² Grundstücksfläche
- vorgeschlagene Gebäude
- vorgeschlagene Garagen
- Garagenzufahrten

Nutzungsschablone

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

C. Grünordnung

- Bäume auf privaten Flächen zu pflanzen (Standort veränderbar), je 300 m³ Grundstücksfläche 1 Baum
- Hecke, 1-reihig, aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu pflanzen (Breite mind. 2,50 m)

Verfahrensablauf

1. Der Stadtrat/Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

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

6. Die Stadt/Gemeinde Burglengenfeld hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

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

7. Die Regierung / Das Landratsamt ..... hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

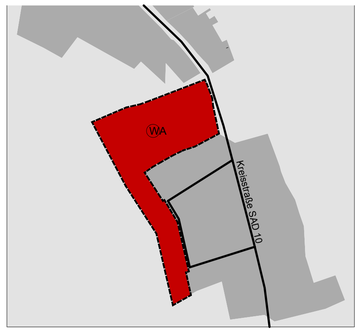
....., den .....
(Stadt / Gemeinde) (Siegel)
.....
Bürgermeister(in)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

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

BEBAUUNGSPLAN

Baugebiet "Pottenstetten-Mitte"



Bauort:	Flurnummer: 41, Teilflächen aus 42, 84, 84/4, 85
Bauherr:	Stadt Burglengenfeld Marktplatz 2 - 6 93133 Burglengenfeld Thomas Gesche 1. Bürgermeister
Planverfasser:	Preihsl & Schwan Beraten und Planen GmbH Kreuzbergweg 1 A 93133 Burglengenfeld Fabian Biersack Dipl.-Ing.(FH)
Grünordnung:	

Stand vom:	aufgestellt:	gezeichnet:	Projektnummer:	Maßstab:
07.09.2018		Forster	B-04-16-18	1:1000

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	BauVW/317/2018 11.09.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	19.09.2018	öffentlich
Stadtrat	26.09.2018	öffentlich

Betreff:

Aktueller Sachstandsbericht zum Bauleitverfahren „Am Hirtberg“

Sachdarstellung, Begründung:

Am 07.02.2018 hat der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan der Innenentwicklung „Am Hirtberg“ nach §13 a BauGB mit 16 gegen 5 Stimmen gefasst.

Am 09.05.2018 wurde einstimmig beschlossen, dass die Öffentlichkeit nochmals beteiligt werden soll.

In der erneuten Bürgerbeteiligung kamen von sechs Anliegern Stellungnahmen, die in einer Anliegerversammlung am 11. Juli im direkten Gespräch mit den Einwendungsführern zusammen mit der Verwaltung, dem Planer, dem Bauherrn und dem Bürgermeister besprochen werden konnten. Etliche Punkte der eingegangenen Einwendungen konnten in dieser Veranstaltung und in einer anschließenden Abwägung ausgeräumt werden, bei denen einfach nur ein Missverständnis vorlag.

Aktueller Stand:

Von der ursprünglich geplanten Anzahl der Wohneinheiten, hat der Bauherr laut aktuellem Planungsstand mittlerweile von anfangs 59 auf 39 Wohneinheiten reduziert. Der Bauherr ist im Übrigen sehr bemüht, die Planungen so zu ändern, um den Interessen und Befindlichkeiten der Einwendungsführern zu begegnen, damit in einem Kompromiss eventuell Lösungsansätze gefunden werden können.

Der Bauträger hat inzwischen Umplanungen vorgenommen, die Reduzierungen der Wohneinheiten und die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen vorsehen. Au-

ßerdem wurden bereits verschiedene Gutachten in Auftrag gegeben, wie z.B. ein Lärm- und Schallschutzgutachten sowie ein Verkehrsgutachten. Es wurde mittlerweile auch von der Feuerwehr Burglengenfeld bestätigt, dass aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes der vorliegenden Planung des Baugebietes „Am Hirtberg“, bezüglich der Feuerwehrzufahrt und den Aufstellflächen, zugestimmt werden kann.

Es wurde vom Planungsbüro eine Höhendarstellung im Schnitt mit skizzierten maßstäblichen Umrissen der Nachbargebäude vorgelegt, die Bestandteil des Bebauungsplans werden. Diese Pläne belegen, dass die Mehrfamilienhäuser im direkten Vergleich nicht höher gebaut werden als die umliegenden Bestandsgebäude.

Der Bauherr wird sich bemühen, das Problem der kritischen Einfahrtsituation mit den beteiligten Grundstückseigentümern zu lösen.

Bewertung der Verwaltung:

Mit der geplanten Nachverdichtung wird dem Grundsatz im Bauplanungsrecht gemäß §1 Abs. 5 BauGB Rechnung getragen, indem die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Knapper werdende Baulandreserven und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zwingen dazu, mit der nicht vermehrbaren Ressource „Boden“ sparsam umzugehen und den Flächenverbrauch zu verringern.

Deshalb müssen neue Siedlungen verstärkt in flächensparender, verdichteter Bauweise geplant und gebaut werden. Die aufgelockerte Bauweise der Gebäude am Hang des Hirtbergs und die dazwischen freien Sichtachsen sind aus Sicht der Verwaltung städtebaulich sinnvoll und erwünscht. Die Anzahl der Wohneinheiten und das Angebot der Miet- und Eigentumswohnungen befriedigen somit die starke Nachfrage am Wohnungsmarkt. Dies ist ein nicht unerheblicher Beitrag zum Allgemeinwohl und muss aus Sicht der Verwaltung zwingend vor subjektiven Privatinteressen stehen.

Antwort des Bauministeriums auf eine Eingabe eines Einwendungsführers:

Mit Schreiben vom 24.08.2018 teilte Ministerialrat Kraus einem Einwendungsführer mit, dass das Verfahren bis jetzt ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Der Wahl des Verfahrens nach §13a BauGB wurden keine Bedenken begegnet, da die Voraussetzungen der Nachverdichtung und hinsichtlich der Größe der Grundfläche gegeben seien. Es wird auch darauf hingewiesen, dass gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Stadt Burglengenfeld im Rahmen ihrer Planungshoheit Bauleitpläne aufstellt, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	BauVW/318/2018 11.09.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	19.09.2018	öffentlich
Stadtrat	26.09.2018	öffentlich

Betreff:

Antrag der BWG-Stadtratsfraktion zum Bebauungsplan „Am Hirtberg“ – Beratung und Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Die BWG-Stadtratsfraktion beantragte mit Schreiben vom 13.06.2018, die weitere Planung des Baugebiets „Am Hirtberg“ auf 25 Wohneinheiten zu beschränken.

Der Antrag ist Bestandteil dieser Beschlussvorlage.

Beschlussvorschlag BUV:

Empfehlung an den Stadtrat nach Beratung.

TOP Ö 3.4.2

Burglengenfeld, den 13.06.2018

Per Telefax an: 7018-45
Stadt Burglengenfeld
Herrn 1. Bürgermeister Thomas Gesche
oder Vertreter im Amt
Marktplatz 2 - 6

93133 Burglengenfeld

Bebauungsplan „Am Hirtberg“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Gesche,

der Bebauungsplan „Am Hirtberg“ stößt in der Bevölkerung und bei den betroffenen Nachbarn zunehmend auf Skepsis und Ablehung.

Die von der BWG von Beginn des Aufstellungsverfahrens an geäußerten Bedenken (Bebauung zu massiv, Zufahrt nicht gelöst) werden durch die Reaktionen aus der Bevölkerung und das zwischenzeitliche Umschwenken auch anderer Fraktionen wie der SPD-Fraktion bestätigt.

Im Namen meiner Fraktion

beantrage

ich daher, die weitere Planung auf nur noch 25 Wohneinheiten zu beschränken.

Dieses Schreiben wird vorab per Email übersandt. Es folgt unterzeichnet per Telefax.

Mit freundlichen Grüßen

Albin Schreiner
im Namen der BWG-Stadtratsfraktion

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlageberich t

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	BauVW/313/2018 10.09.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	19.09.2018	öffentlich
Stadtrat	26.09.2018	öffentlich

Betreff:

Beteiligung als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Grasiger Weg V“ des Marktes Regenstauf

Sachdarstellung, Begründung:

Der Marktgemeinderat Regenstauf hat in seiner Sitzung vom 10.07.2018 den Entwurf der Aufstellung des Bebauungs- und Landschaftsplanes „Grasiger Weg V“ des Marktes Regenstauf gebilligt.

Die Größe der Bebauungsfläche beträgt ca. 4,6 Hektar, mit einer Nettobaulandfläche von 34.609 m² (66 Parzellen), auf der reine Wohnbebauung in „E+D- bzw. E+1-Bauweise“ umgesetzt werden soll.

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Randbereich von Regenstauf, liegt nördlich der (ehem.) B 15, westlich der Bebauung an der Telemannstraße (angrenzend Baugebiet „Grasiger Weg III“) und östlich des öffentlichen Feld- und Waldweges „Spindlholzweg“.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, gegen die geplante Aufstellung des Bebauungs- und Landschaftsplanes „Grasiger Weg V“ des Marktes Regenstauf, keine Einwände zu erheben.

Bebauungsplan "Grasiger Weg V" - Regenstauf

Geltungsbereich	45.753 m²
- Nettobaulandfläche (66 Parzellen)	34.609 m²
- Verkehrsflächen	8.180 m²
- private Verkehrsfläche	96 m²
- öffentl. Grünflächen	2.068 m²
- Fläche Sickerbecken	800 m²

N

m 10 20 30 40 50 M 1 / 1000

Festsetzungen für Bebauung

Quartier C (Geschosszahl II)

WA	o
E E+I	SD 15°- 25° FD
0.35	0.60

Festsetzungen für Bebauung

Quartier A (Geschosszahl II)

WA	o
II E+D	SD 38° - 43°
0.35	0.60

Festsetzungen für Bebauung

Quartier B/D (Geschosszahl II)

WA	o	WA	o
II E+D	SD 38° - 43°	II E+I	SD 15° - 25° ZD 15° - 25° WD 15° - 25°
0.35	0.60	0.35	0.60

A. Festsetzungen

1. Grenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich

Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung nach § 16 Abs. 5 BauNVO

festgesetzte Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2. Art der Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO

3. Mass der Baulichen Nutzung

0.35 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ

0.60 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ

4. Festsetzung von Regelquerschnitten

Die Giebelbreite darf max. 13 m betragen.
Anbauten dürfen in einer max. Länge von 40% der Gesamtlänge einer Gebäudeseite errichtet werden.

5. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze Hauptgebäude

Umgrenzung Fläche für Garagen

o offene Bauweise

6. Zahl der Wohneinheiten

Quartier A - D
Pro selbständigem Gebäude (Einzelhaus) sind maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohneinheit zulässig.
Doppelhäuser sind nur im Quartier D zugelassen. Anstatt der Doppelhäuser sind jedoch auch Einzelhäuser möglich. Hierfür können zwei Parzellen zusammengelegt werden.

7. Dächer der Hauptgebäude

festgesetzte Firstrichtung

Im Quartier B können die Firstrichtung um 90° gedreht werden.

8. Garagen und Nebenanlagen

Garagen dürfen innerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenzen errichtet werden.
Dachformen und Dachneigungen (siehe Regelquerschnitte)
Nebengebäude dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden, straßenseitig jedoch nur innerhalb der Baugrenzen.

9. Höhenlage

Die Höhenlage der jeweiligen RFOK EG (Rohfussbodenoberkante) wird mit maximal 0.30 m über der zugehörigen mittleren Verkehrsflächenoberkante im Zufahrtsbereich festgelegt.

10. Dachgauben

Dachgauben dürfen auf Dächern beim Bautyp Schnitt A errichtet werden. Zulässig sind Einzeldachgauben mit einer max. Vorderansichtsfläche von insgesamt nicht mehr als 1/3 der Dachlänge je Seite. Der Abstand der Dachgauben zu den Dachrändern hat mind. 1,50 m zu betragen; der Abstand der Dachgauben untereinander mind. 1,20 m. Die Kombination von unterschiedlichen Dachgaubenformen auf jeweils einer Dachfläche ist nicht zulässig.

11. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Gehweg bzw. Geh- und Radweg

Fußweg

private Verkehrsfläche

Fläche für Ver- und Entsorgung (hier: Sammelstelle Abfallbehälter)

Fläche für Ver- und Entsorgung (hier: Fläche Sickerbecken für Regenwasserentsorgung)

B. Hinweise

A/B/C Bauquartiere

Flurstücksnummern/Hausnummern

Parzellennummer

Höhenlinie

bestehende 20 kV Freileitung wird im Zuge der Erschließung erdverlegt

Parkflächen

öffentliche Grünflächen

Privatgrün

vorgeschlagene Gebäude

Garagenstandort

festgesetzte Zufahrten

Sichtdreiecke

Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
ZAHL DER ZULÄSSIGEN BZW. ZWINGEND VORGESCHRIEBENEN GESCHOSSE	DÄCHER
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL

C. Grünordnung

Bäume auf privaten Flächen zu pflanzen (Standort veränderbar), je 300 m² Grundstücksfläche 1 Baum

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

Hecke, 1-reihig, aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu pflanzen (Breite mind. 2,50 m)

Um das eventuell anfallende Hangwasser der anliegenden Felder abzuhalten, muss auf der nördlichen Grundstücksgrenze auf den Parzellen 33-37, 39, 40, 43, 62 ein kleiner Damm (Ausführung gemäß Schnitt) erstellt werden.
Der Damm ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu pflegen und zu unterhalten.

D. Schallschutz

Lärmpegelbereich II. R'w,ges = 30 dB

Lärmpegelbereich III. R'w,ges = 35 dB

zu schützende Fassadenseiten: Süd und West

Verfahrensablauf

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom .... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

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.

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

4. Der Markt Regenstauf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom .... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

...., den ....
Regenstauf (Siegel)

....
Siegfried Böhringer, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

...., den ....
Regenstauf (Siegel)

....
Siegfried Böhringer, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

...., den ....
Regenstauf (Siegel)

....
Siegfried Böhringer, Erster Bürgermeister

Bebauungsplan

Baugebiet "Grasiger Weg V"

mit integriertem Grünordnungsplan

Bauort:	Fl.Nr.: 777/2, 777/3, 777/4, 777/6, 777/8, Teilflächen aus 777/96, 777/97 und 777/20
Bauherr:	Markt Regenstauf Bahnhofstraße 15 93128 Regenstauf Siegfried Böhringer, 1. Bürgermeister
Planverfasser:	Preihsl & Schwan Beraten und Planen GmbH Kreuzbergweg 1 A 93133 Burglengenfeld Fabian Biersack, Dipl.-Ing.(FH)
Grünordnung:	Lichtgrün Landschaftsarchitektur Kavalleriestraße 9 93053 Regensburg Annette Bodle, Dipl.-Ing.(FH) Landschaftsarchitektin

aufgestellt:	Fassung vom:	gezeichnet:	Projektnummer:	Maßstab:
10.07.2018	10.07.2018	Forster	B-04-55-17	1:1000

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Stadtbauamt Haneder, Franz	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	StbAmt/218/2018 12.09.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	19.09.2018	öffentlich
Stadtrat	26.09.2018	öffentlich

Betreff:

Erweiterung der Hans-Scholl-Grundschule - Anerkennung des Raumprogramms - Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Als Vorinformation zu diesem Sitzungspunkt wird der Beschluss des Stadtrates vom 07.02.2018 beigelegt, um detaillierte Angaben hinsichtlich des Bestands der Klassenräume und der notwendigen prognostizierten Klassenräume, nochmals nachlesen zu können.

In mehreren Gesprächen mit der Regierung der Oberpfalz hat die Verwaltung das Raumprogramm für den geplanten Erweiterungsbau aufgrund der vorliegenden Prognosewerte erarbeitet.

Hinsichtlich der Raumgrößen sind die Bestimmungen zum Vollzug der Schulbauverordnung maßgeblich. Für einzelne Raumbereiche (z.B. Unterrichtsbereich, Verwaltungsbereich, Ganztagsbereich, etc.) werden einzelne Flächenbandbreiten ausgewiesen.
Der sog. Basiswert soll dabei als Empfehlung verstanden werden, welche Flächengrößen in der Regel nicht unterschritten werden sollen. Der Basiswert kann überschritten werden, wenn für den Bedarf der zusätzlichen Flächen eine Begründung dargelegt werden kann.
Diese wiederrum werden laut Vollzugsbekanntmachung des Schulbauprogramms durch eine Obergrenze beschränkt.

Die für den Erweiterungsbau veranschlagten Flächen orientieren sich am Basiswert und überschreiten diesen in einzelnen Bereichen nur geringfügig.

Es wurde auch eine mögliche erhöhte Förderung nach FAG plus 15 in Aussicht gestellt, was heißt, dass die Gesamtförderung dann bei 65% der anrechenbaren Kosten liegen würde.

Für acht zusätzliche Klassen ergibt sich für die einzelnen Nutzungsbereiche aufsummiert folgendes Raumprogramm:

Sowohl die Regierung der Oberpfalz, als auch das Schulamt Schwandorf, erachten es aufgrund der Entwicklung in Burglengenfeld, als sinnvoll und auch notwendig, die Erweiterung als zweizügige Ganztagsschule auszubauen!

1. Unterrichtsbereich :

- acht Klassen á 65 m²
- vier Gruppenräume á 29 m²
- zwei Lagerwerkstätten/Differenzierungsräume á 65 m²
- Lehrmittelraum, zusätzlichen Raumbedarf im Erweiterungsbau

Summe 1: 796 m²

2. Arbeitsbereich des pädagogischen Personals:

- Umwidmung Seminar- und Vorbereitungsdienst 2 x 65 m², bzw. Lehrerbibliothek (betrifft die Atelierklassenräume im Untergeschoss, die hiermit eine Umwidmung erfahren sollen)
- Bibliothek für Schüler

Summe 2: 40 m²

3. Verwaltungsbereich:

- Elternsprechzimmer 2 x 20 m²
  dabei Umwidmung des derzeitigen Elternsprechzimmers als Erste-Hilfe-Raum
- Archiv 50 m²

Summe 3: 90 m²

4. Arbeitstechnischer Bereich und Aufenthaltsbereich

- Pausenhalle Fehlbedarf 137,37 m²
- Stuhllager 30 m²

Summe 4: 167,67 m²

Allgemeiner Schulbetrieb Summe 1. – 4. 1093,37 m²

5. Räume für den Küchen- und Speisenbereich

- 100m² für Aufbereitungsküche
- 231m² für Speisesaal für 330 Essensteilnehmer (200 aus Erweiterungsbau und 130 aus Mittagsbetreuung)

Küche/Speisensaal Summe 5: 331 m²

6. Räume für Mittags-, bzw. offene und gebundene Ganztagsbetreuung

- 8 x 35 m² für Differenzierungsräume

- 4 x 50 m² für Aufenthaltsräume, Marktplätze, Kommunikationsinseln
- 20 m² Kopierraum bzw. Arbeitsraum pädagogisches Personal

Summe 6: 500 m²

Gesamtsumme 1. – 6. 1924,37 m²

Zusätzliche Pausenhoffläche 300 m²

Raumbestand im Vergleich hierzu aktuell 2198,74 m²

Diese Zahl bedeutet letztendlich, dass wie bereits vorgenannt, im Vergleich zum Bestand, der Erweiterungsbau fast eine ähnliche Größenordnung aufweisen wird.

Im Rahmen der Erarbeitung des Raumprogramms wurden selbstverständlich auch die Anliegen der Schulleitung der Regierung der Oberpfalz vorgelegt und mit berücksichtigt.

Zu diesem Neubauprogramm für die Erweiterung ist der Bestand anzupassen, allerdings hier lediglich im Bereich des Lehrerzimmers. Hier sind nur geringfügige bauliche Änderungen erforderlich. Es soll der Nebenraum, der jetzt als Bücherei genutzt wird, dem bestehenden Lehrerzimmer zugeordnet werden. Dazu ist es notwendig, die Zwischenwand zu entfernen und den Bodenbelag sowie die Möblierung anzupassen.

Dieses Raumprogramm macht zwangsläufig eine Korrektur des Schätzpreises nach oben notwendig, da anfänglich von acht Klassenzimmern und vier Differenzierungsräumen sowie einer notwendigen Aula mit insgesamt 1140 m² ausgegangen wurde. Nun liegt das notwendige Raumprogramm ca. 700m² Nutzfläche höher.

Nach einer groben Schätzung einschließlich der Infrastruktureinrichtung für den Pausenhof, der Umgestaltung der Außenanlagen und der Umfahrungsstraße kann von Gesamtkosten von 8 Mio. € bis 9 Mio. € ausgegangen werden, je nachdem, wie sich die konjunkturelle Lage entwickelt.

Hierin enthalten ist keine Untersuchung bzw. Kosten für ein mögliches Parkdeck am bestehenden Parkplatz, wie bereits vom Stadtrat zusätzlich angeregt wurde. Auf die Untersuchung wird im Rahmen der Entwurfsplanungen eingegangen.

Das Raumprogramm ist nun zunächst vom Stadtrat anzuerkennen und dient dann als Grundlage für die europaweite Ausschreibung der Architektenleistungen.

Hinsichtlich der urheberrechtlichen Ansprüche aus den bestehenden Gebäuden des ehemaligen Wettbewerbs bestehen keine Ansprüche des Architekten. Dies wurde auch bereits auf Anfrage vom kommunalen Prüfungsverband bestätigt.

Der kommunale Prüfungsverband empfiehlt grundsätzlich *„klare Regelungen und einvernehmliche Lösungen und empfiehlt der Stadt, bei ihren Entscheidungen über Konzept und Entwurf nachvollziehbar die Belange des Urheberrechts abwägend mit zu berücksichtigen und sollte den Urheber in Konzept und Entwurfsplanung anhören und sich das Einvernehmen mit den erzielten Ergebnissen bestätigen lassen.*

Die Wahrnehmung eigener Rechte, so der Prüfungsverband, des früheren Architekten durch Beteiligung an Abstimmungsgesprächen ist grundsätzlich keine Dienstleistung für den Auftraggeber. Da sich mancher Urheberrechtsinhaber die außergerichtliche Zustimmung zu den Planungen des materiellen Eigentümers „abkaufen" lassen und das Projekt durch „querschießen" stören können, beanstanden wir es grundsätzlich nicht, wenn mit dem Urheber für die Abstimmung der Planung ein Beratungsvertrag abgeschlossen wird, der ihn zur Kooperation verpflichtet und ihm Ersatz für den notwendigerweise entstehenden Aufwand zugesteht."

Die Stellungnahme des Prüfungsverbands fließt in die Ausschreibungsunterlagen ein.

Für die schulaufsichtliche Genehmigung ist ein formloser Antrag bei der Regierung der Oberpfalz zu stellen, der einen Beschluss des Stadtrates sowie verschiedene Neuplanungsunterlagen erfordert; dauert also noch an.

Zum aktuellen Raumprogramm besteht seitens der Regierung der Oberpfalz auch Einverständnis.

Sollte bis 31.12.2020 kein Antrag auf schulaufsichtliche Genehmigung der Baumaßnahme erfolgen, behält sich die Regierung eine Neubewertung der künftig zu erwartenden Schüler- und Klassenzahlen und des Raumbedarfs der Grundschule Burglengenfeld vor.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, das zwischen der Verwaltung und der Regierung der Oberpfalz ausgearbeitete Raumprogramm über den zukünftigen Raumbedarf der Erweiterung der Hans-Scholl-Grundschule
mit übersandter Nachricht vom 21.08.2018 als Grundlage für die Ausschreibung der Planung anzuerkennen.

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Burglengenfeld

Abschrift

Beschluss

des Stadtrates

der Stadt Burglengenfeld

vom 07.02.2018

In öffentlicher Sitzung wurde behandelt:

Nr.:749

Gegenstand:	Erweiterung der Hans-Scholl-Grundschule - schulaufsichtliche Genehmigung für den Bedarf

Nach ordnungsgemäßer Ladung sind der 1. Bürgermeister und 20 der 24 Gremienmitglieder erschienen; sie waren für oben bezeichneten Beratungsgegenstand stimmberechtigt.
Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2 GO war sonach gegeben.

Sachdarstellung, Begründung:

Die Hans-Scholl-Grundschule wurde in den Jahren 2003 und 2004 im Naabtalpark mit 16 regulären Klassenzimmern, d.h. vierzügig, errichtet. Hinzu kommen zwei Atelier-Räume, die wegen der Zugangssituation als reguläre Klassenräume ungeeignet sind. Dennoch werden diese derzeit als Klassenzimmer benutzt. Im Erweiterungsbau neben der Dreifachsporthalle werden ebenfalls zwei Klassenräume von der Grundschule belegt. Im vergangenen Schuljahr 2017/2018 wurden 20 Klassenräume, im laufenden Schuljahr 2018/2019 19 Klassenzimmer benötigt. Die Schülerfortschreibung der Schule zeigt jedoch – **ohne Berücksichtigung etwaiger Zuzüge** – auf, dass ab dem Schuljahr 2020/2021 mindestens 21 Klassen gebildet werden müssen, ab dem Schuljahr 2022/2023 bereits 22 Klassen und ab dem Schuljahr 2023/2024 bereits 23 Klassen.

Die umfangreiche Bedarfsermittlung durch die Verwaltung, welche die Baulandentwicklung der Stadt und die damit einhergehenden Zuzüge berücksichtigt, hat ergeben, dass sich an der Grundschule die Raumproblematik verschärfen wird und sich spätestens ab dem Schuljahr 2020/2021 ein Bedarf von 22 Klassenräumen ergibt. In weiterer Zukunft wird sich dieser Bedarf sogar noch erhöhen. Die Hans-Scholl-Grundschule müsste damit sechszügig ausgestattet werden.

Seit der Inbetriebnahme der Schule zum Schuljahr 2004/2005 müssen pro Schuljahr mehr Klassen gebildet werden, als Räume zur Verfügung stehen. Die Klassenzahl lag nie unter 18, in den letzten zehn Jahren lag die Klassenzahl bei 20, einmal bei 21. Daneben gilt es auch noch, die Situation des Ganztageszuges zu beleuchten. Die Räumliche Situation ist auch hier unzureichend. Hier wäre die Vorgabe, dass jedes Klassenzimmer auch einen Differenzierungsraum erhält.

Derzeit werden deshalb zwei Klassen in den Erweiterungsbau neben der Dreifachsporthalle ausgelagert, zwei weitere (in diesem Schuljahr eine) Klassen müssen in den Atelier-Räumen untergebracht werden.

Um den reibungslosen Schulbetrieb auch künftig gewährleisten zu können und jeder zu bildenden Klasse einen regulären Klassenraum zur Verfügung stellen zu können, ist die Grundschule um 8 Klassenräume und mindestens 4 Differenzierungsräume zu erweitern.

Um dieses Vorhaben realisieren zu können, ist zunächst eine schulaufsichtliche Genehmigung hinsichtlich des Bedarfs erforderlich.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat **einstimmig** folgenden

<u>Beschluss:</u>

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, die schulaufsichtliche Genehmigung hinsichtlich des Bedarfs von acht Klassenräumen und vier Differenzierungsräumen einzuholen.

<u>Abstimmungsergebnis:</u>

einstimmig

Stadtrat Burglengenfeld:
Es folgen die Unterschriften gemäß der Geschäftsordnung
.-.

II. Die Übereinstimmung der Abschrift mit dem Beschluss des Stadtrates vom 07.02.2018 wird hiermit bestätigt:

Burglengenfeld, den 08.02.2018

Stadt Burglengenfeld

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Stadtbauamt Haneder, Franz	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	StbAmt/216/2018 12.09.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	19.09.2018	öffentlich
Stadtrat	26.09.2018	öffentlich

Betreff:

Straßensanierungsprogramm 2018, Teil 1 - Ermächtigung zur Auftragsvergabe - Empfehlung an den Stadtrat

Kosten: Schätzung 185.500 €

Haushaltsstelle:
Haushaltsmittel: 175.000 €

Sachdarstellung, Begründung:

Im Rahmen der Straßensanierungsmaßnahmen werden zum einen großflächigere Einzelmaßnahmen im Haushalt angemeldet und zum anderen mit den zur Verfügung stehenden Mitteln im Verwaltungs- und Vermögenshaushalt für Unterhaltungsmaßnahmen kleinflächige Asphaltierungen und Ausbesserungsarbeiten durchgeführt.

Wie jedes Jahr findet hierzu auch nach Genehmigung des Haushaltsplans eine Abstimmung mit den Stadtwerken statt. Hier wird abgeglichen, in welchen Straßenzügen Kanal- oder Wasserleitungssanierungen erforderlich sind. Dies betrifft im Haushaltsjahr 2018 einen Großteil der angemeldeten Straßen.

Hierbei wurde festgestellt, dass für das Teilstück „Beim Klingentor“ auch umfangreiche Kanal- und Wasserleitungssanierungsarbeiten erforderlich sind. Im Haushalt 2018 sind hierfür 35.000 € eingeplant. Die Verwaltung hat daraufhin diesen Straßensanierungsaufwand auf die weiteren im Haushaltsjahr geplanten Maßnahmen verteilt. Einzelne Sanierungsabschnitte werden daher länger.

Für die Maßnahmen Geh- und Radweg gegenüber dem Galgenberg, Johann-Baptist-Mayer-Str. Teil 1, Beim Klingentor - Teilstück, Ortsstraße Pilsheim-Pöpplhof sowie Teilstück GVS Hub-Katzenhüll stehen insgesamt 175.000 € an Haushaltsmitteln zur Verfügung.

Für vorgenannte Straßenzüge sind keine Kanalisation- uns Wasserleitungssanierungsarbeiten notwendig, so dass diese Maßnahmen in einer Ausschreibung von Seiten der Stadt zusammengefasst und ausgelobt werden.

Mit dem Sanierungsprogramm aus 2018 Teil 2 findet eine gemeinsame Ausschreibung wie jedes Jahr mit den Stadtwerken Burglengenfeld statt. Hier wird aufgrund der umfangreichen Arbeiten für die Kanalisation- und Wasserleitung eine Umsetzung im Haushaltsjahr 2019 erwartet.

Durch diese Handlungsweise verspricht sich die Verwaltung wiederrum halbwegs akzeptable Preise.

In Anbetracht des aktuellen Vorfalls in einer nahegelegenen Raffinerie ist eine mögliche überhöhte Preissteigerung wegen Knappheit für Bitumen nicht ausgeschlossen.

Mit der Ausschreibung der vorgenannten Straßenzüge wird versucht, dennoch einen Teil der Straßenzüge vielleicht im Haushaltsjahr 2018 umgesetzt zu bekommen. Alternativ wird in den Ausschreibungsunterlagen vorgegeben, ein Angebot für die Fertigstellung zum 15.06.2019 vorzulegen.

Aufgrund der Vergabegrundsätze wird eine beschränkte Ausschreibung nach den Wertgrenzen unter Beteiligung von neun Fachfirmen aus der Region durchgeführt.

Die ingenieurtechnischen Leistungen wurden zunächst mündlich an das ortsansässige Büro Preihsl & Schwan beauftragt. Ein detailliertes Honorarangebot liegt bis dato nicht vor.

Die einzelnen Straßenzüge umfassen im Wesentlichen folgende Arbeiten:

Teilstück der Johann-Baptist-Mayer-Straße:
abfräsen der vorhandenen Deckschicht, säubern der vorhandenen Borde; Zeilen- und Rinnen gegebenenfalls Rückbau und Erneuerung von Teilbereichen der vorhandenen Einfassungen; Reparatur von kleinflächigen Schadstellen im Unterbau; Auswechslung der Schieberkappen und Schachtabdeckungen; Deckenerneuerung

Abschnitt des Geh- und Radweges entlang der Staatsstraße 2397:
teilweise abfräsen der vorhandenen Deckschicht, gerade im Anschlussbereich; ausrichten und säubern vorhandener Einfassungen; Deckenerneuerung

Teilstück GVS Hub-Katzenhüll:
Dieses Teilstück betrifft das Waldstück zwischen den Ortschaften Hub und Katzenhüll, da die Straße hier teilweise starke Verdrückungen aufweist; Reparatur von kleinflächigen Schadstellen im Unterbau; Deckenerneuerung; Bankett Wiederherstellung

Teilstück der GVS Pilsheim-Pöpplhof
Hier wurde vor drei Jahren die Wasserleitung erneuert und absprachegemäß ist ein deckenbündiger Tragschichteinbau erfolgt. Hier wird in voller Breite der Ortsstraße eine Deckschicht aufgebracht.

Die Submission der Maßnahme ist am 04.10.2018 vorgesehen und der Baubeginn ab 22.10.2018. Damit wäre zumindest die Möglichkeit gegeben – abhängig von der Witterung – alle Straßenzüge noch im Haushaltsjahr 2018 abzuwickeln. Alternativ wurde eine Fertigstellung im Juni 2019 vorgegeben.

Damit eine Umsetzung 2018 evtl. noch gewährleistet werden kann, bittet die Verwaltung um Ermächtigung zur Auftragsvergabe.

Das Ergebnis der Ausschreibung wird in der nächsten Sitzungsrunde vorgetragen.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Verwaltung zur Auftragsvergabe für das Straßensanierungsprogramm Teil 1 (Geh- und Radweg gegenüber Galgenberg, Johann-Baptist-Mayer-Str. Teil 1, Ortsstraße Pilsheim-Pöpplhof sowie Teilstück GVS Hub-Katzenhüll) zu ermächtigen. Das Ergebnis der Ausschreibung ist in der nächsten Sitzungsrunde vorzutragen.

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Stadtbauamt Haneder, Franz	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	StbAmt/217/2018 12.09.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	19.09.2018	öffentlich
Stadtrat	26.09.2018	öffentlich

Betreff:

Sanierung der Kreisstraße SAD 6 durch den Landkreis Schwandorf – Holzheimer Straße - Sanierung der städtischen Gehwege - Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Aufgrund verschiedener Anfragen und damit verbundener zusätzlicher Sachverhaltsaufklärung in der letzten Sitzung vom 21.03.2018 wurde der Sitzungspunkt mit 13 gegen 5 Stimmen abgesetzt. Um den Sachverhalt nochmals im Vorspann detailliert zur Verfügung zu haben, liegt der Beschluss aus der letzten Stadtratssitzung diesem Vorlagebericht bei.

Zur Anfrage, den bestehenden Gehweg zu einem Geh- und Radweg auszubauen und die Förderung nochmals zu klären, wurde diesbezüglich nochmals von der Verwaltung bei der Regierung der Oberpfalz als Fördergeber vorgesprochen.

Die Behauptung vom zuständigen Tiefbauamtsleiter des Landratsamts Schwandorf, der Geh- und Radweg sei in dieser geplanten Form förderfähig, konnte dieser auf Nachfrage so nicht bestätigen. Er verwies diesbezüglich auf die Regierung der Oberpfalz.

Bei fördertechnischen Angelegenheiten findet von Seiten der Verwaltung grundsätzlich immer eine Abstimmung mit der Regierung statt.

Dies erfolgte bereits auch zum Vorlagebericht für die letzte Stadtratssitzung. Die schriftliche Aussage der Regierung der Oberpfalz wird nachfolgend wiedergegeben:

„Sehr geehrter Herr Haneder,

die Ausbildung eines kombinierten Geh- und Radweges stadtauswärts im Zuge der Kreisstraße SAD 6 (Holzheimer Straße) sehen wir kritisch. Die Holzheimer Straße führt im zum Ausbau be-

stimmten Bereich durch ein Gebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern mit entsprechend vielen Grundstückszufahrten. Zum Gehweg hin sind die Grundstücke mehrheitlich mit Zäunen, Mauern oder Hecken eingefriedet. Die notwendige Sicht eines ausfahrenden Kraftfahrzeuges auf einen potentiellen Radfahrer auf dem Geh- und Radweg ist häufig stark eingeschränkt. Die Gefahr einer Kollision eines ausfahrenden Kraftfahrzeuges mit einem Radfahrer ist permanent gegeben. Insofern halten wir die Anlage eines kombinierten Geh- und Radweges in der Holzheimer Straße für keine förderfähige Maßnahme.

Die Holzheimer Straße hat im Ausbauabschnitt zwischen den Borden Fahrbahnbreiten von ca. 7,00m bis 7,20m. Denkbar wäre u. E. die Anlage (Aufmarkierung) von Schutzstreifen für Fahrradfahrer entsprechend Nr. 3.2 der ERA (Empfehlungen für Radverkehrsanlagen). Schutzstreifen sind in der Regel 1,50m breit, können aber auch bis zum Mindestmaß von 1,25m verringert werden. Der verbleibende Teil der Fahrbahn muss mindestens 4,50m betragen. Folglich müsste die Fahrbahn zwischen den Borden mindestens 7,0m betragen.

Die Ausführungen im letzten Absatz sollen lediglich ein Vorschlag sein. Detailliert geprüft müsste die Anlage noch nach den Vorgaben in Nr.3.2. der ERA werden. Eine Förderung für entsprechende Markierungsarbeiten ist aber nicht möglich."

Bei der Verbreiterung des bestehenden Gehwegs zum Geh- und Radweg ist innerorts der Geh- und Radweg mind. 2,50m breit anzulegen. Dies erfordert natürlich eine detaillierte Planung. Der bestehende Gehweg ist stadtauswärts rechts von der Kallmünzer Straße bis zur Pestalozzistraße zwischen 1,30m und 2,20m breit. Dann trennt ein Grünstreifen mit Bäumen die Straße und den Gehweg bis zum Meisenweg. Die notwendige Verbreiterung beträgt damit 0,30m bis 1,20m. Die Mindestbreite der Straße darf aufgrund ihrer Funktion 6,50m nicht unterschreiten.

Bei der Anlage eines Fahrradschutzstreifens soll der Radweg als besonderer Schonraum angeboten werden.
Laut wissenschaftlicher Untersuchungen werden Radfahrer auf der Straße auch eher wahrgenommen als auf kombinierten Geh- und Radwegen, insbesondere innerhalb bebauter Ortschaften. Erfahrungen zeigen mittlerweile auch, dass dort wo Schutzstreifen auf Fahrbahnen aufgebracht sind, sich die Durchschnittsgeschwindigkeit um rund 10km/h abgesenkt hat.

Nachdem üblicherweise und erfahrungsgemäß auch vor Ort schneller als die erlaubten 50 km/h gefahren wird, ist dies ein wünschenswerter Nebeneffekt.

Die meisten Konflikte entstehen eben auch innerorts im kombinierten Bereich mit Rad- und Fußgängern. Man stelle sich vor, ein parkendes Auto steht an der Straße, die Beifahrertür öffnet sich und der Radfahrer muss unmittelbar ausweichen. Für weniger geübte Verkehrsteilnehmer, wie z.B. Schulkinder, ist dies besonders schwierig.

Ein weiterer Vorschlag aus der letzten Stadtratssitzung, man könne auch schmälere Gehwege und einen einseitigen breiten, rot markierten Radweg mit Gegenverkehr auf dem Niveau der Straße anlegen, ist bei genauerer Betrachtung auch mit weniger Verkehrssicherheit verbunden. Hier ist anzuführen, dass dieser Ansatz kontraproduktiv ist, da Gehwege gerade nach heutigen Planungsgrundsätzen in Bezug auf Barrierefreiheit eine Mindestbreite von 1,80m aufweisen sollen.

Radwege im Gegenverkehr anzulegen sind bei nicht unbedingt immer verkehrssicheren Schülern und anderen unsicheren Verkehrsteilnehmern nicht ratsam.

Hier sei nur darauf verwiesen, dass es dadurch bedingt auch zu vielen ungewollten Querungen, zum einen durch einmündende Straßen zum anderen durch den angebauten Bereich dies und jenseits des jeweilig kombinierten Geh- und Radwegs, kommt.

Eine Rotmarkierung im Bereich des Radweges anzubringen hat die Verwaltung ursprünglich auch angedacht. Es wurde deswegen darauf verzichtet, da alle gleich angelegten Funktionsbereiche gleich markiert werden sollten (siehe Friedhofstraße). Sicherlich wird durch die unterschiedliche Farbmarkierung dem Fahrradschutzstreifen noch mehr Aufmerksamkeit gewidmet. Die Verwaltung würde bei einer möglichen Beschlussfassung für die Rotmarkierung auch mit dem Baulastträger der Friedhofstraße nochmals Kontakt aufnehmen.

Zur Rot-Markierung ist noch zu sagen, dass es hier unterschiedliche Möglichkeiten gibt in Form eines eingefärbten Asphaltbetons, was die teuerste Lösung bedeutet, oder das Aufbringen einer Kaltplastik als einfachere Lösung. Bei der Rotmarkierung wird mit Kaltplastik von einem Aufwand von rund 20.000 € zusätzlich zur beschriebenen Strichmarkierung von 17.000 € gerechnet. Von einem Aufspritzen einer Farbe wird abgeraten.

Grundsätzlich ist die Wahrnehmung durch die abgesetzte Strichmarkierung des Fahrradschutzstreifens jederzeit gegeben.

Anzufügen sei in diesem Zusammenhang noch in Ergänzung zum Sachverhaltsvortrag der letzten Sitzung, dass die Markierung eines möglichen Fahrradschutzstreifens natürlich bis zum Ende der Bebauung an der Holzheimer Straße geführt werden soll.

Eine Abstimmung mit der Verkehrsbehörde wird nach Beschlussfassung von Seiten der Verwaltung noch erfolgen.

Ein erster Vor-Ort-Termin fand bereits mit dem Tiefbauamtsleiter beim Landratsamt Schwandorf statt. Hier wurde auch ganz klar kommuniziert, dass bei einer eventuellen Verbreiterung des bestehenden Gehweges zu einem kombinierten Geh- und Radweg sämtlicher Aufwand des Straßenrückbaus mit Entwässerungsrinne zu Lasten der Stadt Burglengenfeld geht, falls überhaupt möglich. Daher auch die wesentlich höheren Kosten als bei der Anlegung eines Fahrradschutzstreifens.

Ergänzend zum Sachvortrag wurde dem Sitzungspunkt ein Stadtplan beigelegt, indem bereits vorhandene Geh- und Radwege blau markiert eingetragen wurden. Eventuell in näherer Zukunft anzustrebende überörtliche Radwege und mit dem aktuell diskutierten Fahrradschutzstreifen der Holzheimer Straße sind rot gestrichelt dargestellt.

Ziel soll und muss es sein, dort wo immer es auch geht, einen Radverkehrswegeverbund gesamtheitlich zu schaffen. Dafür soll auch diese Planvorlage als Übersicht dienen.

Die Stadtverwaltung für die Anlegung eines Radweges an der Holzheimer Straße auch ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Hier werden die Bemessungsgrundlagen als Fahrbahnbreite für das Verkehrsaufkommen von unter 400 KfZ auf mind. 6,50m im äußersten Falle 5,90m genannt, wobei die 6,50m von Seiten des Landratsamtes gefordert werden.

Durch die Verkehrskategorie der Holzheimer Straße ist ein Führen des Radfahrers auf der Fahrbahn nach ERA 2010 auch in Form eines Schutz- oder Radfahrstreifens möglich.

Im weiteren Kontext werden die unterschiedlichen Radfahrführungen hergeleitet, wobei letztendlich nur der beidseitige Fahrradschutzstreifen als richtlinienkonforme Anlage im zur Verfügung stehenden Straßenraum angelegt werden kann.

Ein einseitiger kombinierter Geh- und Radweg erfordert mehr Raumbedarf, der nicht zur Verfügung steht. Ein Rückbau eines Gehweges zugunsten eines einseitigen Geh- und Radweges ist aufgrund der beidseitigen Wohnbebauung nicht sinnvoll.

Das Fazit des Gutachtens wird wörtlich wiedergegeben:

„Die Analyse des vorhandenen Straßenraumangebotes mit den Platzansprüchen der verschiedenen Führungsformen nach RASt-06, EFA 2002 und ERA 2010 erbrachte, dass alleine die Markierung von Schutzstreifen richtlinienkonform umsetzbar ist. Aus unserer Sicht ist somit von den anderen diskutierten Führungsformen abzuraten."

Die Anlegung von Fahrradschutzstreifen ist ein probates Mittel, gerade in bebauten Innerortsbereichen, einen Radwegeverkehrsverbund ganzheitlich schaffen zu können, wenn es durch kombinierte Geh- und Radwege aufgrund vorbeschriebener und ähnlicher Situationen oftmals nicht möglich sein wird, einen kombinierten Geh- und Radweg so sehr man ihn auch wollte, baulich herstellen zu können.

Den Grundsatz zu folgen, einheitliche und dadurch begreifbarere, nachvollziehbarere und damit verbundene sicherheitsrelevante Verkehrsanlagen und Einrichtungen zu schaffen, soll auch hier der Grund- und Leitsatz sein.

Letztendlich geht es um Verkehrssicherheit, Wahrnehmung und Akzeptanz und dafür ist auch der Fahrradschutzstreifen, den es mittlerweile seit ca. 20 Jahren auch straßenverkehrsrechtlich gibt, ein guter Ansatz.

Auch wenn es immer noch nicht auf die gewünschte Akzeptanz bei den Autofahrern allerorts trifft, ist es wichtig, den schützenswerteren Verkehrsteilnehmern wie Fußgängern und Radfahrern mehr Aufmerksamkeit zu widmen.

Rücksichtnahme ist eben das oberste Gebot bei besserer Sicherheit und Akzeptanz.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, im Rahmen der Deckensanierungsmaßnahme durch den Landkreis Schwandorf an der SAD 6 – Holzheimer Straße – die städtischen Gehwege mitzusanieren und einen Fahrradschutzstreifen links und rechts anzulegen.
Die entsprechenden Anträge sind bei der Verkehrsbehörde beim Landkreis Schwandorf zu stellen.
Der bestehende Fußgängerüberweg über die Holzheimer Straße bei der Einmündung Meisenweg muss erhalten werden.
Für die erforderlichen Planungen wird das Büro Preihsl & Schwan aus Burglengenfeld beauftragt.
Die Sanierungskosten sind im Haushalt 2019 einzustellen.

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Abschrift

aus der Niederschrift

des Stadtrates

der Stadt Burglengenfeld

vom 21.03.2018

In öffentlicher Sitzung wurde behandelt:

Gegenstand:	Sanierung der Kreisstraße SAD 6 durch den Landkreis Schwandorf - Holzheimer Straße - Sanierung der städtischen Gehwege

Nach ordnungsgemäßer Ladung sind der 1. Bürgermeister und 17 der 24 Gremienmitglieder erschienen; sie waren für oben bezeichneten Beratungsgegenstand stimmberechtigt.
Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2 GO war sonach gegeben.

Sachdarstellung, Begründung:

Die Holzheimer Straße ist als Kreisstraße SAD 6 klassifiziert und liegt in der Baulast des Landkreises Schwandorf.

Das Landratsamt beabsichtigt für die Holzheimer Straße, beginnend von der Kreuzung bei der Kallmünzer Straße/Jet-Tankstelle bis zur Umgehungsstraße stadtauswärts eine Deckensanierungsmaßnahme durchzuführen.

Hierzu fand am 26.10.2017 zwischen dem Landkreis Schwandorf, der Stadt Burglengenfeld und den Stadtwerken ein Abstimmungsgespräch hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsleitungen und der angrenzenden städtischen Gehwege eine Besprechung statt.

Der Landkreis beabsichtigt die Ausführung 2019 auf der vorbeschriebenen Strecke und einer Länge von ca. 1100m mit einer Neudecke mit 4cm Asphaltbeton und 6cm Bitutragschicht sowie die beidseitigen Dreizeiler der Entwässerungsrinne auf jeweils einen Einzeiler zu reduzieren.

Voraussetzung für diese Sanierung ist die Vorgabe, dass dies nur erfolge, wenn der Gehweg von Seiten der Stadt wiederhergestellt wird. Hintergrund ist, dass der zum Gehweg angrenzende Bordstein hinter der jeweiligen Dreizeilerrinne bereits in der städtischen Baulast liegt und dieser an einigen Stellen erneuert sowie neu verlegt werden müsste.

Die Stadt Burglengenfeld hat an der Holzheimer Straße im Jahre 2001 im Rahmen des erstellten Geh- und Radwegekonzepts bereits geplant, den stadtauswärts rechten Gehweg ins neue Schulzentrum entlang dieser Strecke um 0,5m zu verbreitern und als Geh- und Radweg auszubauen.

Der kombinierte Geh- und Radweg müsste dabei innerorts eine Mindestbreite von 2m, besser 2,50m, haben, was allerdings in technischer Hinsicht notwendig macht, die Straße vom Querprofil her neu auszurichten und dadurch mit einem immensen Kostenaufwand verbunden wäre.

Dieser Kostenaufwand hierfür würde auch die Stadt Burglengenfeld alleine betreffen.

Von der Terminplanung her wären die Stadtwerke Burglengenfeld mit Kanal- und Wasserleitungssanierungsarbeiten 2018 bereits in Vorlauf gegangen.

Inwieweit eine Auswechslung der Wasserleitungen wegen der Löschwasserreserve erforderlich ist, kann derzeit noch nicht gesagt werden, da die Überprüfung noch aussteht. Sollte dies notwendig sein, so zeichnet auch hierfür die Stadt verantwortlich und wäre aus brandschutztechnischen Gründen in den städtischen Haushalt zusätzlich mit aufzunehmen.

Der straßenbegleitende Gehweg hat stadtauswärts auf der linken Seite eine Länge von ca. 1100m und auf der rechten Seite ca. 800m. Der gegengerechnete Kostenaufwand auf der Basis von Erfahrungswerten einschließlich erforderlicher Baunebenkosten von rund 20.000 € wird auf 325.000 € derzeit geschätzt. Sofern genauere Planungsdaten vorliegen, werden die Kosten entsprechend überprüft.

Diese Kostenermittlung basiert auf keiner Verbreiterung eines Gehwegs sondern die Anlegung eines beidseitigen Fahrradschutzstreifens. Eine vorbeschriebene Verbreiterung würde einen mehrfachen Aufwand des ermittelten Betrages von 325.000 € bedeuten.

Die Fahrbahnbreite wurde einschließlich der Entwässerungsrinnen, die zum Straßenquerschnitt gehören, an verschiedenen Stellen mit 7,10m gemessen.

Hier bestünde durchaus die Möglichkeit, beidseitig Fahrradschutzstreifen im Hinblick auf das Schulzentrum im Naabtalpark anzuordnen. Noch dazu, da der Landkreis den vorhandenen Dreizeiler auf einen Einzeiler jeweils links und rechts reduziert und somit die asphaltierte Fläche zur Befahrung mit Fahrrädern gegeben wäre.

Aus den Planungsrichtlinien heraus ist ein Fahrradschutzstreifen mind. 1,25m, üblicherweise 1,50m breit mit einem seitlichen Schutzstreifen von 50cm bei Längsparkplätzen (nicht vorhanden) anzulegen. Die Restfahrbahnbreite muss dabei mind. 4,50m betragen. Diese Vorgaben sind aufgrund der durchgehend vorhandenen Breite von ca. 7m gegeben (2x1,25m + 4,50m = 7,0m).

Die Anlegung des Fahrradschutzstreifens wäre identisch mit der in der Friedhofstraße und hat sich dort bewährt.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Anlage des Fahrradschutzstreifens kein Längsparken mehr möglich ist. Dies ist aus Sicht der Verwaltung durchaus zumutbar, da die angrenzenden Grundstücke groß genug sind, um die Fahrzeuge auf privaten Grundstücken abzustellen.

Die Markierung des Fahrradschutzstreifens wird einen voraussichtlichen Kostenaufwand von derzeit geschätzt 17.000 € betragen

Um detaillierte Ermittlungen auf einer sicheren Leistungs- und Planungsbasis schätzen zu können, ist ein Planungsbüro einzuschalten.

Die Verwaltung empfiehlt, die Planungs- und Ausschreibungsvorbereitungen an das ortsansässige Büro Preihsl & Schwan zu vergeben. Das Büro Preihsl & Schwan hat vorgenannte Leistungen in Zusammenhang mit der Staatsstraßensanierung in der Friedhofstraße ebenfalls erbracht. Die Aufwendungen hierfür werden vorab auf rund 20.000 € geschätzt.

Das zu erstellende Leistungsverzeichnis bzw. Ausbaupositionen werden in die Ausschreibungsunterlagen des Landkreises übernommen.

Die Verwaltung schlägt vor, diese einmalige Chance nicht zu verpassen und den Gehweg im Rahmen der Sanierungsmaßnahme des Landkreises Schwandorf zeitnah zu aktuellen Baupreisen zu erstellen.

Von einer Verbreiterung des Gehweges wird abgeraten.

Stadtrat Albin Schreiner (BWG) stellte im Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss den Antrag, den ersten Teil des Beschlusses wie folgt zu fassen:
„Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, im Rahmen der Deckensanierungsmaßnahme durch den Landkreis Schwandorf an der SAD 6 – Holzheimer Straße – die städtischen Gehwege mit zu sanieren und einen kombinierten Geh- und Radweg anzulegen.“
Dieser Antrag wurde im Ausschuss **mit 2 gegen 6 Stimmen** abgelehnt.
Bürgermeister Thomas Gesche möchte diesen Antrag trotzdem als Alternative auch im Stadtrat abstimmen lassen.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat **mit 6 gegen 2 Stimmen** folgenden
Beschluss:
Der Stadtrat beschließt, im Rahmen der Deckensanierungsmaßnahme durch den Landkreis Schwandorf an der SAD 6 – Holzheimer Straße – die städtischen Gehwege mit zu sanieren und einen Fahrradschutzstreifen links und rechts anzulegen.
Die entsprechenden Anträge sind bei der Verkehrsbehörde beim Landkreis Schwandorf zu stellen. Der bestehende Fußgängerüberweg beim Meisenweg muss erhalten werden.
Für die erforderlichen Planungen und Ermittlungen sowie Ausschreibungen wird das Büro Preihsl & Schwan aus Burglengenfeld beauftragt.
Die Sanierungskosten sind im Haushalt 2019 einzustellen.

Stadträtin Dr. Christina Bernet (BFB) bringt ein, man könne auch schmälere Gehwege und einen einseitigen, breiten, rot markierten Radweg mit Gegenverkehr auf dem Niveau der Straße anlegen. Dies sei ihr heute bei einer Fahrt durch Neutraubling als klare, saubere Lösung ins Auge gestochen. Deshalb stellt sie den Antrag, den Tagesordnungspunkt heute zurückzustellen, und erst nach Prüfung des neuen Sachverhaltes einen Beschluss zu fassen.

Dieser Tagesordnungspunkt wird **mit 13 gegen 5 Stimmen** abgesetzt.

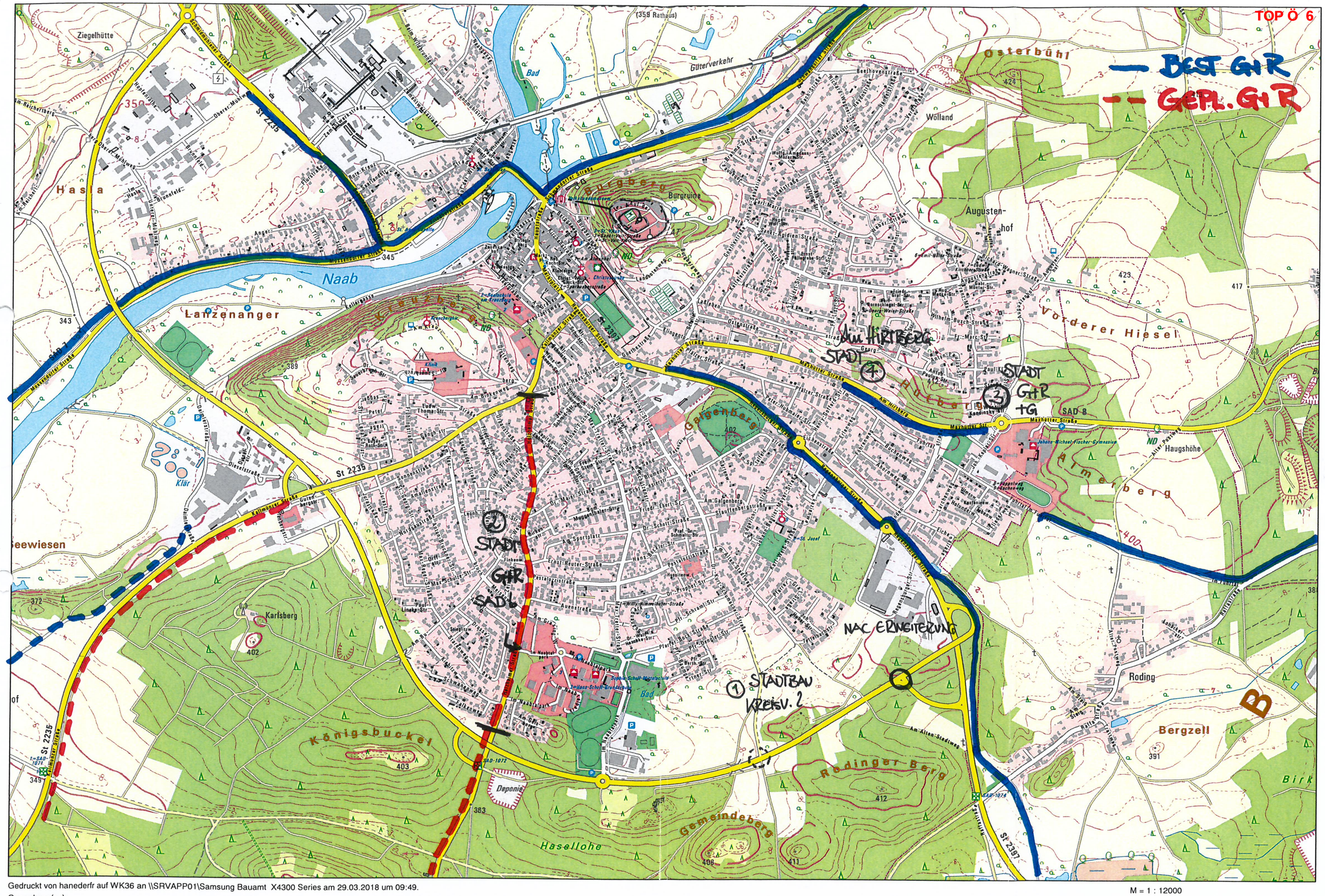
Stadtrat Burglengenfeld:
Es folgen die Unterschriften gemäß der Geschäftsordnung
.-.

II. Die Übereinstimmung der Abschrift mit dem Beschluss des Stadtrates vom 21.03.2018 wird hiermit bestätigt:

Burglengenfeld, den 23.03.2018

Stadt Burglengenfeld

Thomas Gesche
1. Bürgermeister



Gedruckt von hanederfr auf WK36 an \\SRVAPP01\Samsung Bauamt X4300 Series am 29.03.2018 um 09:49.
Gemarkung(en): -
Projekt: default; Layout: STANDARD DIN A3 QUERFORMAT

w³GEOportal

M = 1 : 12000

0 500 m

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Stadtbauamt Haneder, Franz	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	StbAmt/219/2018 12.09.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	19.09.2018	öffentlich
Stadtrat	26.09.2018	öffentlich

Betreff:

Querungshilfe am Oberen Marktplatz - Vorstellung der Planung - Empfehlung an den Stadtrat

Kosten: FGÜ ca. 30.000 €
Bedarfsampel ca. 47.000 €

Haushaltsstelle:

Sachdarstellung, Begründung:

Zur besseren Einschätzung der jahrelangen Diskussionen über mögliche Querungshilfen in Form einer Furt, Bedarfsampel oder Fußgängerüberweges am Marktplatz soll vorweg kurz in der Historie geblättert werden.

Die Stadt Burglengenfeld hat in Zusammenarbeit mit den entsprechenden Baulastträgern ein Umstufungskonzept für die B15 zur Staatsstraße 2297 erarbeitet und hierzu eine Vereinbarung im Jahr 2002 bereits unterzeichnet.

Ziel aus Sicht der Stadt Burglengenfeld war es unter anderem, das Straßenteilstück von der Kreuzung Regensburger Str. / Kallmünzer Str. bis zur Naabbrücke als Gemeindeverbindungsstraße (GVS) übereignet zu bekommen, um dann im Bereich des Marktplatzes im eigenen Wirkungskreis eine Querungsmöglichkeit baulicherseits schaffen zu können.

Bis heute ist dieses Umstufungskonzept leider nicht vollzogen worden. Möglicherweise wird dieses Konzept noch im Zusammenhang mit dem Weiterbau der Umgehungsstraße wiederholt aufgegriffen. Die Verwaltung hat diesbezüglich auch schon bei der Regierung der Oberpfalz nochmals vorgesprochen.

2009 und 2010 fanden dann erste Verkehrsschauen nach mehrmaligen Anträgen seitens der Stadtverwaltung mit der zuständigen überörtlichen Verkehrsbehörde und dem Baulastträger statt.

Mit Schreiben aus dem Jahre 2010 wurde mitgeteilt, dass die Spitzenstundenbelastung bei 1010 Fahrzeugen liege und gleichzeitig 93 querenden Fußgängern. Damit ist die Anlage eines FGÜ nach den Anwendungskriterien der Richtlinie für die Anlage und Ausstattung von Fußgängerüberwegen RFGÜ nicht möglich.

Die Richtlinien würden hier eine Lichtzeichenanlage eher empfehlen, wobei nach weiterer fachlicher Überprüfung durch die fehlende Bündelungs- und Kanalisationswirkung von den Fachstellen eine Querungshilfe in Form eines Fahrbahnteilers angeboten wurde.

Die Anlage eines Fahrbahnteilers würde aber wiederrum zur völligen Umgestaltung des Oberen Marktplatzes führen und unabhängig vom immensen Kostenaufwand das Gestaltungsbild, wofür man eigens einen Wettbewerb durchgeführt hat, völlig zerstören.

Mit Schreiben vom 11.07.2017 beantragte die SPD-Stadtratsfraktion eine Bedarfsampel am Marktplatz auf Höhe der Sparkasse auf die verkehrsrechtlich und verkehrstechnische Realisierbarkeit zu überprüfen. Dies wurde dann im Stadtrat Ende September 2017 beschlossen.
Daraufhin wurde um einen Gesprächstermin mit dem Baulastträger und der zuständigen Verkehrsbehörde beim Landratsamt Schwandorf angefragt, der dann im Februar 2018 endlich stattfinden konnte.

Hier wurde zunächst vereinbart, dass die Stadt Burglengenfeld die erforderlichen Planungen erstellt und dann in einem weiteren Erörterungsgespräch gemeinsam die Umsetzung besprochen werden kann.

Der Umbau sollte ebenfalls durch die Stadt erfolgen. Eine Kostenteilung wurde ebenso angesprochen. Eventuell können hier eine Teilung mit Aufwand in der Fahrbahn mit Kostenübernahme durch den Baulastträger, dem Freistaat Bayern, und die Anschlussbereiche durch eine Kostenübernahme durch die Stadt zum Tragen kommen.

Eine Vereinbarung hierzu wäre dann nach endgültiger Abklärung noch abzuschließen.

Im gemeinsamen Gespräch im Februar 2018 wurde von der Verkehrsbehörde beim Landratsamt Schwandorf mit dem Baulastträger immer wieder die Bedarfsampel präferiert, wobei die Verwaltung alternativ dazu immer auch anregte, einen Fußgängerüberweg ebenfalls an gleicher Stelle zu planen, da zwischenzeitlich aufgrund der Veränderung der Ampelschaltzeiten es über den Tag verteilt immer wieder zu Rückstau in nicht unerheblichem Ausmaß kommt. Die Einrichtung einer Bedarfsampel würde nach Auffassung der Verwaltung hier kontraproduktiv sein.

Beide Planungen liegen nun vor.

Vorab wird darauf hingewiesen, dass entgegen der Forderung des Staatlichen Bau-

amts, ab der Gebäudeflucht der Sparkasse in einem Abstand von mind. 10m den Fußgängerüberweg bzw. die Bedarfsampel anzuordnen, nicht eingegangen wurde.
Hintergrund hierfür ist die Tatsache, dass ein einbiegender Verkehr aus der Robert-Koch-Straße vor dem FÜG bzw. der Ampel noch stehen bleiben kann.

Die Verwaltung ist der Meinung, dass dies mit einem Abstand von 5m auch möglich sein dürfte und hat auf dieser Basis die Planungen erstellen lassen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass sowohl ein Fußgängerüberweg oder aber auch eine Bedarfsampel letztendlich eine sicherere Straßenüberquerung ermöglicht.

Die Planung sieht eine barrierefreie Anbindung von beiden Seiten mit gut begehbarem Pflaster vor. Für Menschen mit Geh- als auch Sehbehinderungen wird dadurch die Überquerung sicher ermöglicht.

Dazu sollen auch sog. Auffindestreifen zusätzlich mit vorgesehen werden.

Durch die aufgezeigte Anlegung der beiden Zuwegungen kann auch ein behindertengerechtes Gefälle von max. 6% gewährleistet werden.

Eine Beleuchtung unabhängig von der bestehenden Marktplatzbeleuchtung muss zusätzlich aufgestellt werden, um die geforderte Ausleuchtung auf der Fahrbahnfläche zur Erkennbarkeit der querenden Fußgänger zu gewährleisten.

Der Fußgängerüberweg mit den erforderlichen Anbindungen und der Beleuchtung würde einen Kostenaufwand von rund 30.000 € verursachen; die Bedarfsampel einen Kostenaufwand von ca. 47.000 €.

Die Verwaltung schlägt vor, den Fußgängerüberweg aufgrund der geschilderten Ampelschaltzeiten und Verkehrsumstände zu präferieren.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Anlegung eines Fußgängerüberweges am Oberen Marktplatz auf der Grundlage der vorgetragenen Planung des Büros Preihsl und Schwan vom 12.09.2018.
Die Umsetzung soll so zeitnah wie möglich erfolgen. Die erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von ca. 30.000 € werden im Vorgriff zum Haushalt 2019 bereitgestellt.

Bauvorhaben

Studie Querungshilfe
Marktplatz Burglengenfeld

Baustr

Marktplatz in
93133 Burglengenfeld

Bauherr

STADT BURGLENGENFELD
MARKTPLATZ 2-6
93133 BURGLENGENFELD

TEL.: 09471 / 70 18 - 11

Probebohrung

geprüft
mit Rotеintrag zurück

freigegeben
genehmigt

Planinhalt

Vermessung 1:50

Planverfasser

PREIHSL UND SCHWAN
BERATEN UND PLANEN GMBH

KREUZBERGWEG 1A
93133 BURGLENGENFELD
TEL: 09471/7016-0
FAX: 09471/7016-17

info@preihsl-schwan-ingenieure.de
www.preihsl-schwan-ingenieure.de

PREIHSL SCHWAN
BERATEN UND PLANEN GMBH
INGENIEURE
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

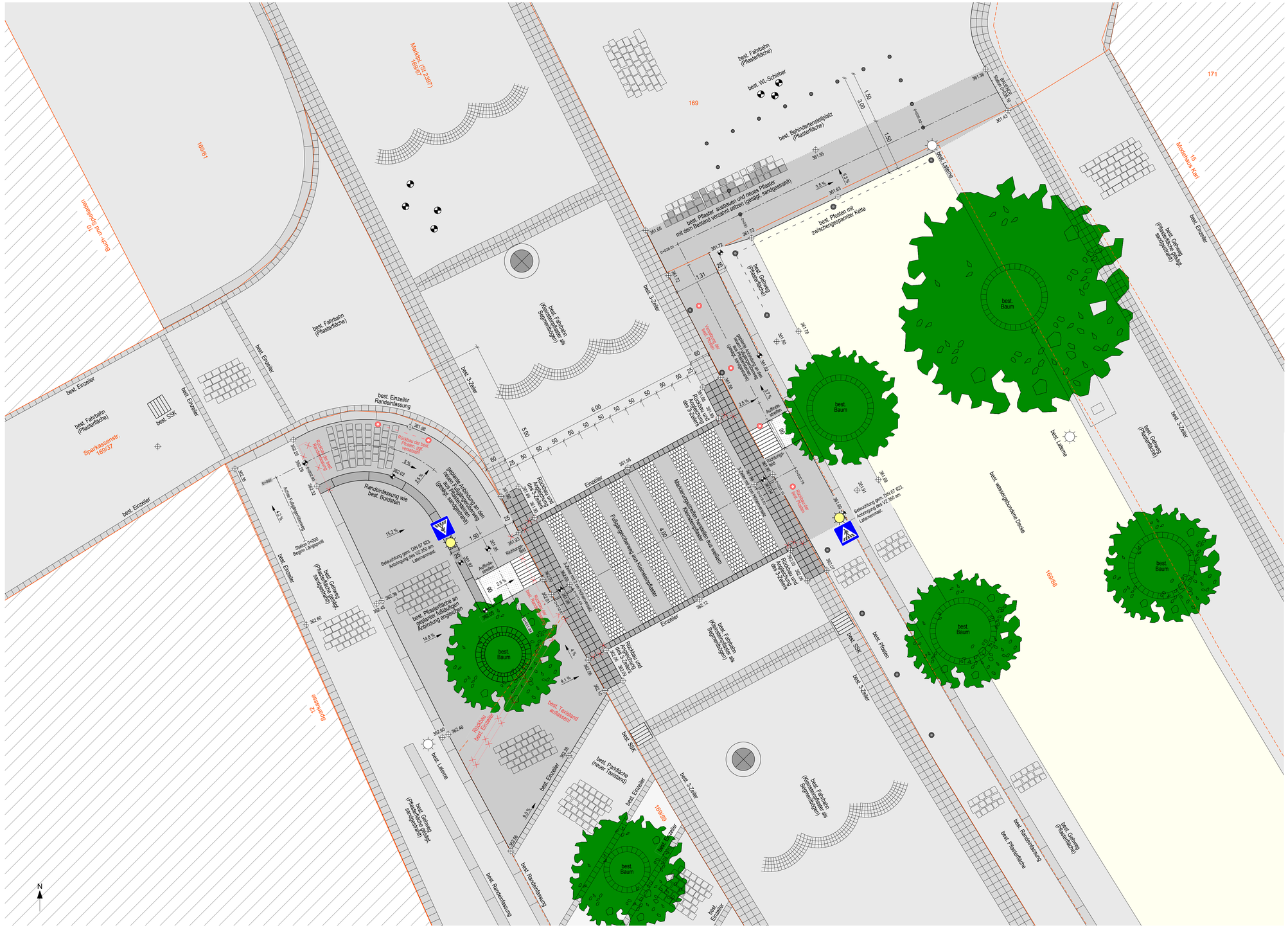
gezeichnet
(Planverfasser)

geprüft
(Projektleitung / Geschäftsführung)

Indexliste

Datum	Index	Änderung	bearbeitet

bearb.	Bieniasz D.	erstellt	26.06.2018
Projektnr	B-03-33-18	geändert	...
Stand	Entwurfsplanung		
Plannr	LP VM 1.1		



Bauvorhaben

Studie Querungshilfe Marktplatz Burglengenfeld

Bauort

Marktplatz Burglengenfeld
St 2397
Abs. 320 / Station 0,280

Bauherr

STADT BURGLENGENFELD
MARKTPLATZ 2 - 6
93133 BURGLENGENFELD

TEL.: 09471 / 70 18 - 0

Burglengenfeld

Prüfbehörde

geprüft: mit Roteintrag zurück

freigegeben: genehmigt

Planinhalt

Variante I - Fußgängerüberweg 1:50

Planverfasser

PREIHSL UND SCHWAN
BERATEN UND PLANEN GMBH

KREUZBERGWEG 1A
93133 BURGLENGENFELD
TEL: 09471/7016-0
FAX: 09471/7016-17

info@preihsl-schwan-ingenieure.de
www.preihsl-schwan-ingenieure.de

PREIHSL SCHWAN
BERATEN UND PLANEN GMBH
INGENIEURE
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

gezeichnet: (Planverfasser)

geprüft: (Projektleitung / Geschäftsführung)

Indexliste

Datum	Index	Änderung	bearbeitet
16.08.2018	-	Markierungsstreifen & Pflasterflächen abgeändert, Höhenkoten & Gefällepfeile ergänzt.	Bieniasz D.
10.09.2018	-	Beleuchtung, Beschilderung und Beschriftung ergänzt.	Bieniasz D.
12.09.2018	-	Anzugleichende Pflasterfläche im Bereich der Sparkasse angepasst.	Bieniasz D.
13.09.2018	-	Bezeichnung des Kleinsteinpflasters geändert.	Bieniasz D.

bearb.	Bieniasz D.	erstellt	17.07.2018	Stand	Entwurfsplanung
Projektnr.	B-03-33-18	geändert	13.09.2018	Plannr.	LP FGÜ 1.1

TOP Ö 7

Studie Querungshilfe
Marktplatz Burglengenfeld

Bauvorhaben	Studie Querungshilfe Marktplatz Burglengenfeld
Bauort	Marktplatz Burglengenfeld St 2397 Abs. 320 / Station 0,280
Bauherr	STADT BURGLENGENFELD MARKTPLATZ 2 - 6 93133 BURGLENGENFELD TEL.: 09471 / 70 18 - 0
Prüfbehörde	geprüft mit Roteintrag zurück / freigegeben genehmigt
Planinhalt	Variante II - FGÜ mit Lichtsignalanlage — 1:50

Planverfasser

PREIHSL UND SCHWAN
BERATEN UND PLANEN GMBH

KREUZBERGWEG 1A
93133 BURGLENGENFELD
TEL: 09471/7016-0
FAX: 09471/7016-17

info@preihsl-schwan-ingenieure.de
www.preihsl-schwan-ingenieure.de

PREIHSL SCHWAN
BERATEN UND PLANEN GMBH
INGENIEURE
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

gezeichnet (Planverfasser) — geprüft (Projektleitung / Geschäftsführung)

Indexliste

Datum	Index	Änderung	bearbeitet
16.08.2018	-	Markierungsstreifen & Pflasterflächen abgeändert, Höhenkoten & Gefällepfeile ergänzt.	Bieniasz D.
10.09.2018	-	Beschilderung und Beschriftung ergänzt.	Bieniasz D.
12.09.2018	-	Anzugleichende Pflasterfläche im Bereich der Sparkasse angepasst.	Bieniasz D.
13.09.2018	-	Bezeichnung des Kleinsteinpflasters geändert.	Bieniasz D.

bearb.	Bieniasz D.	erstellt	17.07.2018	Stand	Entwurfsplanung
Projektnr.	B-03-33-18	geändert	13.09.2018	Plannr.	LP FG-LSA 1.1

TOP Ö 7

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	BauVW/305/2018 04.09.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	19.09.2018	öffentlich
Stadtrat	26.09.2018	öffentlich

Betreff:

Vergabe von Straßennamen im Neubaugebiet „Hussitenweg III„ - Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Gemäß Art. 52 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz ist für eine rasche und zuverlässige Orientierung in der Gemeinde zu sorgen, indem Straßen mit Namen und einer fortlaufenden Nummerierung bezeichnet werden.

Mit Abschluss des Bauleitverfahrens für das Baugebiet „Hussitenweg III“ müssen die öffentlichen Straßen wieder mit Straßennamen versehen und auf Vorschlag der SPD-Stadtratsfraktion nach ehemaligen Bundeskanzlern benannt werden.

Es werden daher für die beiden Straßen im Baugebiet „Hussitenweg III“ folgende Straßennamen vorgeschlagen:

- Konrad-Adenauer-Straße (Amtszeit: 1949 – 1963)
- Ludwig-Erhard-Straße (Amtszeit: 1963 – 1966)

Die Haupterschließungsstraße soll weiterhin als Dr.-Kurt-Schumacher-Straße fortgeführt werden.

Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil des nachfolgenden Beschlusses.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, für die beiden Straßen im Baugebiet „Hussitenweg III“ folgende Straßennamen zu vergeben:

- Konrad-Adenauer-Straße
- Ludwig-Erhard-Straße

Die Haupterschließungsstraße soll weiter als „Dr.-Kurt-Schumacher-Straße“ fortgeführt werden.

III	FD SD/ZD/PD WD/KWD
0.40	1.00

Pfarrer-Bock-Straße
Pfarrer-Dengler-Straße
Pfarrer-Baumgartner-Straße
Berthold-Straße
Am Alten Stadtweg
Johann-Huber-Str
Dr.-Kurt-Schumacher-Straße
Konrad-Adenauer-Straße
Ludwig-Erhard-Straße
Privater Grünstreifen
WA
Wendemöglichkeit
1813 m²
990 m²
860 m²
1129 m²
1080 m²
599 m²
843 m²
900 m²
922 m²
743 m²
531 m²
480 m²
497 m²
445 m²
795 m²
438 m²
650 m²
506 m²
872 m²
500 m²
408 m²
513 m²
494 m²
456 m²
393 m²
412 m²
403 m²
578 m²
518 m²
525 m²
519 m²
487 m²
443 m²
438 m²
538 m²
684 m²
720 m²
532 m²
584 m²
536 m²
524 m²
514 m²
520 m²
557 m²
545 m²
537 m²
761 m²
571 m²
553 m²
478 m²
1014-3
1014-7
1014-8
1014-9

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	BauVW/308/2018 04.09.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	19.09.2018	öffentlich
Stadtrat	26.09.2018	öffentlich

Betreff:

Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes - Widmung von Ortsstraßen bzw. beschränkt-öffentlicher Wege - Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Nachfolgend aufgeführte Straßen und Wege sind gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG (Art. 46 Nr. 2 bzw. Art. 53 BayStrWG) zu widmen:

a) Teilstück der Ortsstraße Augustenhof (nach Saltendorf)

Im Rahmen der Erschließung des Baugebiets „Augustenhof II“ ist ein Teilstück des Weges von der „Augustenhof-Kreuzung“ in Richtung Saltendorf als Ortsstraße ausgebaut worden. Dieses Teilstück (FlStNr. 2403, Gem. Burglengenfeld) ist ab Nordgrenze der FlStNr. 2407, Gem. Burglengenfeld, bis zur Südgrenze der FlStNr. 2403/3, Gem. Burglengenfeld, in einer Länge von 140 Meter als Ortsstraße zu widmen.

b) Verlängerung der Ortsstraße Augustenhof (b. Gaststätte Frey)

Im Rahmen der Erschließung des Baugebiets „Augustenhof II, Teil B“ ist die bestehende noch nicht ausgebaute Ortsstraße erstmalig hergestellt und im Verbund mit dem anschließenden Baugebiet verlängert worden. Dieses Teilstück (FlStNrn. 2369, 2369/86, Gem. Burglengenfeld) ist ab Nordostecke des Grundstücks FlStNr. 2369/2, Gem. Burglengenfeld, bis zur Südgrenze der FlStNr. 2366, Gem. Burglengenfeld, als Verlängerung der bestehenden Wohnstraße in einer Länge von 215 Meter als Ortsstraße zu widmen.

c) Vivaldistraße

Die Vivaldistraße (FlStNr. 2369/38, Gem. Burglengenfeld) ist ab Westgrenze der FlStNr.

2403, Gem. Burglengenfeld bis FlStNr. 2366, Gem. Burglengenfeld, in einer Länge von 465 Meter als Ortsstraße zu widmen.

d) Rossinistraße

Die Rossinistraße (FlStNr. 2369/55, Gem. Burglengenfeld) ist ab Einmündung in die Vivaldistraße bis FlStNr. 2367, Gem. Burglengenfeld, in einer Länge von 215 Meter als Ortsstraße zu widmen.

e) Puccinistraße

Die Puccinistraße (FlStNr. 2369/65, Gem. Burglengenfeld) ist ab Einmündung in die Vivaldistraße bis Einmündung in die Rossinistraße in einer Länge von 150 Meter als Ortsstraße zu widmen.

f) Verbindungsweg Vivaldistraße – Augustenhof

Der Verbindungsweg (FlStNr. 2369/34, Gem. Burglengenfeld) zwischen Vivaldistraße und Augustenhof ist ab FlStNr. 2378, Gem. Burglengenfeld bis zur Südwestgrenze FlStNr. 2369/36, Gem. Burglengenfeld, in einer Länge von 25 Meter als beschränkt-öffentlicher Weg (Widmungsbeschränkung: nur Fußgänger und Radfahrer) zu widmen.

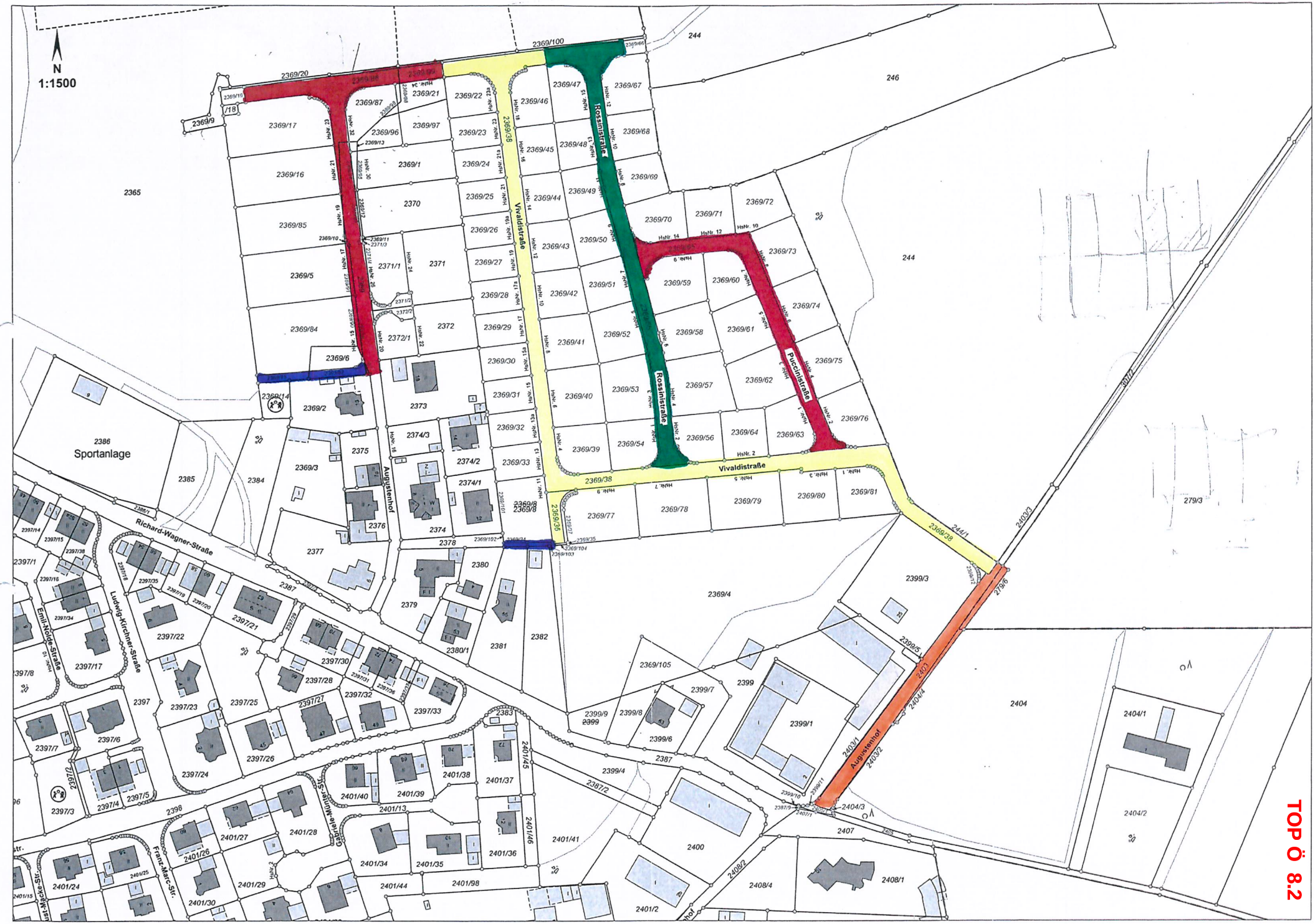
g) Weg zum Spielplatz am Augustenhof

Der Weg zum Spielplatz am Augustenhof (FlStNr. 2369/14, Gem. Burglengenfeld) ist von Einmündung in Ortsstraße „Augustenhof“ bis östliche Grundstücksgrenze FlStNr. 2365, Gem. Burglengenfeld, in einer Länge von 50 Meter als beschränkt-öffentlicher Weg (Widmungsbeschränkung: nur Fußgänger und Radfahrer; ausgenommen Bauhoffahrzeuge) zu widmen.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die nachfolgend aufgeführten Straßen und Wege gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG zu widmen.

a) Teilstück der Ortsstraße Augustenhof (nach Saltendorf) als Ortsstraße
b) Verlängerung der Ortsstraße Augustenhof (b. Gaststätte Frey) als Ortsstraße
c) Vivaldistraße als Ortsstraße
d) Rossinistraße als Ortsstraße
e) Puccinistraße als Ortsstraße
f) Verbindungsweg von Vivaldistraße – Augustenhof als beschränkt-öffentlicher Weg
g) Weg zum Spielplatz am Augustenhof als beschränkt-öffentlicher Weg


N
1:1500
Vivaldistraße
Rossinistraße
Puccinistraße
Augustenhof
Richard-Wagner-Straße
Ludwig-Kirchner-Straße
Emil-Nolde-Straße
Gabriele-Münter-Str.
Franz-Marc-Str.
Ernst-Barlach-Str.
2386
Sportanlage
TOP Ö 8.2

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	BauVW/314/2018 10.09.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	19.09.2018	öffentlich
Stadtrat	26.09.2018	öffentlich

Betreff:

Neuerlass der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeträgen (Erschließungsbeitragssatzung – EBS) – Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Der Kommunale Prüfungsverband hat uns darauf aufmerksam gemacht, dass die bestehende Erschließungsbeitragssatzung nicht der aktuellen Rechtsgrundlage entspricht und wir diese aus Gründen der Rechtssicherheit in Anlehnung an das neue Satzungsmuster des Bayerischen Gemeindetags neu erlassen sollten.

Rechtsgrundlage für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen ist seit dem 01.04.2016 die landesrechtliche Bestimmung des Art. 5a Abs. 1 bis 9 KAG i.V. mit der jeweils zu erlassenden Erschließungsbeitragssatzung.

Neben der Angabe der zutreffenden Rechtsgrundlage für den Erlass der Satzung berücksichtigt das Muster insbesondere noch folgende Punkte:

Da Erschließungsbeiträge in Bayern nicht auf bundesrechtlicher, sondern auf landesrechtlicher Grundlage (Art. 5a Abs. 1 bis 9 KAG) erhoben werden, sind im Satzungsmuster nunmehr alle, gemäß Art. 2 Abs. 1 Satz 2 KAG, für eine Abgabesatzung erforderlichen Mindestinhalte (Schuldner, Abgabetatbestand, Maßstab, Satz der Abgabe, Entstehung sowie Fälligkeit der Abgabeschuld) ausdrücklich normiert.

Die Regelung zur Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes wurde den Erfordernissen der Praxis entsprechend klar strukturiert; insbesondere ist danach die Anwendbarkeit der satzungsmäßigen Tiefenbegrenzungsregelung auf Grundstücke beschränkt, die vom planungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) in den Außenbereich (§ 35 BauGB) übergehen; sie findet keine Anwendung auf Grundstücke, die vollauf im unbeplanten Innenbereich liegen.

Das Satzungsmuster enthält sachgerechte und den Bedürfnissen der Praxis entsprechende Bestimmungen betreffend die Ablösung des Erschließungsbeitrags.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den vorliegenden Entwurf der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung – EBS) zu beschließen.
Dieser Satzungsentwurf, der der Sitzungsniederschrift beigefügt wird, ist Bestandteil dieses Beschlusses.
Die bisherige Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung – EBS) vom 11.07.1996 tritt gleichzeitig mit der Bekanntmachung der neuen Satzung außer Kraft.

Entwurf

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung – EBS)

Vom

Aufgrund des Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit Art. 5a Abs. 9 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes (KAG) und § 132 Baugesetzbuch (BauGB) erlässt die Stadt Burglengenfeld folgende Satzung:

§ 1
Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Erschließungsbeiträge nach Art. 5a Abs. 1 KAG sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2
Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

I. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (Art. 5a Abs. 2 Nr. 1 KAG) in

	bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege, kombinierte Geh- und Radwege) von
1. Wochenendhausgebieten mit einer Geschossflächenzahl bis 0,2	7,0 m
2. Kleinsiedlungsgebieten mit einer Geschossflächenzahl bis 0,3	10,0 m
bei einseitiger Bebaubarkeit	8,5 m
3. Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter Nr. 2 fallen, Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten	
a) mit einer Geschossflächenzahl bis 0,7	14,0 m
bei einseitiger Bebaubarkeit	10,5 m
b) mit einer Geschossflächenzahl über 0,7 - 1,0	18,0 m
bei einseitiger Bebaubarkeit	12,5 m
c) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 - 1,6	20,0 m
d) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6	23,0 m
4. Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten	
a) mit einer Geschossflächenzahl bis 1,0	20,0 m
b) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 - 1,6	23,0 m
c) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6 - 2,0	25,0 m
d) mit einer Geschossflächenzahl über 2,0	27,0 m
5. Industriegebieten	
a) mit einer Baumassenzahl bis 3,0	23,0 m
b) mit einer Baumassenzahl über 3,0 - 6,0	25,0 m
c) mit einer Baumassenzahl über 6,0	27,0 m

II. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege; Art. 5a Abs. 2 Nr. 2 KAG) bis zu einer Breite von 5 m,

III. für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (Art. 5a Abs. 2 Nr. 3 KAG) bis zu einer Breite von 27 m,
IV. für Parkflächen,
   a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und Nr. III sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
   b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I und Nr. III genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen,
V. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen
   a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I bis Nr. III sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
   b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I bis Nr. III genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen,
VI. für Immissionsschutzanlagen.

(2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. I bis Nr. VI gehören insbesondere die Kosten für
a) den Erwerb der Grundflächen,
b) die Freilegung der Grundflächen,
c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
e) die Herstellung von Radwegen,
f) die Herstellung von Gehwegen,
g) die Herstellung von kombinierten Geh- und Radwegen,
h) die Herstellung von Mischflächen,
i) die Herstellung der Beleuchtungseinrichtung,
j) die Herstellung der Entwässerungseinrichtung der Erschließungsanlagen,
k) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
l) die Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wegen Eingriffs beitragsfähiger Maßnahmen in Natur und Landschaft,
m) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
n) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern.

(3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.

(4) Der Erschließungsaufwand im Rahmen des Abs. 1 umfasst auch die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Staats- oder Kreisstraße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

(5) Soweit Erschließungsanlagen im Sinne des Abs. 1 als Sackgassen enden, ist für den erforderlichen Wendehammer der Aufwand bis zur vierfachen Gesamtbreite der Sackgasse beitragsfähig.

§ 3
Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Gemeinde kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), ermitteln.

(3) Die Aufwendungen für Fußwege und Wohnwege (§ 2 Abs. 1 Nr. II), für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. III), für Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. IV b), für Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. V b) und für Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. VI, § 10) werden den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet. Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn das Abrechnungsgebiet (§ 4) der Fuß- und Wohnwege, der Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen oder Imisssonsschutzanlagen von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze abweicht; in diesem Fall werden die Fuß- und Wohnwege, die Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen und Immissionsschutzanlagen selbstständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

§ 4
Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 5
Gemeindeanteil

Die Gemeinde trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 6
Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4) nach den Grundstücksflächen verteilt.

(2) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 4) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4) verteilt, indem die Grundstücksflächen mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht werden, der im Einzelnen beträgt:

1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit und gewerblich oder sonstig nutzbaren Grundstücken, auf denen keine oder nur eine untergeordnete Bebauung zulässig ist 1,0
2. bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je weiteres Vollgeschoss 0,3

(3) Als Grundstücksfläche gilt:

1. bei Grundstücken, die vollständig im Bereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 und 2 BauGB oder teilweise im beplanten Bereich und im Übrigen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) bzw. vollständig im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) liegen, der Flächeninhalt des Buchgrundstücks, wie er sich aus der Eintragung im Grundbuch ergibt. Bei Grundstücken, die nur teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) liegen und im Übrigen im Außenbereich (§ 35 BauGB), die Grundstücksfläche, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet.

2. bei Grundstücken im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), die in den Außenbereich (§ 35 BauGB) übergehen und bei denen sich die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich nicht aus einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB ergibt, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m, gemessen von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des beitragspflichtigen Grundstücks. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird.

(4) Beitragspflichtige Grundstücke, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit oder die mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit gewerblich oder in sonstiger Weise vergleichbar genutzt werden oder genutzt werden dürfen, z. B. Friedhöfe, Sportanlagen, Freibäder, Campingplätze, Dauerkleingärten, werden mit 0,5 der Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen.

(5) Als zulässige Zahl der Vollgeschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl aus, so gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5. Weist der Bebauungsplan lediglich eine höchstzulässige Gebäudehöhe in Form der Wand- oder Firsthöhe aus, so gilt diese geteilt durch 2,5 in Wohn- und Mischgebieten, geteilt durch 3,5 in Gewerbe- und Industriegebieten. Sind beide Höhen festgesetzt, so ist die höchstzulässige Wandhöhe maßgebend. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet. Setzt der Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch eine Baumassenzahl noch die höchstzulässige Gebäudehöhe in Form der Wand- oder Firsthöhe fest, so findet Abs. 8 Anwendung.

(6) Ist im Einzelfall eine größere Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.

(7) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. Bei mehrgeschossigen Parkbauten bestimmt sich der Nutzungsfaktor nach der Zahl ihrer Geschosse.

(8) In unbeplanten Gebieten sowie im Fall des Abs. 5 Satz 6 ist maßgebend

1. bei bebauten Grundstücken die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse.

2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.[1] Als Vollgeschosse gelten auch Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

(9) Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,50 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet. Ist ein Grundstück mit einer Kirche bebaut, so sind zwei Vollgeschosse anzusetzen. Dies gilt für Türme, die nicht Wohnzwecken, gewerblichen oder industriellen Zwecken oder einer freiberuflichen Nutzung dienen, entsprechend.

(10) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 4) außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, die in Abs. 2 genannten Nutzungsfaktoren um je 50 v.H. zu erhöhen. Als gewerblich genutzt oder nutzbar gelten auch Grundstücke, wenn sie überwiegend ($\geq$ 1/3 gewerbliche Nutzung) Geschäfts-, Büro-, Praxis-, Unterrichts-, Heilbehandlungs- oder ähnlich genutzte Räume beherbergen oder in zulässiger Weise beherbergen dürfen.

§ 7
Eckgrundstücke und durchlaufende Grundstücke

Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des Art. 5a Abs. 2 Nr. 1 KAG erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen. Dies gilt nicht,

1. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen zu deren erstmaliger Herstellung weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden,
2. für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die gem. § 6 Abs. 10 als gewerblich genutzt gelten.

§ 8
Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung der Grundflächen,
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen,
4. die Radwege,
5. die Gehwege zusammen oder einzeln,
6. die gemeinsamen Geh- und Radwege,
7. die unselbstständigen Parkplätze,
8. die Mehrzweckstreifen,
9. die Mischflächen,
10. die Sammelstraßen,
11. die Parkflächen,
12. die Grünanlagen,
13. die Beleuchtungseinrichtungen und
14. die Entwässerungseinrichtungen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Diesen Zeitpunkt stellt die Gemeinde fest.

§ 9
Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

(1) Die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze sowie Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie die nachstehenden Merkmale aufweisen:

1. eine Pflasterung, eine Asphalt-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau,
2. Straßenentwässerung und Beleuchtung,
3. Anschluss an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße.

(2) Geh- und Radwege sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und gegeneinander (außer bei Mischflächen) sowie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder eine ähnliche Decke in neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau aufweisen.

(3) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.

(4) Zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung der in den Abs. 1 bis 3 genannten Erschließungsanlagen gehören alle Maßnahmen, die durchgeführt werden müssen, damit die Gemeinde das Eigentum oder eine Dienstbarkeit an den für die Erschließungsanlage erforderlichen Grundstücken erlangt.[2]

§ 10
Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 11
Entstehen der Beitragspflicht

Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen, für Teilbeträge, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch die Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen sind. Im Falle des Art. 5a Abs. 9 KAG i.V.m. § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB entsteht die Beitragspflicht mit der Übernahme durch die Gemeinde.

§ 12
Vorausleistungen

Im Fall des Art. 5a Abs. 9 KAG i.V.m. § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

§ 13
Beitragspflichtiger

Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

§ 14
Fälligkeit

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheids, die Vorausleistung einen Monat nach Bekanntgabe des Vorausleistungsbescheids fällig.

---

[2] Der Grunderwerb kann als Merkmal der endgültigen Herstellung bestimmt werden. Ist er nicht als Merkmal festgesetzt, so sind nur diejenigen Grunderwerbskosten beitragsfähig, die bis zum Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht entstanden sind.

§ 15
Ablösung des Erschließungsbeitrages

(1) Der Erschließungsbeitrag kann im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden (Art. 5a Abs. 9 KAG i. V. m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Die Höhe des Ablösungsbetrages richtet sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages.

(2) Ein Ablösungsvertrag wird unwirksam, wenn sich zum Zeitpunkt der Entstehung der sachlichen Beitragspflichten ergibt, dass der auf das betreffende Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag das Doppelte oder mehr als Doppelte bzw. die Hälfte oder weniger als die Hälfte des Ablösungsbetrages ausmacht. In einem solchen Fall ist der Erschließungsbeitrag durch Bescheid festzusetzen und unter Anrechnung des gezahlten Ablösungsbetrages anzufordern oder die Differenz zwischen gezahltem Ablösungsbetrag und Erschließungsbeitrag zu erstatten. [3]

§ 17
Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 11.07.1996 außer Kraft.

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	BauVW/315/2018 10.09.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	19.09.2018	öffentlich
Stadtrat	26.09.2018	öffentlich

Betreff:

Gebietsänderung im Bereich der Stadt Burglengenfeld und der Stadt Teublitz – Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten und der Vermessung des Neubaugebiets „Augustenhof II, Teil B“ wurde entlang der Gebietsgrenze der Gemarkungen Burglengenfeld und Saltendorf geringe Gebietsänderungen festgestellt, die nun, wie durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nabburg angeregt wird, unter Hinweis auf Nr. 3.2 NHG-Bek eine entsprechende Änderung der Grenzen der Gemarkungen Burglengenfeld und Saltendorf a.d.Naab durch Rechtsverordnung festzulegen ist.

Mit dieser Gebietsänderung verliert die Stadt Burglengenfeld 132 m² und erhält im Gegenzug von der Stadt Teublitz 92 m².

Das rechtliche Verfahren hierzu wird nach Zustimmung der beteiligten Kommunen zuständigkeitshalber durch das Landratsamt Schwandorf durchgeführt.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, der Gebietsänderung zwischen den Gemarkungen Burglengenfeld und Saltendorf a.d.Naab zuzustimmen. Es wird bestätigt, dass das Umgliederungsgebiet unbewohnt ist und mit der Anpassung des Ortsrechts entsprechend der neuen Grenze Einverständnis besteht.

Kopie

TOP Ö 10

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nabburg

2.1

Landratsamt Schwandorf
Eing. 17. MAI 2018 2
Sgb. ..... Unterschrift .....

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Obertor 12 • 92507 Nabburg

Landratsamt Schwandorf
Wackersdorfer Str. 80
92421 Schwandorf

Name
Ringlstetter

E-Mail
poststelle@adbv-nab.bayern.de

Telefon
09433 2405-39

Telefax
09433 2405-49

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Bitte bei Antwort angeben Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	Datum
	FN 3013 Burglengenfeld	8. Mai 2018

Gebietsänderung im Bereich der Stadt Burglengenfeld und der Stadt Teublitz , Landkreis Schwandorf.

Anlage: 1 Kartenbeilage

Durch Änderung von Flurstücksgrenzen verläuft die bestehende Gemeindegebietsgrenze innerhalb gleich bewirtschafteter Flächen und ist in der Örtlichkeit nicht mehr erkennbar.

Unter Hinweis auf Nr. 3.2 NHG-Bek regt das ADBV Nabburg eine Gebietsänderung der Stadt Burglengenfeld und der Stadt Teublitz, Landkreis Schwandorf sowie die entsprechende Änderung der Grenzen der Gemarkungen Burglengenfeld und Saltendorf a.d.Naab an.

Die Gemeindegebietsgrenze wird in die neuen, bzw. in benachbarte Flurstücksgrenzen gelegt, damit sie kartenmäßig klar festgelegt und auch in der Örtlichkeit erkennbar ist. Der vorgeschlagene Verlauf der Gebietsgrenze entspricht den in Nr. 3.3.1 NHG-Bek festgelegten Grundsätzen.

Von der Gebietsänderung sind im Liegenschaftskataster eingetragene, selbständige Flurstücke betroffen (Nr. 3.3.4 NHG-Bek).

Die Änderung der Gebietsgrenzen wird wie folgt beschrieben:

Ausgliederung				Eingliederung		
aus	*FlstNr.*	*Fläche (m²)*	*Gemarkung*	*in*	*FlstNr.*	*Gemarkung*
der Stadt Burglengenfeld				die Stadt Teublitz		
	2403/3	132	Burglengenfeld		307/2	Saltendorf a.d.Naab
	Summe:	132 (m²)				
der Stadt Teublitz				die Stadt Burglengenfeld		
	244/1	3	Saltendorf a.d.Naab		2369/38	Burglengenfeld
	279/6	89	Saltendorf a.d.Naab		2403	Burglengenfeld
	Summe:	92 (m²)				

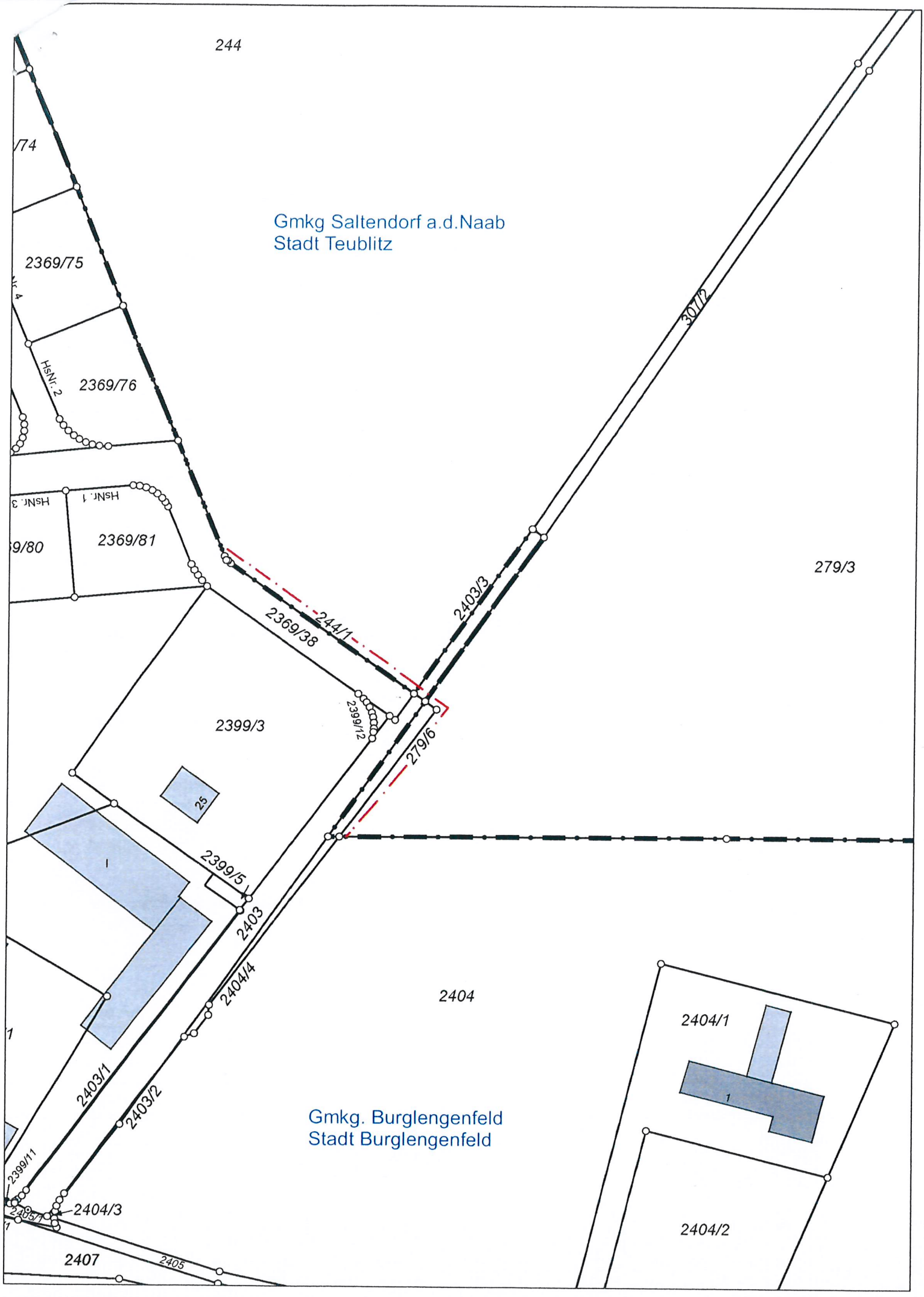
Mit den kommunalen Grenzen ändern sich gleichzeitig die Grenzen der Gemarkungen Burglengenfeld und Saltendorf a.d.Naab (Nr. 3.1 GmkgÄndBek).

Nach Abschluss des rechtlichen Verfahrens bitten wir um Zusendung der Rechtsverordnung. Auf deren Grundlage wird der entsprechende Fortführungsnachweis erstellt und an das Grundbuchamt weitergeleitet.

Nabburg, den 08.05.2018

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nabburg

Ringlstetter


244
/74
2369/75
4
HsNr. 2
2369/76
HsNr. 3
HsNr. 1
9/80
2369/81
Gmkg Saltendorf a.d.Naab
Stadt Teublitz
301/2
279/3
2403/3
2369/38
244/1
2399/3
2399/12
279/6
25
1
2399/5
2403
2404/4
2404
2404/1
1
2403/1
2403/2
2404/2
Gmkg. Burglengenfeld
Stadt Burglengenfeld
2399/11
2405/1
2404/3
2407
2405