TOP Ö 2.1

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Stadtbauamt Haneder, Franz, Stadtbaumeister	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	StbAmt/304/2019 21.11.2019

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Stadtrat	11.12.2019	öffentlich

Betreff:

Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf einer Teilfläche des Grundstücks FlSt.Nr. 1340/2 der Gem. Burglengenfeld, Nähe Landbotenweg - Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

<u>Sachdarstellung, Begründung:</u>

Der Antrag wurde am 05.12.2019 zurückgezogen!

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard, VAR	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	BauVW/408/2019 25.11.2019

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Stadtrat	11.12.2019	öffentlich

Betreff:

Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Photovoltaik – Am Wöllandanger“ - Erörterung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger – Satzungs- und Feststellungsbeschluss

Sachdarstellung, Begründung:

Nach dem Billigungsbeschluss vom 25.09.2019 wurde das förmliche Bauleitverfahren für das Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaikanlage – Am Wöllandanger“ durchgeführt.

Zentrale Bedeutung der Abwägung hat die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberpfalz-Nord, um einen Weg der Vereinbarkeit der geplanten Photovoltaikanlage mit der Rohstoffsicherung/-nutzung zu finden.

Es ist zunächst festzustellen, dass sich das geplante Sondergebiet „nur“ im Randbereich des Vorranggebietes für Kiesabbau befindet. Außerdem darf wegen der rechtlich gebotenen Unschärfe regionalplanerischer Gebietsdarstellungen (Maßstab 1: 100.000) eine gewisse Unpräzision bzw. Zweifel angenommen werden, ob sich in der Fläche der Photovoltaikanlage tatsächlich Kiesvorkommen befinden.

Es wurde mit dem Grundstückseigentümer ein Pachtvertrag mit einer Mindestnutzungsdauer von 30 Jahren abgeschlossen. Somit wird den Vorgaben des Regionalen Planungsverbandes Rechnung getragen. Dem vollständigen Rückbau nach Ablauf der Pachtzeit muss allerdings eine erneute umfassende Prüfung des Regionalen Planungsverbandes Oberpfalz-Nord vorgehen, ob wegen Rohstoffknappheit an Kies in 30 Jahren eine Bodenschatzgewinnung gegenüber der Photovoltaiknutzung Vorrang eingeräumt werden muss und eventuell auch Zwangsmittel gerechtfertigt sein können. Erst nach Feststellung des Vorrangs zu Gunsten einer Bodenschatzgewinnung gegenüber der Photovoltaiknutzung, wird der Vorhabenträger der Ver-

pflichtung nachkommen, die Anlage vollständig zurück zu bauen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich außerdem im Durchführungsvertrag, dass nach Abschluss der Photovoltaiknutzung die Anlage vollständig zurückgebaut werden muss, so dass keine Abbauerschwernisse für einen möglichen Kiesabbau verbleiben. Außerdem wird im vorgenannten Vertrag eine entschädigungslose Duldung möglicher Beeinträchtigungen durch Kiesabbau im Bereich des Vorranggebietes z.B. in Form von Lärm, Staub, Erschütterungen oder sonstigen Immissionen mit aufgenommen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden entsprechend ergänzt.

Die Belange der Landwirtschaft sowie des Natur- und Landschaftsschutzes werden bei der Ausführung der PV-Anlage berücksichtigt. Vom Wasserwirtschaftsamt werden keine zwingenden Versagensgründe für das Vorhaben erkannt.

Die Auflagen des Regionalen Planungsverbandes Oberpfalz-Nord werden in den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan mit aufgenommen. Außerdem verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag diese Auflagen zu erfüllen.

Somit konnten alle Hürden überwunden werden, so dass der Satzungsbeschluss nach Abwägung aller Stellungnahmen gefasst werden kann.

Die Bekanntmachung der Satzung wird allerdings erst vollzogen, wenn die Ausnahmegenehmigung gem. § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz vom Landratsamt erteilt wurde und die Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt ist.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stimmte dem Beschlussvorschlag **einstimmig** zu.

Beschlussvorschlag:

I. Der Stadtrat erhebt die eingegangenen Anregungen, Bedenken und Einwendungen der Träger öffentlicher Belange, auf Grundlage der nach Abwägung von der Verwaltung verfassten Stellungnahmen, zum Beschluss.

II. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat erhebt auf Grundlage der Planung des Landschaftsarchitekten Gottfried Blank aus Pfreimd vom 04.12.2019, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet (SO) Freiflächen-Photovoltaik – Am Wöllandanger“ zur Satzung.

III. Feststellungsbeschluss

Der Stadtrat stimmt zu, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes für das „Sondergebiet (SO) Freiflächen-Photovoltaik – Am Wöllandanger“ festgestellt wird.

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

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN DER STADT BURGLENGENFELD UND VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

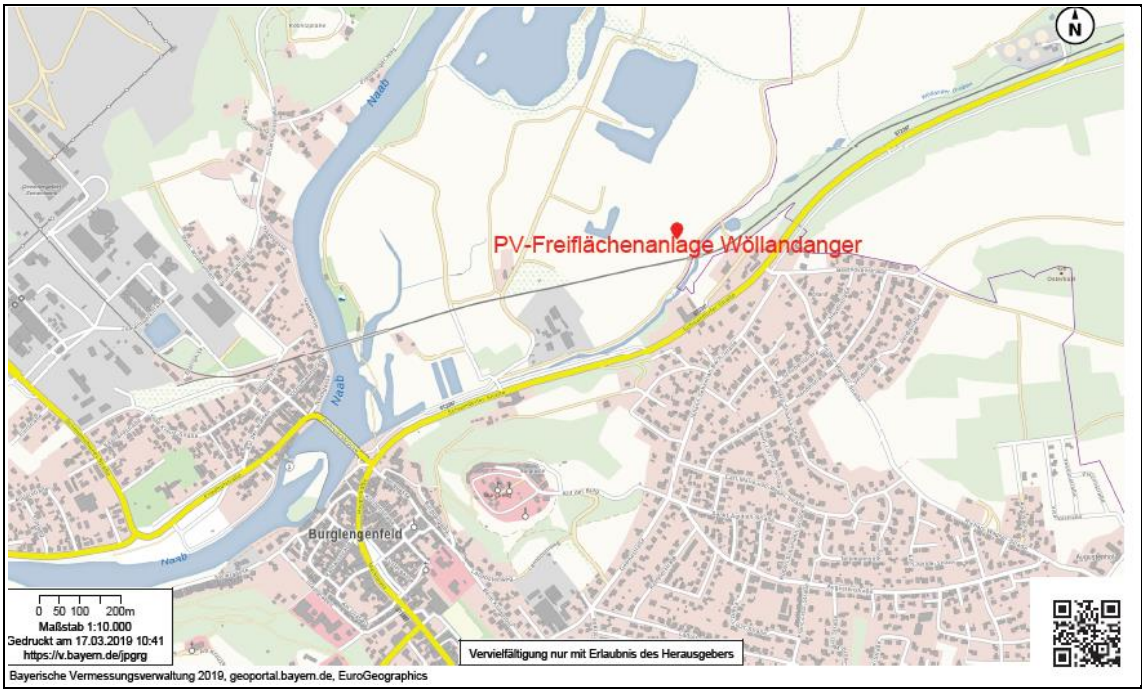
NACH § 12 BAUGB MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

„SONDERGEBIET FREIFLÄCHEN-PHOTOVOLTAIKANLAGE AM WÖLLANDANGER“

AUF FLUR-NR. 1300/2, 1300/3, 1300/4, 1300/5 UND 1300/6 UND

DER GEMARKUNG BURGLENGENFELD

STADT BURGLENGENFELD, LANDKREIS SCHWANDORF



Der Vorhabensträger:

BD Solarpark GmbH & Co. KG
Im Fuhrtal 6
93133 Burglengenfeld

Der Planfertiger:

Gottfried Blank
Landschaftsarchitekt
Marktplatz 1 -92536 Pfreimd
Tel. 09606 / 9154 47 - Fax 9154 48
eMail: info@blank-landschaft.de

04. Dezember 2019

.....
Gottfried Blank, Landschaftsarchitekt

Vorhabensträger:
Solarpark GmbH & Co. KG
Im Fuhrtal 6
93133 Burglengenfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
der Stadt Burglengenfeld
und Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB
mit integrierter Grünordnung

„Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Am Wöllandanger“

auf Flur-Nr. 1300, 1300/2, 1300/3, 1300/4, 1300/5 und 1300/6
Gemarkung Burglengenfeld
Stadt Burglengenfeld

Textliche Festsetzungen mit Begründung, Umweltbericht,
Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Inhaltsverzeichnis

I. Textliche Festsetzungen 5
II. Begründung mit Umweltbericht 10

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung 10
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Begründung der Ausnahme nach § 78 (2) WHG 10
1.2 Geltungsbereich – Lage und Dimension des Planungsgebiets 14
1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele 15
1.4 Bestehendes Planungsrecht, Entwicklungsgebot, Landschaftliches Vorbehaltsgebiet 15

2. Planungsvorgaben – Rahmenbedingungen der Planung 15
2.1 Übergeordnete Planungen und Vorgaben 15
2.2 Örtliche Planung 16

3. Wesentliche Belange der Planung, städtebauliche Planungskonzeption 17
3.1 Bauliche Nutzung 17
3.2 Gestaltung 18
3.3 Immissionsschutz 18
3.4 Einbindung in die Umgebung 19
3.5 Erschließungsanlagen 19
3.5.1 Verkehrserschließung und Stellflächen 19
3.5.2 Wasserversorgung / Hochwasserschutz 20
3.5.3 Abwasserentsorgung 20
3.5.4 Stromanschluss/Gasleitung/Freileitung 21
3.5.5 Brandschutz 21

4. Begründung der Festsetzungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 21
4.1 Bebauungsplan 21
4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen 21
4.1.2 Örtliche Bauvorschriften, bauliche Gestaltung 22
4.2 Grünordnung 22
4.3 Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung 23

5. Umweltbericht 25
5.1 Einleitung 25
5.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan – Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden 25

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan ... 26

5.2 Natürliche Grundlagen ... 27

5.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung ... 29

5.3.1 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter (mit kulturellem Erbe und menschlicher Gesundheit) ... 29

5.3.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume, biologische Vielfalt ... 32

5.3.3 Schutzgut Landschaft und Erholung ... 36

5.3.4 Schutzgut Boden ... 37

5.3.5 Schutzgut Wasser ... 40

5.3.6 Schutzgut Klima und Luft ... 42

5.3.7 Wechselwirkungen ... 43

5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.. 43

5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ... 43

5.5.1 Vermeidung und Verringerung ... 43

5.5.2 Ausgleich ... 44

5.6 Alternative Planungsmöglichkeiten ... 44

5.7 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ... 44

5.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ... 45

5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 45

6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ... 47

7. Maßnahmen zur Verwirklichung ... 50

8. Flächenbilanz ... 51

Quellenverzeichnis ... 52

Anlagenverzeichnis

- Planzeichnung Vorhaben- und Erschließungsplan/Vorhabenbezogener Bebauungsplan Maßstab 1:1000
- Bestandsplan Nutzungen und Vegetation mit Darstellung der Eingriffsgrenze Maßstab 1:1000
- Hydrotechnische Berechnungen zum geplanten Neubau einer Photovoltaikanlage im Überschwemmungsgebiet der Naab bei Burglengenfeld, Ingenieurbüro ME GmbH Münchmeier-Eigner, 10.01.2019

I. Textliche Festsetzungen

Ergänzend zu den Festsetzungen durch Planzeichen gelten folgende textliche Festsetzungen als Bestandteil der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind im Geltungsbereich ausschließlich Anlagen und Einrichtungen, die unmittelbar der Zweckbestimmung der Photovoltaikanlage (Erzeugung elektrischer Energie) dienen.
Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung (Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage) wird zunächst gemäß § 9 Abs. 2 BauGB auf 30 Jahre nach Inbetriebnahme der Anlage begrenzt. Nach Ablauf der Nutzungsdauer von 30 Jahren ist die bauliche Nutzung als Sondergebiet weiterhin zulässig, wenn der Regionale Planungsverband nach umfassender Prüfung zu dem Ergebnis kommt, dass wegen Rohstoffknappheit an Kies in 30 Jahre der Bodenschatzgewinnung gegenüber der Photovoltaiknutzung kein Vorrang eingeräumt werden muss.
Eine Beendigung der baulichen Nutzung erfolgt nach Feststellung des Vorrangs zugunsten der Rohstoffgewinnung gegenüber der Photovoltaiknutzung.
Nebenanlagen, wie die Errichtung von Trafo- und Wechselrichterstationen, sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Nach einem Rückbau der Anlage ist die Fläche als Folgenutzung wieder der Landwirtschaft zuzuführen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 bzw. der festgesetzten Grundfläche für Gebäude von maximal 200 m² für die zu errichtende Trafo- und Übergabestation ist nicht zulässig. Bei der Ermittlung der überbaubaren Flächen sind die Grundflächen der Solarmodule (in senkrechter Projektion bzw. der Modultische), und die befestigten Bereiche um die Gebäude einschließlich der Baukörper sowie befestigte Zufahrten und Fahrwege (auch mit teilversiegelnden Belägen) einzurechnen.
Die planlich festgesetzte Baugrenze bezieht sich auf die Aufstellflächen der Modultische und der Trafostation/Übergabestation. Umfahrungen, Einfriedungen etc. können außerhalb dieser Baugrenzen errichtet werden.
Für die Anordnung und Ausprägung der Module und der Modultischreihen sowie die Lage der Trafo- und Übergabestation sind ausschließlich die festgesetzten Baugrenzen und die Grundflächenzahl GRZ sowie die Planzeichnung maßgeblich (Südausrichtung bei 20-25° Aufneigung).

1.3 Höhe baulicher Anlagen

Die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe von 4,0 m bezieht sich auf die oberste Gebäudebegrenzung (Trafo- und Übergabestation), bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche bei Gebäudekante.

Die maximale zulässige Höhe der Module bzw. Modultische beträgt 3,90 m über der jeweiligen Geländehöhe, bezogen auf die Mitte des jeweiligen Modultisches.

1.4 Baugrenzen / Nebenanlagen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen im Sinne von § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Umfahrungen, Einzäunungen und sonstige Anlagenbestandteile, die unmittelbar der Zweckbestimmung der Photovoltaikanlage dienen, können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

2. Örtliche Bauvorschriften, bauliche Gestaltung

2.1 Dächer, Fassadengestaltung

Für das geplante Gebäude (Trafo- und Übergabestation) werden Dachformen und Materialien zur Fassadengestaltung nicht festgesetzt. Grelle Farben sind zu vermeiden.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Holz- oder Metallzäune und Übersteigschutz, bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.
Nicht zulässig sind Mauern sowie Zaunsockel, um die eingefriedeten Bereiche für bodengebundene Kleintiere durchlässig zu halten. Der untere Zaunansatz muss mindestens 15 cm über der Bodenoberfläche liegen, um die Anlage für Kleintiere durchlässig zu halten.

2.3 Geländeabgrabungen / Aufschüttungen

Aufschüttungen des Geländes sind im Geltungsbereich nur im Bereich der Trafo-/Übergabestation zulässig, um diese hochwassersicher errichten zu können (Lage im Überschwemmungsgebiet). Abgrabungen sind grundsätzlich bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig, wenn dadurch kein Grundwasser freigelegt wird.

2.4 Oberflächenentwässerung

Die anfallenden Oberflächenwässer sind am Ort des Anfalls bzw. dessen unmittelbarer Umgebung zwischen den Modulreihen bzw. im Randbereich gegebenenfalls zu errichtender Gebäude und deren unmittelbarem Umfeld zu versickern. Eine Ableitung in Vorfluter bzw. straßen-, weg- und bahnbegleitende Gräben, oder auf Grundstücke Dritter sowie auf die Bahnanlagen, ist nicht zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Bodenschutz – Schutz des Oberbodens, Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Flächenversiegelung

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal

2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern. Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen.
Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden. Um zusätzlich mögliche Verdichtungen der empfindlichen Grundwasser-/Auenböden vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.
Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte oder aus sonstigen Erwägungen vorgesehene Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist. Im Geltungsbereich gilt dies für alle Bereiche außer den Flächen der Solarmodule (Fundamentierungen), des zu errichtenden Gebäudes (Trafo- und Übergabestation) und ihre unmittelbar umgebenden befestigten Bereiche sowie den geplanten Muldenflächen im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzflächen und Schaffung von ersatzweisem Retentionsraum). Zulässig sind lediglich die erforderlichen Fundamentierungen (Ramm-, Schraub- oder punktförmige Betonfundamente).
Eine Vollversiegelung von Oberflächen ist außer den Gebäuden (zu errichtende Trafo- und Übergabestation) und der Überdeckung durch die Solarmodule nicht zulässig.
Flächenbefestigungen mit teildurchlässigen Befestigungsweisen sind nur unmittelbar um die Trafo- und Übergabestation, im Bereich der Zufahrt und der äußeren Umfahrung zulässig. Eine rückstandslose Trennung der mineralischen Schüttung vom gewachsenen Boden bei Rückbau der geschotterten Flächen ist durch die Verwendung eines Geotextiles/Vlies zu gewährleisten.

3.2 Unterhaltung der Grünflächen, Zeitpunkt der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Anlage der privaten Grünflächen einschließlich der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen hat im Zuge der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Herstellung der baulichen Anlagen zu erfolgen.

3.3 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen und sonstige Grünflächen im Geltungsbereich

Zur Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe sind Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs östlich der Anlagenfläche, gemäß den planlichen Festsetzungen durchzuführen (Eingriffsverpflichtung 2.332 m², Größe der Ausgleichs-/Ersatzflächen 2.557 m²).
Auf der Fläche sind flache Abgrabungen herzustellen (bis 0,40 m unter derzeitigem Gelände), die zu den Rändern flach auszubilden sind, um die Standortfeuchte und das Retentionsvolumen zu erhöhen. Die Flächen sind mit einer standortangepassten, extensiven Wiesenmischung anzusäen (Auenstandorte). Auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen ist vollständig zu verzichten. Die Flächen sind 2-mal jährlich zu mähen. Die 1. Mahd ist ab dem 01.07. des Jahres. Die Mulden sind an den Rändern flach auszubilden, damit die Fläche mähbar bleibt.

Die Ausgleichs-/Ersatzflächen sind naturnah zu entwickeln und dauerhaft für den Betriebszeitraum der Freiflächen-Photovoltaikanlage zu erhalten und gemäß den Festsetzungen zu pflegen. Die Ausgleichs-/Ersatzflächen müssen vollständig außerhalb der Umzäunung der Freiflächen-Photovoltaikanlage liegen und dienen zugleich dem Ausgleich des vorhabenbedingten Verlustes an Hochwasser-Retentionsraum.

Der Ausgleichsbedarf von 2.332 m² wird durch die Kompensationsmaßnahmen auf einer Fläche von 2.557 m² erbracht und festgesetzt.
Sonstige Grünflächen im unmittelbaren Bereich der Freiflächen-Photovoltaikanlage sind als Wiesenflächen extensiv zu unterhalten. Die Flächen sind zu mähen oder extensiv zu beweiden. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist vollständig zu verzichten.

Hinweise:

1. Lage im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet
   Der Vorhabensbereich liegt innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Naab. Es wird darauf hingewiesen, dass abgesehen von den fest-installierten Anlagenbestandteilen keine abflussbehindernden, fest installierten oder beweglichen Gegenstände auf dem Gelände der Anlage eingerichtet bzw. gelagert werden dürfen.
   Um eine Hochwasserfreiheit soweit wie möglich zu gewährleisten, sind die Modultische so zu errichten, dass die Unterkante der Module mindestens 0,2 m über den HQ 100-Wasserständen liegt. Auch ansonsten sind alle baulichen Vorkehrungen zu treffen, um die Anlage hochwassersicher zu errichten und damit auch eine Gefährdung von Unterliegern auszuschließen.

   Nach § 78 (1) WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete (hierzu werden auch Photovoltaik-Freiflächenanlagen gerechnet) untersagt.
   Nach § 78 (2) WHG kann die zuständige Behörde die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn die Voraussetzungen der Nr. 1 bis Nr. 9 (§ 78 (2) WHG) erfüllt sind.
   Nachdem die Voraussetzungen des § 78 (2) Nr. 1-9 WHG im vorliegenden Fall gegeben sind, wird begleitend zum Bauleitplanverfahren durch die Stadt Burglengenfeld eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 (2) WHG beim Landratsamt Schwandorf beantragt.
   Zur Begründung der Ausnahme gemäß § 78 (2) Nr. 1-9 WHG siehe unter Kap. II 1.1 der Begründung zum vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

2. Landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung
   In der Umgebung der geplanten Photovoltaikanlage werden Flächen landwirtschaftlich bewirtschaftet (im Norden und Westen).
   Es wird darauf hingewiesen, dass gegen Beeinträchtigungen aus der im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung und gegebenenfalls landwirtschaftlichen Betrieben keine Einwendungen und Entschädigungsansprüche erhoben werden können, sofern die allgemein üblichen und anerkannten Regeln der Bewirtschaftung (sog. gute fachliche Praxis) berücksichtigt werden. Dies gilt vor allem für Immissionen durch Staub und Gerüche.
   Auch auf nicht gänzlich auszuschließende Schäden durch Steinschlag aus der landwirtschaftlichen Nutzung unmittelbar benachbarter Flächen wird hingewiesen.

3. Bodendenkmal
   Im Vorhabensbereich befindet sich das Bodendenkmal D-3-6738-056 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“.
   Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG, die in einem eigenständigen denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
   Im Vorfeld der Planungen wurde bereits mit dem Landesamt für Denkmalpflege Kontakt aufgenommen (Dr. Steinmann). Gemäß der Vorabstimmung darf max. 1,60 m tief in den Boden gerammt werden. Die Tiefe der Kabelgräben ist auf 0,20 m zu beschränken (mit Fotodokumentation der Kabelgräben). Bei der Errichtung der Trafostation/Übergabestation ist diese vor der Errichtung vor Ort abzustecken. Durch ein archäologisches Fachbüro ist festzustellen, inwieweit archäologisch relevante Befunde im Bereich der Trafostation vorzufinden sind. Das Bodendenkmal wird in der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans als „Archiv für Böden“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und als Denkmal nach § 9 Abs. 6 BauGB festgesetzt.

4. Lage im Randbereich des Vorranggebiets KS 22 (Kies und Sand)
   Das Vorhabensgebiet liegt im Randbereich des regionalplanerisch gesicherten Vorranggebiets für Kies und Sand KS 22. Es liegt eine Bestätigung des Grundstückseigentümers vor, dass für den Umgriff des Geltungsbereichs bereits ein gültiger Pachtvertrag für die Nutzung als Photovoltaik-Freiflächenanlage vorliegt und deshalb für einen Zeitraum von 30 Jahren eine Nutzung der betroffenen Flächen als Kiesabbaugebiet ausgeschlossen ist. Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung ist entsprechend den Anforderungen des Regionalen Planungsverbands gemäß der Festsetzung Nr. 1.1 auf 30 Jahre nach Inbetriebnahme begrenzt. Wird nach Ablauf von 30 Jahren durch den Regionalen Planungsverband festgestellt, dass wegen Rohstoffknappheit an Kies in 30 Jahren der Rohstoffgewinnung der Vorrang vor der Photovoltaiknutzung eingeräumt wird, endet die Zulässigkeit der baulichen Nutzung und die Anlage ist durch den Betreiber vollständig zurückzubauen. Ansonsten kann die Sondergebietsnutzung weiter betrieben werden.
   In diesem Zusammenhang sind noch folgende Gesichtspunkte zwingend zu beachten:

   - nach Abschluss der Nutzung als Photovoltaikanlage muss die Anlage vollständig zurückgebaut werden; es dürfen keine Abbauerschwernisse für den möglichen Kiesabbau verbleiben; dies gilt auch für die Ausgleichsflächen, die dann entfallen

   - mit der Photovoltaiknutzung und den damit im Zusammenhang stehenden Maßnahmen darf kein Massenverlust bzw. Verlust der Rohstoffvorkommen einhergehen

   - Beeinträchtigungen durch einen möglichen Kiesabbau im Bereich des Vorranggebiets auf umliegenden Flächen, z.B. durch Staub, Lärm, Erschütterungen oder sonstige Immissionen, sind vom Betreiber der Photovoltaikanlage entschädigungslos zu dulden

II. Begründung mit Umweltbericht

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Begründung der Ausnahme nach § 78 (2) WHG

Der Vorhabensträger, die BD Solarpark GmbH & Co. KG, vertreten durch die Herren Rainer Dirnhofer und Markus Breitschaft, Im Fuhrtal 6, 93133 Burglengenfeld, beabsichtigt die Errichtung einer Photovoltaikanlage durch Freiaufstellung von Solarmodulen zur Stromgewinnung auf den Grundstücken Flur-Nr. 1300, 1300/2, 1300/3, 1300/4, 1300/5 und 1300/6 der Gemarkung Burglengenfeld, Stadt Burglengenfeld (Freiflächen-Photovoltaikanlage Am Wöllandanger).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 14.216 m². Die Anlagenfläche (= Eingriffsfläche) umfasst 11.659 m² einschließlich privater Grünflächen im Südwesten in geringem Umfang. Die sonstigen Flächen werden durch die Ausgleichs-/Ersatzflächen (2.557 m²) eingenommen.

In Abstimmung mit der Stadt Burglengenfeld legt der Vorhabensträger den Vorhaben- und Erschließungsplan vor, der von der Stadt Burglengenfeld als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung beschlossen wird. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 11 und § 11 BauNVO festgesetzt. Parallel zum Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der wie ein qualifizierter Bebauungsplan oder sonstiger Bauleitplan ein Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit (nach § 3 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (nach § 4 BauGB) durchläuft, wird zwischen der Stadt Burglengenfeld und dem Vorhabensträger ein Durchführungsvertrag ausgearbeitet und abgeschlossen, in dem die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten im Einzelnen geregelt wird und sich der Vorhabensträger zur Realisierung des Vorhabens bis zu einer bestimmten Frist verpflichtet. Der Durchführungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss der Stadt Burglengenfeld zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen.

Das Planungsgebiet ist bisher im bestandskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Burglengenfeld als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Dementsprechend wird der Flächennutzungsplan im Sinne von § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert und die Flächen als Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung: Photovoltaik) nach § 1 Abs. 2 Nr. 11 und § 11 BauNVO ausgewiesen (und die Ausgleichs-/Ersatz-flächen als solche gewidmet).

Der geplante Standort, nördlich der Gleisanlage zum Zementwerk Burglengenfeld, unmittelbar westlich des Ortsteils Wölland der Stadt Burglengenfeld, ist ein Standort nach § 48 Abs. 1 Nr. 3c EEG (Flächen, die längs von Autobahnen oder Schienenwegen liegen, und in einer Entfernung von bis zu 110 m vom äußeren Rand der Bahnlinie errichtet werden), bei dem der Gesetzgeber durch die Lage von einer gewissen Vorbelastung ausgeht. Die geplanten Projektflächen sind intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt, und damit hinsichtlich der naturschutzfachlichen Belange von vergleichsweise geringer Bedeutung. Allerdings liegt der Vorhabensbereich im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Naab (HQ 100).

Bezüglich der Lage im Überschwemmungsgebiet wurde ein in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden als erforderlich erachtetes Gutachten durch das Büro ME GmbH Münchmeier-Eigner, Erbendorf, erstellt, in dem nachgewiesen wird, dass sich durch die Errichtung der Anlage keine relevante Aufhöhung der Wasserspiegel bei Hochwasser ergibt (HQ 100). Das Gutachten ist Bestandteil der Unterlagen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Aufhöhung wird kleiner als 1 cm sein. Außerdem wurde ein Retentionsraumverlust durch die geplanten Tragständer von ca. 9 m³ ermittelt.
Nach § 78 WHG (1) WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete (dazu zählen auch über einen Bebauungsplan zulässige Freiflächen-Photovoltaikanlagen) innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete nicht zulässig.
Allerdings kann eine Ausweisung durch die zuständige Behörde ausnahmsweise zugelassen werden (nach § 78 (2) WHG), wenn die in Pkt. 1-9 genannten Voraussetzungen erfüllt sind.
Hierzu wird parallel ein gesonderter Antrag nach § 78 (2) WHG beim Landratsamt Schwandorf gestellt. Die Situation bezüglich der Punkte 1-9 stellt sich wie folgt dar:

Nr. 1: keine andere Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können

In einer Alternativenprüfung (siehe nachfolgende Ausführungen) wird nachgewiesen, dass zu dem gewählten Standort keine alternativen Flächen zur Verfügung stehen, die aus planungsrechtlicher Sicht oder sonstigen Erwägungen besser geeignet wären als der gewählte Standort. Betrachtet werden dabei die Standorte innerhalb des nach EEG-Gesetz geförderten Korridors von 110 m entlang von Schienenwegen und Autobahnen im Stadtgebiet Burglengenfeld. Standorte außerhalb dieses Korridors kommen in Abstimmung mit dem Landratsamt Schwandorf nicht für eine Alternativenprüfung in Betracht, da dort keine Förderung nach EEG-Gesetz gewährt wird.
Zusammenfassend ergibt sich bezüglich der Alternativenprüfung folgende Bewertung:

In Frage kommen im Stadtgebiet Burglengenfeld lediglich die wenigen Flächen entlang der Industriegleisanlage zum Zementwerk Burglengenfeld, an der auch die vorliegend zu bewertende Anlage geplant ist. Anteile an weiteren potenziellen Standorten (Hauptbahnlinien oder Autobahnen) liegen nicht innerhalb des Stadtgebiets Burglengenfeld.
Alle weiteren, potenziell in Frage kommenden Flächen entlang der Industriegleisanlage liegen ebenfalls innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Naab.
Damit wird nachgewiesen, dass es im Stadtgebiet Burglengenfeld aus planungsrechtlichen und sonstigen Erwägungen keine geeigneteren Standorte gibt als der gewählte Standort. Das Kriterium Nr. 1 kann damit als erfüllt gelten.

Nr. 2: das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt

Gemäß vorliegenden Unterlagen der Wasserwirtschaftsverwaltung kann dieses Kriterium bei Freiflächen-Photovoltaikanlagen als erfüllt gelten, wenn durch die Errichtung der Anlage keine neuen Siedlungsansätze entstehen. Dies ist im vorliegenden Fall zweifelsfrei ausgeschlossen. Es werden dort ansonsten keine neuen Siedlungen entstehen.

Nr. 3: eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Anlage handelt, in der regelmäßig kein Personal tätig ist und die Vorwarnzeit des Hochwassers ausreichend ist, um Personal, das sich gegebenenfalls vor Ort aufhält, zu evakuieren, kann eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit am Ort der Bauleitplanung mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.
Bezüglich Sachschäden ist dem Vorhabensträger bewusst, dass durch Hochwässer Schäden an der Anlage nicht gänzlich auszuschließen sind. Es werden entsprechende Vorkehrungen getroffen, um solche Gefahren auszuschließen bzw. zu minimieren.

Nr. 4.: der Hochwasserabfluß und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst wird

Gemäß der vorliegenden hydrologischen Berechnung kann das Kriterium als erfüllt gelten. Es wurde eine projektbedingte, nicht nennenswerte Aufhöhung der Wasserstände bei HQ 100 kleiner als 1 cm ermittelt.

Nr. 5.: die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird

Der detaillierte Retentionsraumverlust wurde im hydrologischen Gutachten mit 9 m³ ermittelt. Durch die bereits in den Planunterlagen vorgesehene Anlage von Mulden auf den Ausgleichs-/Ersatzflächen östlich der geplanten Photovoltaik-Anlage wird der Retentionsraumverlust weit mehr als ausgeglichen. Der Retentionsausgleich umfasst grob ermittelt etwa 160 m³.

Zu 6.: der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird

Da am vorgesehenen Ort kein Hochwasserschutz vorhanden ist, ergeben sich hieraus keine Einschränkungen; es wird zwar derzeit ein Hochwasserschutz für die Stadt Burglengenfeld geplant; nach Kenntnis der Stadt Burglengenfeld dürfte der Bereich der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage nach dem derzeitigen Planungsstand von den Hochwasser-Schutzmaßnahmen nicht tangiert werden; das Kriterium kann ebenfalls als erfüllt gelten.

Zu 7.: keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger zu erwarten sind

Aufgrund der geringen hydraulischen Auswirkungen (siehe Nr. 4) sind negative Auswirkungen auf die Ober- und Unterlieger nicht zu erwarten.

Zu 8.: die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind

Durch den Vorhabensträger wurden bezüglich einer Versicherung bereits konkrete Vereinbarungen getroffen; eine Abstimmung mit den Fachkräften für die Katastrophenschutz wird durchgeführt, sofern erforderlich, werden entsprechende Einsatz- und Alarmierungspläne erstellt; damit kann auch dieses Kriterium als erfüllt gelten.

Zu 9.: die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebiets zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind

Es wird bei der Errichtung der Anlage sichergestellt, dass diese im Falle von Hochwasserereignissen (HQ 100) ausreichend standsicher ist. Dies wird entsprechend nachgewiesen (statische Berechnung der Anlage im Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 78 (2) WHG).

Dazu werden folgende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen getroffen:

· Aufständerung der Module, so dass deren Unterkante mind. 0,2 m über HQ 100 liegt; damit werden alle elektrischen Verbindungen (Stecker) oberhalb des HQ 100 liegen

· Einsatz einer einfüßigen Unterkonstruktion (und keine zweifüßige), um das Risiko erheblich zu verringern, dass sich Treibgut verfangen kann

· ebenfalls Platzierung der Wechselrichter, so dass diese mind. 0,2 m über HQ 100 installiert sind

· Platzierung der Trafostation/Übergabestation auf einer Aufschüttung (aus umliegendem Material), so dass die Station ebenfalls mind. 0,2 m über HQ 100 liegt

· keine elektrischen Kabelanschlüsse (Steckverbindungen, Klemmstellen usw.) im HQ 100-Bereich; sollte eine elektrische Verbindung in diesem Bereich unvermeidlich sein, so wird diese entsprechend längs und quer wasserdicht ausgeführt (entsprechende Muffenverbindungen)

· Verwendung geeigneter Kabel

· Verlegung der Kabel zum Schutz vor Eisschollen/Treibgut in Kabelschutzrohren

· Elektrische Kurzschlüsse sind nicht zu erwarten; wenn HQ 100 überschritten werden sollte, besteht zusätzlich 0,2 m Sicherheitsreserve (Freibord); sollte diese auch überschritten werden, besteht zwar PV-Anlagenseitig das Risiko elektrischer Kurzschlüsse. Diese bedeuten aber keine Gefahr für Menschen bzw. das Stromnetz

· Einsatz ausschließlich zugelassener und vom Bayernwerk akzeptierter Trafostationen/Übergabestationen, die so ausgelegt sind, dass sie diesen Gefahren widerstehen können

· Berücksichtigung einer 24h-Echtzeitüberwachung (Fernzugang über Internet optisch/technisch zur Anlage); Installation einer Videokamera für eine jederzeitige Inaugenscheinnahme der Situation vor Ort

· hochwasserstabile Zaunausführung (gemäß statischer Berechnung)

Im Zuge des Antrags auf Ausnahme nach § 78 (2) WHG wird ein statischer Nachweis geführt, dass die Tragständer und die Zaunanlage ausreichend standsicher sind und damit keine baulichen Schäden auch im Unterliegerbereich zu erwarten sind.

Damit kann auch dieses Kriterium als erfüllt angesehen werden, so dass insgesamt die Kriterien im Sinne des § 78 (2) WHG für eine ausnahmsweise Zulassung als erfüllt gelten können.
Die Stadt Burglengenfeld beantragt eine entsprechende Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 (2) WHG. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan kann in Kraft treten, wenn der Ausnahmeantrag genehmigt ist.

Innerhalb des Projektgebiets können auch die erforderlichen Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich bereitgestellt werden. Diese Gesichtspunkte haben den Vorhabensträger bewogen, die Realisierung des Projekts durch Vorlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans, den die Stadt Burglengenfeld in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernimmt, bauleitplanerisch abzusichern und die geplante Nutzung in Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange und unter Beteiligung der Öffentlichkeit vorzubereiten und zu leiten.
Mit der geplanten Photovoltaikanlage kann ein wesentlicher Beitrag zur nachhaltigen Versorgung mit elektrischer Energie sowie zur CO_2 - Einsparung geleistet werden.

1.2 Geltungsbereich – Lage und Dimension des Planungsgebiets

Der geplante Vorhabensbereich liegt nördlich der Gleisanlage zum Zementwerk Burglengenfeld, unweit westlich des Ortsteils Wölland der Stadt Burglengenfeld. Die Bahnlinie liegt deutlich höher als der Bereich der geplanten Photovoltaik-Anlage. Siedlungen liegen nicht im Einflußbereich der Anlage (ca. 100 m östlich der Anlage, jedoch vollständig abgeschirmt durch dichte Gehölzbestände).
Das geplante Projektgebiet, die Flur-Nrn. 1300, 1300/2, 1300/3, 1300/4, 1300/5 und 1300/6 der Gemarkung Burglengenfeld, werden derzeit ausschließlich als Acker landwirtschaftlich genutzt.

An den Geltungsbereich grenzen folgende Nutzungen an:

- im Norden intensiv genutzter Acker
- im Westen Intensivgrünland, im Südwesten ein Gartengrundstück
- im Süden das Industriegleis zum Zementwerk Burglengenfeld
- im Osten der Wöllander Graben mit begleitenden umfangreichen Gehölzstrukturen und Feuchtflächen (in der Biotopkartierung erfasst)

Der Geltungsbereich umfasst die geplanten Aufstellflächen für Solarmodule mit dem erforderlichen Gebäude (Trafostation und Übergabestation) und den dazwischen liegenden Grünflächen und Zufahrten, Umfahrungen und Einfriedungen sowie die Ausgleichs-/Ersatzflächen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 14.216 m². Die Anlagenfläche (= Eingriffsfläche) beträgt 11.659 m² einschließlich der Grünfläche im Südwesten.

1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele

Wesentlicher Planungsgrundsatz ist im vorliegenden Fall zum einen die Sicherstellung einer geordneten Nutzung der Flächen sowie die Gewährleistung einer möglichst weitgehenden Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter.

1.4 Bestehendes Planungsrecht, Entwicklungsgebot, Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Im bestandskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Burglengenfeld aus dem Jahre 1991 ist der Vorhabensbereich bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Deshalb wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert und der Geltungsbereich als Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung: Photovoltaik) nach § 1 Abs. 2 Nr. 11 und § 11 BauNVO ausgewiesen.

Der Vorhabensbereich liegt nach dem Regionalplan für die Planungsregion 6 Oberpfalz-Nord nicht in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, jedoch in einem regionalen Grünzug.

2. Planungsvorgaben – Rahmenbedingungen der Planung

2.1 Übergeordnete Planungen und Vorgaben

Landesentwicklungsprogramm (LEP) Regionalplan (RP)

Nach dem LEP 2018 Pkt. 3.3 ist bei baulichen Ausweisungen eine Zersiedlung der Landschaft zu verhindern und eine Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten anzustreben.
Da nach dem LEP 2018, Begründung zu Ziel 3.3. „Vermeidung von Zersiedelung“, Freiflächen-Photovoltaikanlagen nicht als Siedlungsflächen im Sinne dieses Ziels anzusehen sind, ist in Absprache mit der Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde, eine Alternativenprüfung entbehrlich (Hinweis: aufgrund der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist im Hinblick auf die ausnahmsweise Zulassung nach § 78 (2) gemäß Pkt. 2 dennoch eine Alternativenprüfung durchzuführen).

Nach dem LEP Pkt. 6.2.1 sollen verstärkt erneuerbare Energien erschlossen und genutzt werden.
Im Regionalplan für die Region 6 Oberpfalz-Nord sind im Vorhabensbereich in der Karte „Landschaft und Erholung“ weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete ausgewiesen (auch keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete). Dargestellt ist jedoch ein Regionaler Grünzug. Der Vorhabensbereich liegt im Randbereich des Vorranggebiets für Bodenschätze KS 22. Es liegt, wie unter den Hinweisen Pkt. 4. ausgeführt, eine Bestätigung des Grundstückseigentümers vor, dass für eine Nutzungsdauer von 30 Jahren ein Vertrag für die Nutzung als Photovoltaik-Freiflächenanalage besteht und deshalb einer Nutzung der Grundstücke als Kiesabbauflächen durch den Grundstückseigentümer in diesem Zeitraum nicht zugestimmt wird. Die Nutzung als Sondergebiet (Freiflächen-Photovoltaikanlage) wird zunächst auf 30 Jahre begrenzt, kann aber darüber hinaus weiter betreiben werden, wenn der Regionale Planungsverband nach eingehender

Prüfung nach 30 Jahren zu dem Ergebnis kommt, das der Bodenschatzgewinnung gegenüber der Photovoltaiknutzung kein Vorrang eingeräumt werden muss. Ansonsten ist die Anlage vom Betreiber zurückzubauen. Die in den Hinweisen, Pkt. 4, enthaltenen Gesichtspunkte sind zu berücksichtigen. Damit kann den Anforderungen der Regionalplanung in vollem Umfang Rechnung getragen werden.

Schutzgebiete

Schutzgebiete sind im Vorhabensbereich nicht ausgewiesen, auch nicht im weiteren Umfeld.
Europäische Schutzgebiete sind weit vom Vorhaben entfernt und liegen damit weit außerhalb des Einflußbereichs des Vorhabens (Flusslauf der Naab als FFH-Gebiet, ca. 700 m vom Vorhabensbereich entfernt).

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Im Geltungsbereich wurden im Rahmen der Biotopkartierung Bayern keine Strukturen erfasst. An der Ostseite wurden die naturnahen Strukturen entlang des Wöllander Grabens mit der Nr. 6738-1082.05 und die begleitenden Gehölzbestände mit der Nr. 6738-1079.16 in der Biotopkartierung erfasst, darüber hinaus südlich auch Röhrichte, Seggenrieder und Naßwiesen mit der Nr. 6738-1080.14.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG findet man im Geltungsbereich nicht. Teilbereiche der Strukturen entlang des Wöllander Grabens fallen aufgrund ihrer Vegetationsausprägung unter den Schutz des § 30 BNatSchG.

2.2 Örtliche Planung

Lage im Gemeindegebiet

Die für die Errichtung der Photovoltaikanlage vorgesehenen Flächen liegen im Bereich von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker), im Gemeindegebiet der Stadt Burglengenfeld, nördlich des Bahngleises zum Zementwerk Burglengenfeld.

Landschaftsstruktur / Landschaftsbild / Topographie

Der geplante Standort liegt im Naabtal, wobei das Projektgebiet wie auch weitere umgebende Flächen als Acker, nach Westen als Grünland intensiv genutzt werden.
Das nähere Umfeld ist lediglich durch die Bahnlinie und die Freileitung geringfügig anthropogen geprägt, ansonsten dominiert der landschaftliche Charakter.
Das Gebiet wird durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung dominiert, und ist im Osten durch die Strukturen entlang des Wöllander Grabens geprägt, die dem Gebiet einen gewissen naturnahen Charakter verleihen, während das Projektgebiet selbst intensiv genutzt wird.
Bei dem geplanten Vorhabensbereich handelt es sich um einen mehr oder weniger ebenen Bereich. Die Geländehöhen im Geltungsbereich liegen zwischen ca. 345 m NN und 346 m NN, die Höhendifferenz beträgt also ca. nur ca. 1 m innerhalb der geplanten Anlagenfläche.

Wie bereits erwähnt, liegt das Projektgebiet im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Naab (Überschwemmungsbereich HQ 100, Verordnung vom 24.03.2006).

Verkehrliche Erschließung/Leitungstrassen

Die derzeitige verkehrliche Anbindung des Geltungsbereichs erfolgt von Osten über den Flurweg und Anliegerweg direkt zur Schwandorfer Straße (Staatsstraße St 2397), oder nach Norden Richtung Saltendorf a.d. Naab, sowie über die westlich und südwestlich liegenden landwirtschaftlichen Grundstücke und den Hauptflurweg zur Schwandorfer Straße in Burglengenfeld.

Südlich des Vorhabensbereichs verläuft eine 20-kV Elektro-Freileitung, die auch für die Netzeinspeisung genutzt werden soll. Ein Mast steht auf Flur-Nr. 1311 der Gemarkung Burglengenfeld im Randbereich zur Flur-Nr. 1300/7, Gemarkung Burglengenfeld.

Umweltsituation / Naturschutz

Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile erfolgt ausführlich im Umweltbericht (Kap. 5).

Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die zur Errichtung der Anlage geplanten Grundstücke einschließlich der Ausgleichsflächen werden vom Vorhabensträger langfristig gepachtet.

3. Wesentliche Belange der Planung, städtebauliche Planungskonzeption

3.1 Bauliche Nutzung

Mit der geplanten Photovoltaikanlage werden ausreichende Abstände zu den Nachbargrundstücken eingehalten. Gegenüber dem Industriegleis werden ebenfalls ausreichende Abstände eingehalten. Die Bahnlinie liegt um ca. 2-3 m höher als die geplante Anlagenfläche (zur Sicherung der Hochwasserfreiheit). Im Südwesten werden gegenüber dem benachbarten Gartengrundstück höhere Abstände eingehalten, um dort Beeinträchtigungen zu vermeiden. Der Zaun und die Baugrenze sowie die Fläche für die Trafostation (Übergabestation) werden um 5 m zurückgesetzt.
Im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die konkret geplante Modulaufstellung dargestellt. Die Module werden auf Modultischen installiert und nach Süden ausgerichtet (siehe Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans).
Zwischen den Modulreihen verbleiben ausreichend breite Abstände, die zur Begehung bzw. Befahrung genutzt werden können. Die Trafostation/Übergabeschutzstation befindet sich im südwestlichen Bereich der Anlagenfläche. Sie wird als Fertigbeton-Containerstation errichtet (Größe max. ca. 5 x 5 m). Der geplante Einspeisepunkt in das öffentliche Versorgungsnetz liegt bei dem genannten Masten der 20-kV-Leitung im Randbereich der Flur-Nr. 1300/7, auf Flur-Nr. 1311 der Gemarkung Burglengenfeld, südlich des Industriegleises.

Die Zufahrt von dem Flurweg an der Ostseite zur Anliegerstraße zur Staatsstraße St 2397 wird auch für die Errichtung und den Betrieb der Freiflächen-Photovoltaikanlage genutzt (Pflege- und Wartungsarbeiten). Für den Antransport ist diese Zufahrt nicht geeignet. Diese erfolgt voraussichtlich von Westen her über die landwirtschaftlichen Flächen und den Flurweg zur Schwandorfer Straße (St 2397).
Innerhalb der Anlage wird der Zufahrtsbereich am Tor und, wenn überhaupt, eine randliche Umfahrung der Anlage mit einer Schotterdecke oder Schotterrasendecke befestigt. Voraussichtlich ist aber eine Befestigung der Umfahrung nicht erforderlich. Ansonsten erfolgen keine Wegebefestigungen innerhalb der Anlagenfläche. Die Wiesenflächen sind für das gelegentlich im Zuge von Wartungsarbeiten notwendige Befahren geeignet.
Der Verlauf der Einzäunung, Höhe ca. 2,30 m, ist in der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplans bzw. Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt. Außerhalb der Einzäunung sind noch die Ausgleichs-/Ersatzflächen im Osten der Anlage vorgesehen.

3.2 Gestaltung

Aufgrund der geplanten Nutzungsart ergeben sich keine besonderen gestalterischen Anforderungen.
Die Trafostation/Übergabeschutzstation (kombinierte Anlage) wird, wie erwähnt, als Fertigbeton-Containerstation ausgebildet.
Auf die hochwassersichere Ausführung der Anlage ist zu achten und die hierzu entsprechend zu treffenden Vorkehrungen umzusetzen (siehe hierzu auch II. 1.1. in Nr. 9 der Begründung der Ausnahmegenehmigung).

3.3 Immissionsschutz

Die von dem Vorhaben ausgehenden Immissionen sind abgesehen von der zeitlich relativ eng begrenzten Bauphase vernachlässigbar gering. Fahrverkehr spielt dabei aufgrund des vergleichsweise geringen Wartungsaufwands ebenfalls keine Rolle. Auch Lärmemissionen sind ohne Bedeutung. Detailliertere Betrachtungen zum Immissionsschutz sind deshalb nicht erforderlich. Zu den Auswirkungen durch elektrische und magnetische Strahlung siehe Kap. 5.3.1 (Umweltbericht).
Grundsätzlich näher zu betrachten sind Lichtimmissionen im Hinblick auf mögliche Blendwirkungen gegenüber Verkehrsanlagen und Wohngebäuden. Ein Blendgutachten ist im vorliegenden Fall aufgrund der einfachen und eindeutigen Situation nicht erforderlich, um diesbezügliche Auswirkungen bewerten zu können. Es sind keine relevanten Blendwirkungen gegenüber der Bahnlinie zu erwarten, da das Industriegleis direkt im Süden der geplanten Modulreihen liegt, und damit gegenüber den Fahrzeugführern auf der Bahnlinie keine relevanten Blickwinkel kennzeichnend sind, bei denen mögliche Reflexblendungen entstehen könnten. Bei der Bewertung von möglichen Blendwirkungen wurden Blickwinkel bis 30° als bewertungsrelevant zugrunde gelegt, die im vorliegenden Fall weit überschritten werden. Blendwirkungen gegenüber der Bahnlinie sind damit auszuschließen.

Straßen, die in der Umgebung durch Blendungen betroffen sein könnten, gibt es nicht. Sie liegen weit außerhalb eines möglichen diesbezüglichen Einflußbereichs.

Siedlungen sind durch Blendungen ebenfalls nicht relevant betroffen. Potenziell betroffen können grundsätzlich Siedlungen im Osten und Westen der Anlage sein. In diesen Bereichen gibt es keine Siedlungen. Nach Osten besteht außerdem eine vollständige Abschirmung durch die umfangreichen Gehölzbestände entlang des Wöllander Grabens.
Damit sind gegenüber Siedlungen und damit insgesamt keine relevanten Blendwirkungen zu erwarten. Sie können aufgrund der Lage der Anlage und der Strukturierung der Umgebung sicher ausgeschlossen werden.

3.4 Einbindung in die Umgebung

Eine gesonderte Einbindung in die Umgebung ist nicht vorgesehen, aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet auch nicht erwünscht, und aufgrund der Strukturierung der Umgebung auch nicht zwingend erforderlich.
Nach Osten ist eine vollständige Abschirmung durch die umfangreichen Gehölzstrukturen entlang des Wöllander Grabens gegeben. Im Westen sind in relativ geringer Entfernung umfangreiche Gehölzbestände ausgeprägt (Entfernung ca. 70 m), die ebenfalls eine Abschirmung gegenüber der weiteren Umgebung gewährleisten. Nach Süden schirmt der Damm der Bahnlinie die Anlage gegenüber der Umgebung weitgehend ab. Lediglich nach Norden ist keine Abschirmung gegeben. Die diesbezügliche Empfindlichkeit und Einsehbarkeit in diesen Bereich ist jedoch vergleichsweise gering.

3.5 Erschließungsanlagen

3.5.1 Verkehrserschließung und Stellflächen

Die geplante Photovoltaik-Anlage wird über den unmittelbar östlich verlaufenden Flurweg und die anschließende Anliegerstraße direkt an die Schwandorfer Straße (St 2397) angebunden (nur für PKW und kleinere Nutzfahrzeuge geeignet, ansonsten bei der östlichen Zufahrt Anbindung über den Flurweg nach Norden Richtung Saltendorf). Darüber hinaus kann nach Westen über die landwirtschaftlich genutzten Flächen und den Flurweg zur Staatsstraße St 2397 (Schwandorfer Straße) angebunden werden (Antransport der Anlagenteile).

Zur inneren Erschließung der Anlage ist, wie erwähnt, wenn überhaupt nur im Bereich der Zufahrt und einer Umfahrung der Anlage eine Befestigung mit einer Schotterdecke oder mit Schotterrasen vorgesehen. Ansonsten sind die geplanten Wiesenflächen ausreichend standfest, damit ein gelegentliches Befahren möglich ist.
Stellplätze werden ebenfalls nicht errichtet, da im Regelbetrieb kein Personal benötigt wird.

3.5.2 Wasserversorgung / Hochwasserschutz

Eine Versorgung mit Trinkwasser oder Brauchwasser ist grundsätzlich nicht erforderlich. Sollte sich aus nicht absehbaren Gründen im Einzelfall ein geringer Bedarf ergeben, so kann Trink- oder Brauchwasser über Tankwagen angeliefert werden.

Aufgrund der Lage innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Naab (HQ 100) wurde durch das Ingenieurbüro ME GmbH untersucht, inwieweit sich durch die geplante Anlage nachteilige Auswirkungen auf den Hochwasserabfluß und damit auf die Umgebung ergeben können. Da die berechnete Aufhöhung unter 1 cm beträgt, werden keine relevanten Auswirkungen hervorgerufen, so dass diesbezüglich aus der Sicht des Wasserwirtschaftsamtes zunächst keine Ausschlussgründe bestehen. Es ist erforderlich, die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung zu prüfen (siehe II. 1.1), und einen Antrag auf Ausnahmegenehmigung zu stellen. Es wurde außerdem, bedingt durch die Aufständerung der Module, ein Retentionsverlust von ca. 9 m³ ermittelt, der im Bereich der Kompensationsfläche im Osten der geplanten Anlagenfläche mehr als kompensiert wird.
Vor der Rechtskraft des Bebauungsplans ist die Ausnahme nach § 78 (2) WHG zu genehmigen.

3.5.3 Abwasserentsorgung

Schmutzwasser fällt im Regelbetrieb nicht an.
Während der Bauzeit oder bei größeren Wartungsarbeiten werden in ausreichendem Umfang Mobiltoiletten bereitgestellt.

Oberflächenwasser wird in keinem Bereich der Anlage gesammelt und gezielt oberflächlich abgeleitet. Es versickert unmittelbar am Ort des Anfalls bzw. den Unterkanten der Solarmodule und bei der Trafo-/Übergabeschutzstation im unmittelbar angrenzenden Bereich. Die Bodenoberfläche der Freiflächen-Photovoltaikanlage wird als Wiesenfläche gestaltet, so dass das Oberflächenwasser zurückgehalten werden kann und in den Untergrund versickert (besser als bei der derzeitigen Ackerfläche). Ein Abfließen von Oberflächenwasser zu den Nachbargrundstücken (z.B. zur Bahnlinie, über den derzeitigen natürlichen Oberflächenabfluss hinaus, kann ausgeschlossen werden. Der natürliche Abfluss auf der praktisch vollständig ebenen Anlagenfläche ist sehr gering.
Eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Untergrund hat unter Ausnutzung der Sorptionsfähigkeit der belebten Bodenzone zu erfolgen. Eine Versickerung über Schächte, Gräben mit Schotter oder Kiesfüllung ist nicht zulässig. Das Merkblatt 4.4/20 des Landesamtes für Umwelt (LfU) ist zu beachten. Aufgrund der Umwandlung in einen Wiesenbestand wird das Rückhaltevermögen der Fläche gegenüber der derzeitigen Ackernutzung sogar noch verbessert. Auch der Widerstand gegen oberflächlichen Bodenabtrag bei Hochwässern wird verbessert, und Stoffbelastungen für das Grundwasser vermindert.
Die Transformatorenanlagen müssen den Anforderungen des AGI-Arbeitsblattes J21-1 „Transformatorenstationen“ entsprechen.
Soweit für die Trafo- und Übergabestation Dacheindeckungen in Metall errichtet werden, dürfen diese nur beschichtet ausgeführt werden.

Die Verwendung chemischer Reinigungsmittel ist nicht zulässig.
Soweit die Tragständer in der wassergesättigten Bodenzone liegen, sind verzinkte Ausführungen entsprechend zu beschichten, um mögliche Grundwasserbelastungen auszuschließen.

3.5.4 Stromanschluss/Gasleitung/Freileitung

Eine Versorgung mit Energie ist nur in geringem Maße erforderlich. Vielmehr wird elektrische Energie erzeugt und in das öffentliche Netz gemäß den technischen Richtlinien und Vorgaben des Netzbetreibers eingespeist.
Der Netzanschluss erfolgt unmittelbar im Bereich eines Mastens der Freileitung, die südlich des Industriegleises im Randbereich der Flur-Nrn. 1300/7 und 1311 verläuft (siehe Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans).

3.5.5 Brandschutz

Die Regelungen zur baulichen Trennung mit getrennter Abschaltmöglichkeit von Gleich- und Wechselstromteilen dient der Sicherheit bei möglichen Bränden.
Die Vorgaben aus dem Feuerwehrmerkblatt Photovoltaikanlagen werden, soweit erforderlich, beachtet. Die Hinzuziehung der örtlichen Feuerwehr bei der technischen Planung der Anlage wird empfohlen.

Das Brandpotenzial der Anlage ist relativ gering.

Eine Begehung der Anlage mit den Fachkräften für Brandschutz und der örtlichen Feuerwehr ist vorgesehen.

4. Begründung der Festsetzungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.1 Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, in den der Vorhaben- und Erschließungsplan durch die Stadt Burglengenfeld übernommen wird, hat das Ziel, die geplante Nutzung sinnvoll in die Umgebung einzugliedern und mit den Festsetzungen nachteilige Auswirkungen auf das Umfeld und die Schutzgüter zu minimieren.
Die Festsetzungen lassen sich wie folgt begründen:

4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen

Um eine Veränderung des Geltungsbereichs über das für die Realisierung des Vorhabens notwendige Maß hinaus zu vermeiden, sind ausschließlich unmittelbar der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen zulässig. Dementsprechend ist auch eine Überschreitung der Grundflächenzahl und der überbaubaren Grundfläche für Gebäude nicht zulässig und die Höhe baulicher Anlagen wird begrenzt.
Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Umfahrungen, Einzäunungen etc. und sonstige Anlagenbestandteile, die unmittelbar der Zweckbestimmung der

Photovoltaikanlage entsprechen, können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die nördliche Begrenzung für die Errichtung der Photovoltaikmodule wird durch die 110 m-Linie (aus Gründen der Förderung durch das EEG-Gesetz maximal möglicher Abstand zwischen dem Industriegleis und den Photovoltaikmodulen) definiert (siehe Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans). Der Bereich innerhalb der 110 m-Linie wird im vorliegenden Fall nicht voll ausgeschöpft.
Als Nachfolgenutzung wird, sofern die Nutzung als Photovoltaikanlage enden sollte, die landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.
Die Ausrichtung der Modulreihen wird als reine Südausrichtung festgesetzt (siehe auch Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans).
Um den regionalplanerischen Anforderungen im Hinblick auf die Lage im Randbereich des Vorranggebiets KS 22 des Regionalplans Rechnung zu tragen, wird die bauliche Nutzung als Sondergebiet auf 30 Jahre nach Inbetriebnahme befristet, kann aber fortgeführt werden, wenn der Regionale Planungsverband der Rohstoffgewinnung gegenüber der Photovoltaiknutzung keinen Vorrang einräumt (im Rahmen einer eingehenden Prüfung der Belange nach Ablauf des Zeitraums von 30 Jahren).
Die Hinweise unter Pkt. 4 sind zwingend zu beachten.

4.1.2 Örtliche Bauvorschriften, bauliche Gestaltung

Aufgrund der nutzungsbedingt nur in sehr geringem Umfang erforderlichen und durch Festsetzungen geregelten Errichtung von Gebäuden erübrigen sich weitergehende Regelungen zur baulichen Gestaltung. Es ist jedoch aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet der Naab eine entsprechende standsichere Bauausführung erforderlich (siehe hierzu auch II. 1.1 zu Pkt. 9 (Begründung der ausnahmsweisen Zulassung).
Einfriedungen tragen erheblich zur Außenwirkung sowie zur Ausprägung von Barriereeffekten für bodengebundene Tierarten bei, so dass diesbezüglich Festsetzungen u.a. auch im Hinblick auf mögliche Vorkommen von Kleintieren getroffen werden (15 cm Bodenabstand).
Geländeabgrabungen sind im gesamten Geltungsbereich maximal bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Aufschüttungen sind aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet der Naab ausschließlich im Bereich der Trafo-/Übergabeschutzstation zulässig, die hochwassersicher zu errichten ist.
Eine Vollversiegelung von Flächen ist abgesehen von den Fundamenten für die Modultische und dem Gebäude (Containerstation der Trafo-/Übergabeschutzstation) nicht zulässig. Gegebenenfalls kann aber darauf verzichtet werden, wenn die Pfosten der Modultische gerammt werden. Ebenfalls nicht zulässig ist eine Ableitung von Oberflächenwasser, insbesondere auf öffentliche Wege und die Bahnanlage. Alle Oberflächenwässer sind vor Ort zu versickern.

4.2 Grünordnung

Aufgrund seiner begrenzten Vermehrbarkeit gilt es, die Grundsätze des Bodenschutzes generell bei allen Bauvorhaben zu berücksichtigen. Ebenso ist es erforderlich, die Flächenversiegelung soweit wie möglich zu begrenzen.

Zur Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie zum Ausgleich des Retentionsraumverlustes sind Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit der geplanten Photovoltaik-Anlage an der Ostseite der Anlage (2.557 m²) durchzuführen. Vorgesehen ist die Anlage flacher Mulden bis ca. 0,40 m unter derzeitigem Gelände. Es ist eine standortangepasste, autochthone Wiesenmischung für Talstandorte einzusäen. Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen sind nicht zulässig. Die Fläche ist 2-mal jährlich zu mähen, wobei die 1. Mahd nicht vor 01.07. des Jahres zu erfolgen hat und das Mähgut von der Fläche abzufahren ist. Zu achten ist insbesondere auf eine flache Ausbildung der Mulden in den Randbereichen, damit die Flächen mähbar bleiben.
Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Ebenfalls sind keine Pflanzmaßnahmen (aufgrund der Lage im Überschwemmungsbereich) vorgesehen.
Die festgesetzten Maßnahmen können im Gebiet insgesamt eine Verbesserung der Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere sowie des Biotopverbundes im Hinblick auf die auentypischen Lebensraumstrukturen bewirken. Darüber hinaus kann der vorhabensbedingte Verlust an Retentionsraum mit den Maßnahmen mehr als ausgeglichen werden.
Alle nicht baulich überprägten Bereiche der Anlagenfläche innerhalb des Geltungsbereichs sind als Wiesenflächen extensiv zu unterhalten. Düngung, Pflanzenschutz usw. sind nicht zulässig.

4.3 Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003). Darüber hinaus werden die Vorgaben des Schreibens des Bay. Staatsministeriums des Innern vom 19.11.2009, Kap. 1.3, und des Praxis-Leitfaden des LfU (2014), berücksichtigt.

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Von dem geplanten Vorhaben (Aufstellflächen für Solarmodule und Trafostation/Übergabeschutzstation) sind ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) betroffen.
Als Eingriffsfläche zur Berechnung des Ausgleichsbedarfs zugrunde gelegt werden die gesamten baulich überprägten Grundstücksteile, also die gesamte Anlagenfläche innerhalb der Umzäunung (Aufstellung von Modulen und kleinflächig Errichtung eines Gebäudes einschließlich der Umfahrung innerhalb der Einzäunung mit der Zufahrt einschließlich der dazwischen liegenden Grünflächen). Diese Vorgehensweise entspricht dem Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Pkt. 2.4.2 Eingriffsregelung, und dem o.g. Schreiben der Obersten Baubehörde.
Die Eingriffsfläche umfasst 11.659 m² (Geltungsbereich 14.216 m²).

Teilschritt 1b: Einordnen der Teilflächen in die Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die der Eingriffsregelung unterliegenden Flächen sind als intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) in Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) einzustufen.

Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Aufgrund der insgesamt relativ geringen Eingriffsschwere (insbesondere geringe betriebsbedingte Beeinträchtigungen) ist das Vorhaben gemäß Leitfaden als Vorhaben mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B) einzustufen.

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Nach Abb. 7 des Leitfadens „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ Feld BI Gebiete geringer Bedeutung bei niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad:

- Spanne der Kompensationsfaktoren: 0,2 - 0,5
- heranzuziehender Kompensationsfaktor gemäß Schreiben der Obersten Baubehörde vom 19.11.2009 bzw. dem Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen: 0,2
  Voraussetzung für die Heranziehung des Ausgleichsfaktors von 0,2 ist die Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen (festgesetzte extensive Nutzung und Mahd oder Bearbeitung der Anlagenfläche, weitgehender Verzicht auf Versiegelungen, Vermeidung der Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden durch Rammung der Modultische, Bodenabstand des Zauns von 15 cm usw.).
- erforderliche Kompensationsfläche:

  11.659 m² x Faktor 0,2 = 2.332 m²

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleich/Ersatz in einem Flächenumfang von 2.332 m² wird innerhalb des Geltungsbereichs an der Ostseite der Analgenfläche und südlich des Bahngleises durch Anlage von Mulden und extensive Grünlandnutzung erbracht (Gesamtfläche 2.557 m²).

Gesamtgröße der Ausgleichs-/Ersatzfläche: 2.557 m²

Da die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen dem erforderlichen Umfang entsprechen, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung der Naturschutzgesetze ausreichend kompensiert werden.

5. Umweltbericht

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt in enger Anlehnung an den Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ des BayStMUGV und der Obersten Baubehörde, ergänzte Fassung vom Januar 2007.

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan – Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Zur bauleitplanerischen Vorbereitung der Errichtung der Photovoltaikanlage wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan, in den die Stadt Burglengenfeld den Vorhaben- und Erschließungsplan übernimmt, von der Stadt Burglengenfeld als Satzung beschlossen.

Das Vorhaben weist folgende, für die Umweltprüfung relevante Kennwerte (Größen) auf:

- Geltungsbereich: 14.216 m², Anlagenfläche und Eingriffsfläche 11.659 m²
- Errichtung einer Trafostation/Übergabeschutzstation mit einer Gesamtfläche von max. ca. 5 x 5 m

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sog. Umweltprüfung Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes im Einzelnen aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, u.a. in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.
Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab. Im vorliegenden Fall ist die Projektfläche ausschließlich intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die Eingriffsempfindlichkeit ist relativ gering. Allerdings liegt das Projektgebiet im Überschwemmungsbereich der Naab, so dass die entsprechenden Erfordernisse zu beachten sind.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:

Grundsätzlich sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft so gering wie möglich zu halten, insbesondere

- sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissionsschutzes (u.a. auch Lichtimmissionen) sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen
- sind nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren soweit wie möglich zu begrenzen, d.h. Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind, soweit betroffen, zu vermeiden
- sind für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Strukturen, soweit betroffen, zu erhalten bzw. diesbezüglich wertvolle Bereiche möglichst aus der baulichen Nutzung auszunehmen
- ist die Versiegelung von Boden möglichst zu begrenzen (soweit projektspezifisch möglich) sowie sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts zu vermeiden;
- sind auch nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern, Lage im Überschwemmungsgebiet) bzw. der spezifischen örtlichen Situation so gering wie möglich zu halten (z.B. bauliche Ausprägung zur Minderung der Auswirkungen im Hinblick auf die Lage im Überschwemmungsgebiet)
- sind Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflussbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen

Mit der Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage gehen einige unvermeidbare Auswirkungen der Schutzgüter einher, die in Kap. 5.3 im Einzelnen dargestellt werden.

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan

Regionalplan

Der Regionalplan für die Region 6 Oberpfalz-Nord enthält für das Projektgebiet in der Karte „Landschaft und Erholung“ weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebietsausweisungen noch sonstige für die Planung relevante Flächendarstellungen, auch keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete.
In der Karte „Siedlung und Versorgung“ ist ein Regionaler Grünzug dargestellt. Die Flächen liegen außerdem im Randbereich des Vorranggebiets KS 22 für Sand und Kies (siehe hierzu Festsetzung unter 1.1 (zeitliche Befristung der baulichen Nutzung mit Möglichkeit der Verlängerung) und Hinweise Pkt. 4).

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Biotope der amtlichen Biotopkartierung wurden im Geltungsbereich nicht erfasst. Östlich der Anlage sind umfangreiche Flächen entlang des Wöllander Grabens in der Biotopkartierung erfasst worden (6738-1082.05, 6738-1079.16 und 6738-1080.14).
Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und gesetzlich geschützte Lebensstätten gibt es innerhalb der Anlagenfläche nicht, jedoch auf Teilflächen der Strukturen am Wöllander Graben.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das ABSP für den Landkreis Schwandorf enthält für das Planungsgebiet konkrete Bestands-, Bewertungs- und Zielaussagen im Kartenteil im Hinblick auf die Lage im landesweit bedeutsamen Lebensraum Naabtal. Das Gebiet gehört zum landesweit bedeutsamen Feuchtlebensraum D Naabtal (auch Schwerpunktgebiet des Naturschutzes im Landkreis).
Schutzgebiete werden nicht vorgeschlagen.

Schutzgebiete

Schutzgebiete nach den Naturschutzgesetzen sind innerhalb der Anlagenfläche und im Umfeld nicht ausgewiesen.
Europäische Schutzgebiete (FFH-, Vogelschutzgebiete) sind im Einflußbereich nicht ausgewiesen. Diese liegen weit außerhalb des Einflussbereichs des Vorhabens (Entfernung mindestens ca. 700 m Naab als Flusslauf).
Wasserschutzgebiete liegen nicht im Einflußbereich der Ausweisung.

Flächennutzungsplan

Im bestandskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Burglengenfeld wird der Geltungsbereich bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans zur Einhaltung des Entwicklungsgebots ist deshalb erforderlich (Ausweisung als Sondergebiet nach § 11 BauNVO).

5.2 Natürliche Grundlagen

Naturraum und Topographie

Nach der Naturräumlichen Gliederung gehört der Planungsraum zum Naturraum D63 und 81-B, dem Naabtal innerhalb der Mittleren Frankenalb.
Bei dem Bereich der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage handelt es sich um eine mehr oder weniger ebene Fläche. Die Geländehöhen innerhalb des Geltungsbereichs liegen zwischen ca. 345 m NN und 346 m NN. Die Höhendifferenz beträgt also nur ca. 1 m.

Geologie und Böden

Nach der Geologischen Karte wird das Gebiet aus geologischer Sicht vom Naabtalquartär gebildet (Holozän bis Pleistozän). Nach der Übersichtsbodenkarte des Umweltatlas Bayern sind im Gebiet vorherrschend Braunerden, gering verbreitet Podsol-Braunerden aus kiesführendem Sand bis Sandlehm (Terrassenablagerungen) ausgeprägt. Die landwirtschaftliche Nutzungseignung ist dementsprechend als durchschnittlich einzustufen. Die natürlichen Bodenprofile sind praktisch im gesamten Geltungsbereich noch vorhanden, lediglich verändert durch die Einflüsse aus der landwirtschaftlichen Nutzung (Acker im Überschwemmungsbereich der Naab).
Zur Bewertung der Bodenfunktionen gemäß dem LfU-Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ siehe Kap. 5.3.4.

Klima

Klimatisch gesehen gehört das Planungsgebiet zu einem für die Verhältnisse der mittleren bis südliche Oberpfalz durchschnittlichen bis etwas wärmeren Klimabezirk mit mittleren Jahrestemperaturen von 8,0° C und mittleren Jahresniederschlägen von ca. 650 mm.
Geländeklimatische Besonderheiten wie hangabwärts abfließende Kaltluft, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen, spielt im vorliegenden Fall eine gewisse Rolle, dahingehend, dass sich im Naabtal Kaltluft bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen sammeln kann. Damit besteht u.a. eine erhöhte Spätfrostgefährdung.

Hydrologie und Wasserhaushalt

Der Bereich der geplanten Photovoltaikanlage entwässert natürlicherweise nach Osten zum Wöllander Graben, der der Naab zufließt bzw. direkt zur Naab nach Westen.
Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es keine Gewässer. Östlich grenzt der Wöllander Graben fast unmittelbar an. Die Naab liegt in ca. 700 m Entfernung westlich.
Hydrologisch relevante Strukturen wie Vernässungsbereiche, Quellaustritte o.ä. findet man innerhalb des Projektgebiets nicht. Die Flächen werden als Acker intensiv genutzt.
Über die Grundwasserverhältnisse im Gebiet liegen keine detaillierten Angaben vor. Angesichts der geologischen Verhältnisse und der Nutzungen im Gebiet ist in jedem Fall davon auszugehen, dass das Grundwasser relativ hoch ansteht, vor allem bei Hochwasser. Der Grundwasserspiegel korrespondiert mit dem Wasserspiegel der Naab.
Der Vorhabensbereich liegt vollständig innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Naab (Verordnung vom 24.03.2006), dass auf der Grundlage des HQ 100 ermittelt wurde. Begleitend zur Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ein Gutachten durch das Büro ME GmbH Münchmeier-Eigner, Erbendorf, erstellt, in dem nachgewiesen wird, dass es durch die Errichtung der Anlage nicht zu einer relevanten Erhöhung der Hochwasserstände (Wassertiefen bei HQ 100) kommt (siehe hierzu auch Kap. 5.3.5). Nach § 78 (1) WHG ist die Errichtung neuer Baugebiete im festgesetzten Überschwemmungsgebiet nicht zulässig, kann aber durch die

zuständige Behörde ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die in § 78 (2) WHG genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Die ausnahmsweise Zulassung ist vor der Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation gilt im Gebiet der Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flußbegleitendem Hainsimsen-Schwarzerlen-Auwald.

5.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

5.3.1 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter (mit kulturellem Erbe und menschlicher Gesundheit)

Beschreibung der Bestandssituation

Nennenswerte Vorbelastungen im Hinblick auf Lärm- und sonstige Immissionen gibt es in geringem, nicht nennenswertem Maße. Die geringen Vorbelastungen stellen keine Beeinträchtigung für die geplante Gebietsausweisung dar.
Betriebslärm spielt im vorliegenden Fall keine Rolle.
Die derzeitigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen werden trotz der Lage im Überschwemmungsgebiet als Acker intensiv genutzt und dienen der Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln bzw. Energierohstoffen. Sie weisen eine durchschnittliche Nutzungseignung auf (Bodenzahlen 35/33).
Wasserschutzgebiete liegen nicht im Einflußbereich der Gebietsausweisung.
Wie erläutert, liegt der Vorhabensbereich im Überschwemmungsgebiet der Naab.
Aufgrund der Lage und der fehlenden durchgängigen Wegeverbindungen hat der Geltungsbereich und die Umgebung selbst für die Erholung eine relativ geringe Bedeutung. Die Landschaft ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt.
Intensive Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Baudenkmäler gibt es im Bereich des Projektgebiets nicht. Auf das geplante Projektgebiet erstreckt sich das Bodendenkmal D-3-6739-0056 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“, das sich nach Norden fortsetzt.
Südlich des Vorhabensbereichs verläuft eine 20 KV-Leitung, wobei ein Mast zur Netzeinspeisung genutzt wird.

Auswirkungen

Während der vergleichsweise kurzen Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch Immissionen, v.a. Lärm von Baumaschinen und Schwerlastverkehr sowie allgemein bei den Montagearbeiten auftretenden Immissionen, zu rechnen. Insbesondere wenn die Aufständerungen gerammt werden, entsteht eine zeitlich begrenzte, relativ starke Lärmbelastung (ca. 5 Arbeitstage), die sich auf die Tagzeit beschränkt. Ansonsten halten sich die baubedingten Wirkungen innerhalb enger Grenzen. Siedlungen liegen in einer geringsten Entfernung von ca. 50 m. Die wenigen Wohnhäuser werden

durch umfangreiche Gehölzbestände abgeschirmt. Die Belastungen sind insgesamt aufgrund der engen zeitlichen Befristung hinnehmbar.

Betriebsbedingt werden durch das Vorhaben keine nennenswerten Lärmimmissionen und Verkehrsbelastungen hervorgerufen.
Ein Personaleinsatz ist in der Regel nicht erforderlich. Anfahrten für Wartungs- und Reparaturarbeiten sind zu vernachlässigen.
Die Pflege- und Mäharbeiten werden durch Fachpersonal durchgeführt. Die Pflege erfolgt extensiv mit maximal 2-maliger Mahd. Grundsätzlich denkbar wäre auch eine Beweidung der Flächen.
Durch die Errichtung der Anlage gehen ca. 1,2 ha intensiv landwirtschaftlich nutzbare Fläche für die landwirtschaftliche Produktion verloren (Acker). Der Grünaufwuchs kann, soweit möglich, landwirtschaftlich verwertet werden. Im Vergleich zur Biogasnutzung ist der Flächenbedarf der Photovoltaikanlage bei gleicher elektrischer Leistung um Dimensionen niedriger.

Angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen einschließlich vorhandener Drainagen usw. werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen unmittelbar an. Nicht auszuschließende Beeinträchtigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der Umgebung sind hinzunehmen (siehe unter Hinweise).

Mögliche Blendwirkungen sind wie folgt zu beurteilen (aufgrund der relativ einfachen Situation wurde kein Blendgutachten erstellt, die diesbezügliche Empfindlichkeit ist gering; die Auswirkungen lassen sich auch ohne detaillierte gutachterliche Bewertung zielsicher ableiten):
Grundsätzlich werden nur matte, nicht spiegelnde Module verwendet. Gegenüber den umliegenden Siedlungen sind mögliche Reflexblendungen von vornherein auszuschließen. Die Module werden nach Süden (in Ost-West-Richtung) ausgerichtet. Relevant sind potenzielle Blendwirkungen im Osten und Westen der Anlage bei tiefstehender Sonne in den Morgen- bzw. Abendstunden. Im Umfeld der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage liegen im relevanten Einflußbereich keine Siedlungen, die von möglichen Blendwirkungen betroffen sein könnten. Alle Siedlungen südöstlich der geplanten Anlage sind durch die umfangreichen Gehölzbestände entlang des Wöllander Grabens vollständig abgeschirmt. Ansonsten liegen keine Siedlungen im potenziellen Einflußbereich.
Gegenüber der Bahnlinie (Industriegleis) und den Straßen sowie sonstigen Verkehrsanlagen stellt sich die Situation wie folgt dar:
Relevant ist die Frage einer möglichen Blendung des Zugführers. Aufgrund der räumlichen Verhältnisse ist eine Reflexblendung des Zugführers bei beiden Fahrtrichtungen ausgeschlossen. Im vorliegenden Fall liegt nämlich die Bahnlinie annähernd im 90°-Winkel zur Anlage, so dass keine relevanten Blickwinkel des Fahrzeugführers (relevant sind bis 30° Abweichung von der Linienführung der Bahnlinie), auftreten, so dass es nicht zu relevanten Blendwirkungen kommen kann. Die Blickwinkel sind deutlich größer als 30° (annähernd oder über 90°).

Damit sind durch die geplante PV-Anlage sowohl gegenüber der Bahnlinie (Zugführer), umliegenden Straßen, als auch gegenüber Siedlungen keinerlei Blendwirkungen zu erwarten.

Die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen können darüber hinaus grundsätzlich auch durch elektrische und magnetische Strahlung beeinträchtigt sein. Als mögliche Erzeuger von Strahlungen kommen die Solarmodule, die Verbindungsleitungen, die Wechselrichter und die Transformatorstationen in Frage. Die maßgeblichen Grenzwerte werden dabei jedoch angesichts des Abstandes zu den Siedlungen in jedem Fall deutlich unterschritten.
Die Solarmodule erzeugen Gleichstrom, das elektrische Gleichfeld ist nur bis 10 cm Abstand messbar. Die Feldstärken der magnetischen Gleichfelder sind bereits bei 50 cm Abstand geringer als das natürliche Magnetfeld.
Auch die Kabel zwischen den Modulen und den Wechselrichtern sind unproblematisch, da nur Gleichspannungen und Gleichströme vorkommen. Die Leitungen werden dicht aneinander verlegt bzw. miteinander verdrillt, so dass sich die Magnetfelder weitestgehend aufheben und sich das elektrische Feld auf den kleinen Bereich zwischen den Leitungen konzentriert.
An den Wechselrichtern und den Leitungen von den Wechselrichtern zur Übergabestation treten elektrische Wechselfelder auf. Die Wechselrichter erzeugen auch magnetische Wechselfelder. Die Wechselrichter sind in Metallgehäuse eingebaut, die eine abschirmende Wirkung aufweisen, und die erzeugten Wechselfelder sind vergleichsweise gering, so dass nicht mit relevanten Wirkungen zu rechnen ist, zumal die unmittelbare Umgebung der Wechselrichter keinen Daueraufenthaltsbereich darstellt.
Die Kabel zwischen Wechselrichter und Netz verhalten sich wie Kabel zu Großgeräten (wie Waschmaschine oder Elektroherd). Die erzeugten elektrischen und magnetischen Felder nehmen mit zunehmendem Abstand von der Quelle rasch ab. Die maximal zu erwartenden Feldstärken der Übergabestationen, die in die Fertigbeton-Container-Gebäude integriert sind, nehmen wiederum mit der Entfernung rasch ab. In 10 m Entfernung liegen die Werte bereits niedriger als bei vielen Elektrogeräten im Haushalt.

Mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungsqualität werden in Kap. 5.3.3 (Landschaft und Erholung) behandelt.

Baudenkmäler sind vorhabensbedingt nicht betroffen. Wie bereits erwähnt, erstreckt sich das Bodendenkmal D-3-6759-0056 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ auf das Projektgebiet. Im Bereich der Anlagenfläche selbst wird nur in geringem Maße in den Boden eingegriffen. In jedem Fall ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei jeglichen Bodeneingriffen gemäß Art. 7.1 BayDSchG einzuholen (siehe auch „Hinweise“ Nr. 3 unter den textlichen Festsetzungen, I.). Entsprechende Abstimmungen mit dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Herrn Dr. Steinmann, wurden getroffen. Gemäß der Vorabstimmung darf max. 1,60 m tief gerammt werden. Die Tiefe der Kabelgräben ist auf 0,20 m unter der Erdoberfläche zu beschränken. Die Verlegung ist durch eine Fotodokumentation zu begleiten. Die Trafostation/Übergabeschutzstation ist vor Beginn der Errichtung vor Ort abzustecken. Durch ein archäologisches Fachbüro ist begleitend zur Errichtung der Trafostation/Übergabeschutzstation festzustellen, inwieweit relevante archäologische Befunde vorzufinden sind. Das Bodendenkmal wird

in der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans als „Archiv für Böden“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und als Denkmal nach § 9 Abs. 6 BauGB festgesetzt.

Baudenkmäler, die durch Sichtbeziehungen beeinträchtigt werden könnten, gibt es im Umfeld nicht.

Zusammenfassend ist deshalb festzustellen, dass abgesehen von den zeitlich eng begrenzten baubedingten Auswirkungen und dem Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche unter Berücksichtigung der bodendenkmalpflegerischen Anforderungen und der Anforderungen bezüglich der Lage im Überschwemmungsgebiet die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts Mensch und der Kultur- und sonstigen Sachgüter sehr gering ist. Dies gilt auch für mögliche Blendwirkungen, die gemäß den obigen Ausführungen nicht zu erwarten sind. Bei einem eventuellen Rückbau der Anlage, sollte der Nutzungszweck entfallen, können die Flächen wieder landwirtschaftlich genutzt werden. Näheres wird im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Burglengenfeld und dem Vorhabensträger geregelt. Die Erfordernisse bezüglich des Bodendenkmalschutzes (denkmalrechtliche Erlaubnis) und im Hinblick auf die Lage im Überschwemmungsgebiet der Naab (siehe hierzu II. 1.1 und 5.3.5) sind konsequent zu beachten.

5.3.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume, biologische Vielfalt

Beschreibung der Bestandssituation (siehe auch Bestandsplan Maßstab 1:1000)

Die für die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage vorgesehenen Grundstücke auf den Flur-Nrn. 1300/2, 1300/3, 1300/4, 1300/5, 1300/6 der Gemarkung Burglengenfeld werden derzeit ausschließlich intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt (ohne besondere Artvorkommen). Auch nur bedingt höherwertigere Strukturen sind von dem Vorhaben nicht unmittelbar betroffen.
Der Geltungsbereich liegt im Naabtal, wobei die Nutzung trotz der Lage im Überschwemmungsbereich intensiv ist (ausschließlich Nutzung als Acker).

An den Geltungsbereich grenzen folgende Nutzungs- und Vegetationsstrukturen an (siehe auch Bestandsplan Nutzungen und Vegetation mit Darstellung der Eingriffsgrenze, Maßstab 1:1000):

- im Norden weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker im Überschwemmungsbereich)

- an der Ostseite der Flurweg, der auch teilweise der Anbindung des Vorhabenbereichs an die übergeordneten Straßen dient (relativ stark bewachsen); an dem Weg steht in einem Bereich südlich der Bahnlinie ein Mast einer 20 kV-Leitung, unweit nördlich davon ein Bildstock; überall grenzt östlich des Weges der Wöllander Graben ab, der südlich der Querung des Flurweges relativ breit, altwasserartig ausgeprägt ist; den Graben umgeben Feuchtgehölzbestände aus Schwarzerle, Weiden, Faulbaum, Stieleiche u.a., zu charakterisieren als Erlen-Auwald; nördlich der Querung des Flurwegs ein Teich mit teilweiser Wasservegetation; nach Süden Wöllander Graben z.T. sehr stark aufgeweitet, mit begleitenden Weiden- und Erlengehölzen; insgesamt relativ

naturnahe Ausprägung; Erfassung überwiegend in der Biotopkartierung Bayern (6738-1082.07, 06.05, 6739-1079.10, 6738-1080.14 im Norden); insgesamt naturschutzfachlich wertvoll

- an der Südseite der Anlagenfläche das Industriegleis zum Zementwerk Burglengenfeld, auf einem 2-3 m hohen Damm, der mit meso- bis eutrophen Gras- und Krautfluren bewachsen ist, südlich der Bahnlinie, die 2-3 m über dem umgebenden Gelände liegt, Acker (Flur-Nr. 1300/7); südlich dieses Grundstücks, ein schmaler Streifen aus meso- bis eutrophen Gras- und Krautfluren mit einem Masten, im Osten schmale Hecke aus Schlehe und Schwarzem Holunder

- an der Westseite Intensivgrünland; in einem Teilbereich Nasswiese (in der Biotopkartierung erfasst) teilweise

Damit sind in der Umgebung des Vorhabens teilweise als Lebensraum bedeutsame Strukturen ausgeprägt, in Teilbereichen aber auch sehr intensiv genutzte Bereiche, die alle durch das Vorhaben nicht relevant nachteilig beeinflusst werden. Auentypische Strukturen findet man in dem Talabschnitt an der Ostseite der Anlage um den Wöllander Graben und westlich anschließend im Bereich der Nasswiese.

Faunistische Daten, z.B. in der Datenbank der Artenschutzkartierung, liegen für das Vorhabensgebiet und das weitere Umfeld nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass gemeine, weit verbreitete Arten das Projektgebiet besiedeln. Es liegen keine Hinweise auf besondere Artvorkommen für das Projektgebiet vor. Auch für die Zauneidechse besteht durch die intensive ackerbauliche Nutzung kein Besiedlungspotenzial auf der geplanten Anlagenfläche selbst, auch nicht im Bereich des Bahngleises (begleitende eutrophe Gras- und Krautfluren). Im Umfeld, im Bereich des Wöllander Grabens und den begleitenden Feuchtgehölzbeständen, Röhrichten- und Seggenfluren ist das Vorkommen seltener Arten nicht auszuschließen. Aufgrund der geringen Reichweite der Wirkungen des Vorhabens und die insgesamt geringe Eingriffsintensität ist eine detaillierte Erhebung eventueller Vorkommen in diesem Bereich auch nicht erforderlich. Die Feuchtlebensräume und Gehölzstrukturen im Bereich des Wöllander Grabens tragen zur Verbesserung der Lebensraumqualitäten für die Bewohner der Gehölzlebensräume und der Arten der Talräume und Feuchtgebiete in erheblichem Maße bei.

Zusammenfassend betrachtet ist der Vorhabensbereich selbst aus naturschutzfachlicher Sicht vergleichsweise geringwertig, trotz der Lage im Naabtal. Kartierte Biotope gibt es im unmittelbaren Bereich der Anlage nicht. Die angrenzenden Gehölzbestände und Feuchtlebensräume an der Ostseite im Bereich des Wöllander Grabens sind von relativ hoher Bedeutung als Lebensraum, werden aber durch das Vorhaben nicht relevant tangiert.

Auswirkungen

Durch die Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage einschließlich der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden ca. 1,2 ha ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) für die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage beansprucht (für

die Photovoltaik-Anlage selbst innerhalb der Einzäunung 11.659 m², darüber hinaus 2.557 m² für die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen).
Durch die Realisierung des Vorhabens erfolgt trotz der Lage im Naabtal nur eine vergleichsweise geringe Beeinträchtigung der Lebensraumqualität. Untersuchungen zu den Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt durch Photovoltaik-Freianlagen liegen mittlerweile vor und dienen auch im vorliegenden Fall der Bewertung der zu erwartenden Eingriffe.
Die Etablierung der Vegetationsausbildung erfolgt durch Einsaat einer standortangepassten Wiesenmischung (derzeitige Ackernutzung). Untersuchungen und Beobachtungen an bestehenden Photovoltaik-Freianlagen zeigen, dass sich auch unter den Modulen eine Vegetation ausbilden wird, da genügend Streulicht und Niederschlag auftritt.
Bei den Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft ist, soweit diese überhaupt vorkommen, ein Ausweichen in andere Bereiche möglich, da deren Habitatnutzung nicht sehr spezifisch ist. Konkrete Nachweise (z.B. Feldlerche o.ä.) von solchen Arten liegen nicht vor. Es erfolgten im April und Anfang Mai 2019 insgesamt 3 Begehungen. Vorkommen, auch von sog. „Wiesenvögeln“, wie Schafstelze, Kiebitz usw., konnten nicht festgestellt werden. Beispielsweise Vögel können jedoch insbesondere aufgrund des Fehlens betriebsbedingter Auswirkungen die Flächen als Lebensraum nutzen. Die Eignung der Grünflächen ist nach den vorliegenden Untersuchungen für viele Arten der Pflanzen- und Tierwelt sogar deutlich höher sein als die von intensiv genutzten Ackerflächen. Dies bestätigen die bisher durchgeführten Langzeituntersuchungen der Lebensraumqualität von Photovoltaik-Freianlagen (siehe auch Engels K.: Einwirkung von Photovoltaikanlagen auf die Vegetation …; Diplomarbeit Ruhr-Universität Bochum, 1995; in Teggers-Junge S.: Schattendasein und Flächenversiegelung durch Photovoltaikanlagen; Essen, o.J.), wobei die Artenzahlen in den von den Solarmodulen überdeckten Teilflächen erwartungsgemäß geringer sind als auf den sonstigen Flächen.
Unter den Tiergruppen wurden insbesondere bei Heuschrecken, Tag- und Nachtfaltern, Amphibien und Reptilien erhöhte Artenzahlen festgestellt (Marquardt K.: Die Umweltverträglichkeitsprüfung als Gestaltungsrichtschnur für größere Photovoltaik-Freiflächenanlagen; Institut für Wirtschaftsökologie, Bad Steben). Bei Vögeln wurde festgestellt, dass neben der Nutzung als Brutplatz viele Arten (z.B. bei Rebhuhn und Feldlerche), die in benachbarten Lebensräumen brüten, das Gelände von Photovoltaikanlagen als Nahrungslebensraum aufsuchen. Im Herbst und Winter wurden größere Singvogeltrupps im Bereich von Photovoltaikanlagen festgestellt. Ein erhöhtes Kollisionsrisiko besteht nicht. Dies gilt auch für Greifvögel und den Weißstorch (potenzielles Vorkommen in Burglengenfeld), für die die Module keine Jagdhindernisse darstellen. Nach vorliegenden Untersuchungen ist durch den Silhouetteneffekt kein Meideverhalten zu erwarten (wie dies z. B. teilweise für Windparks beschrieben ist).
Durch den unteren Zaunansatz von 15 cm ist das Gelände für Kleintiere (z.B. Amphibien, Niederwild) durchlässig.

Zusammenfassend kommen die vorliegenden Untersuchungen zu dem Ergebnis, dass die Gelände von Photovoltaikanlagen auf in intensiv genutzten Ackerflächen durchaus positive Auswirkungen für eine Reihe von Vogelarten haben können. Zumindest kommt es hinsichtlich der Lebensraumqualitäten insgesamt nicht zu einer erheblichen Verschlechterung der Lebensraumqualitäten.

Beeinträchtigungen entstehen für größere bodengebundene Tierarten durch die Einzäunung, die gewisse Barriereeffekte hervorruft. Die Wanderung von Tierarten wird im vorliegenden Fall nicht nennenswert eingeschränkt, da an der Ostseite der Anlage, im Randbereich zu den diesbezüglich gegebenenfalls relevanten wertvollen Lebensräumen am Wöllander Graben, ein breiter Streifen verbleibt, der von Tierarten für Wanderungen genutzt werden kann. Nördlich und südlich der geplanten Anlage, die eine vergleichsweise geringe Ausdehnung aufweist bzw. die nur auf einer relativ kurzen Länge eine Barrierewirkung entfaltet, ist ein uneingeschränkter Austausch zu den übrigen Talräumen gegeben. Um das Gebiet für Kleintiere durchgängig zu halten, wird dennoch festgesetzt, dass die Einzäunung erst 15 cm über der Bodenoberfläche ansetzen darf. Dies ist insbesondere im Hinblick auf eventuelle Vorkommen von Kleinsäugern, Amphibien und Niederwild etc. sinnvoll und erforderlich, die dann weiterhin uneingeschränkt wandern können, so dass für diese Tierarten keine nennenswerten Isolations- und Barriereeffekte wirksam werden. Vielmehr können diese das Vorhabensgebiet als Lebensraum oder Teillebensraum uneingeschränkt nutzen oder bei Wanderungen durchqueren.

Damit können die nachteiligen schutzgutbezogenen Auswirkungen innerhalb enger Grenzen gehalten werden. Die baubedingten Auswirkungen beschränken sich auf einen relativ kurzen Zeitraum und sind deshalb nicht sehr erheblich. Betriebsbedingte Auswirkungen spielen bei Photovoltaik-Freiflächenanlagen keine Rolle.
Auswirkungen auf FFH- und SPA-Gebiete sind auszuschließen. Diese liegen vom Vorhabensbereich weit entfernt.

Projektbedingte Auswirkungen kann das Vorhaben grundsätzlich auch durch indirekte Effekte auf benachbarte Lebensraumstrukturen hervorrufen. Diesbezüglich potenziell empfindliche Strukturen gibt es im vorliegenden Fall an der Ostseite mit den Feucht- und Gehölzstrukturen entlang des Wöllander Grabens.
Die baubedingten Auswirkungen beschränken sich auf einen sehr kurzen Zeitraum (ca. 2-3 Wochen maximal), so dass davon auszugehen ist, dass dadurch, z.B. durch Lärm- und sonstige Immissionen, keine nachhaltigen Beeinträchtigungen hervorgerufen werden. Anlagebedingt gibt es keinerlei Auswirkungen auf die wertvollen Lebensraumstrukturen, da in diese in keiner Weise eingegriffen wird. Zu möglichen Barrierewirkungen siehe obige Ausführungen. Es werden nur in geringem, insgesamt nicht relevant beeinträchtigendem Maße Barrierewirkungen für das Wander- und Ausbreitungsvermögen von Arten hervorgerufen. Betriebsbedingte Auswirkungen spielen keine Rolle. Damit werden insgesamt keine erheblichen, indirekten Auswirkungen gegenüber den östlichen wertvollen Lebensraumstrukturen ausgelöst. Ansonsten gibt es in der Umgebung keine weiteren Lebensraumstrukturen, die durch indirekte Effekte nachhaltig beeinträchtigt werden können.
Alle Gehölz- und Feuchtlebensräume werden erhalten. Es werden ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen unmittelbar beansprucht.

Insgesamt ist die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit vergleichsweise gering.

5.3.3 Schutzgut Landschaft und Erholung

Beschreibung der Bestandssituation

Das Projektgebiet selbst weist keinerlei landschaftsästhetisch relevante Strukturen auf, die zur Bereicherung des Landschaftsbildes beitragen würden.

Die Ackerflächen sind intensiv genutzt, artenarm und weisen keine besonderen, bereichernden Blühaspekte auf.
Ansonsten prägen weitere intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen das Landschaftsbild im Talraum (nördlicher und z.T. westlicher Anschluss. Wander- und Radwege, intensive Erholungseinrichtungen u.ä. gibt es im Gebiet nicht. Es sind geringe bis hohe, insgesamt mittlere Qualitäten hinsichtlich des Schutzguts ausgeprägt. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung prägt das Landschaftsbild nachhaltig. Anthropogene Strukturen, die das Landschaftsbild bereits nachteilig prägen, sind, wie erwähnt, die Freileitungen und in gewissem Maße die Bahnlinie. Die Feucht- und Gehölzstrukturen der Umgebung stellen auch eine erhebliche Bereicherung des Landschaftsbildes dar.

Entsprechend der Landschaftsbildqualität und den vorhandenen Nutzungen ist die Erholungseignung des Gebiets strukturell als mittel einzustufen. Die Frequentierung ist allerdings gering, da durchgehende Wegeverbindungen, die von Erholungssuchenden genutzt werden könnten, nicht vorhanden sind. Übergeordnete Wander- und Radwege, intensive Erholungseinrichtungen u.ä. gibt es im Gebiet nicht.

Auswirkungen

Durch die Errichtung der Photovoltaikanlage wird das Landschaftsbild im Vorhabensbereich zwangsläufig grundlegend verändert. Die bisherige, trotz der geringen Qualitäten (im Vorhabensbereich selbst) kennzeichnende landschaftliche Prägung tritt zurück, die anthropogene bzw. technogene Ausprägung wird für den Betrachter auf der Fläche selbst unmittelbar spürbar. Die betroffene Fläche weist einen relativ geringen Umfang auf (1,16 ha). Die Vorbelastung durch die Verkehrstrasse Bahnlinie war der unmittelbare Anlass für den Gesetzgeber, Freiflächen-Photovoltaikanlagen entlang dieser Verkehrswege in einem Korridor von 110 m im EEG-Gesetz besonders zu fördern.
Die von der Anlage ausgehenden Wirkungen gehen insgesamt nur relativ wenig über die eigentliche Anlagenfläche hinaus. An der Ostseite erfolgt eine vollständige Abschirmung durch die umfangreichen Gehölzbestände entlang des Wöllander Grabens. Im Süden begrenzt der Bahndamm, der 2-3 m erhöht liegt, die Einsehbarkeit relativ stark. Außerdem ist hier die Einsehbarkeit durch weiter südlich liegende Gehölzstrukturen ebenfalls begrenzt (ebenfalls entlang des Wöllander Grabens). Im Westen liegen in etwa 70 m Entfernung weitere, z.T. relativ umfangreiche Gehölzstrukturen, die gegenüber der weiteren Umgebung ebenfalls die Einsehbarkeit grundlegend begrenzen. Lediglich im Norden gibt es in der näheren Umgebung keine einbindenden Gehölz- oder Waldstrukturen. Die Eingriffsempfindlichkeit ist in diesem Bereich relativ gering. Nur von einem relativ kleinen Landschaftsausschnitt aus kann die Anlage eingesehen werden. Die nachteiligen visuellen Auswirkungen gegenüber der Umgebung sind damit insgesamt vergleichsweise gering. Abschirmende Pflanzungen sind aufgrund der Lage

innerhalb des Überschwemmungsgebiets aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht gewünscht, und auch nicht zwingend notwendig.

Damit entfaltet die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage relativ geringe Außenwirkungen im Hinblick auf das Landschaftsbild (v.a. noch nach Norden). Die landschaftsästhetischen Wirkungen gehen über die Anlagenfläche und das Umfeld (nur in geringem Maße) hinaus, und sind nicht sehr weitreichend, d.h. es besteht keine ausgeprägte Fernwirksamkeit.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit der Realisierung des Vorhabens relativ geringe Landschaftsbildbeeinträchtigungen einhergehen, so dass der Standort im Hinblick auf die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als günstig anzusehen ist.
Es ist von einer relativ geringen bis mittleren Eingriffsempfindlichkeit und Eingriffserheblichkeit auszugehen.

Durch die Oberflächenverfremdung im Nahbereich - die Anlage wird vom Betrachter als technogen geprägt empfunden - sowie durch die Beschränkung der Zugänglichkeit der Landschaft (Einzäunung) wird die Erholungseignung etwas gemindert. Aufgrund der geringen Frequentierung (und der mittleren strukturellen Eignung) ist dies von relativ geringer Bedeutung. Die Zugänglichkeit einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche ist faktisch gering. Es erfolgt eine technogene Prägung einer landschaftlichen Kulisse. Die bestehenden Wegeverbindungen bleiben erhalten (keine Wander- oder Radwege in der Umgebung).

Insgesamt wird das Landschaftsbild auf einer begrenzten Fläche grundlegend verändert, die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts ist gering bis mittel. Eine Fernwirksamkeit ist nicht gegeben. Allenfalls nach Norden werden nennenswerte Auswirkungen hervorgerufen.

5.3.4 Schutzgut Boden

Beschreibung der Bestandssituation

Wie bereits in Kap. 5.2 dargestellt, sind die Bodenprofile praktisch im gesamten Geltungsbereich lediglich durch die landwirtschaftliche Nutzung verändert, so dass die Bodenfunktionen (Puffer-, Filter-, Regelungs- und Produktionsfunktion sowie Standort für die natürliche Vegetationsentwicklung, siehe nachfolgende Ausführungen) derzeit praktisch in vollem Umfang erfüllt werden.
Es herrschen holozäne bis pleistozäne Talfüllungen vor, woraus sich lehmige Sande gebildet haben. Vorherrschende Bodentyp ist Braunerde, gering verbreitet Podsol-Braunerde aus kiesführendem Sand bis Sandlehm (Terrassenablagerungen), (gemäß Bodenübersichtskarte Maßstab 1:25000).
Es sind durchschnittliche landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen (Boden-/Grünlandzahlen 35/33) kennzeichnend (lS IIb3 35/33). Die derzeitige Ackernutzung ist im Hinblick auf die Lage im Überschwemmungsbereich der Naab problematisch. Es handelt sich um einen Grünlandstandort.

Die Bodenfunktionen sind wie folgt einzustufen (unter Zugrundelegung des Leitfadens „Das Schutzgut Boden in der Planung“ des LfU, Stand 2017, Hinweis: im Umweltatlas Bayern Boden gibt es für das Gebiet keine Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen):

- Standortpotenzial für die natürliche Vegetation
  - alternatives Verfahren auf der Grundlage der Bodenschätzung (35/33):
    Einstufung hoch (4), d.h. mittlere Bewertung (Bodendaten sind nicht vorhanden); gemäß Tabelle II/1 des Leitfadens Einstufung in Standortgruppe und -typ 6d, Bewertung regional

- Wasserretentionsvermögen bei Niederschlägen
  Nach der Tabelle II/6 des Leitfadens ergibt sich hinsichtlich des Kriteriums (Bodenart lS, Zustandsstufe II Bewertung Wasserverhältnisse 3) die Wertklasse 3-4 (von 5 Stufen), also mittlere bis etwas höhere Bedeutung

- Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat)

  $n_S = SR/FK_{WE}$

  n_S = ca. 477 mm/a (Niederschlag-Verdunstung-Oberflächenabfluss)/200 mm

  $n_S = 2{,}38$

  Die FK_{WE} wird entsprechend den Tabellen der Bodenkundlichen Kartieranleitung (KA 4) bzw. der Tabelle II/1 des Leifadens (Mittelwert) mit 200 mm eingestuft.
  Nach Tabelle II/8 Einstufung des Rückhaltevermögens für wasserlösliche Stoffe als relativ gering (Stufe 2, von 5 Stufen)

- Rückhaltevermögen für Schwermetalle (Cadmium)
  Alternatives Verfahren nach der Bodenschätzung (Tabelle II/14 des Leitfadens): Bodenart lS, Zustandsstufe II, Wasserverhältnisse 3) ergibt Bewertungsklasse 2 (gering, von 5 Stufen)

- natürliche Ertragsfähigkeit (Tabelle II/16)
  Grünlandzahl 33: Ertragsfähigkeit gering (Stufe 2 von 5 Stufen)

Die Bedeutung des Bodens als Archiv für die Naturgeschichte ist gering; diesbezüglich haben die ausgeprägten Böden keine relevante Bedeutung; die Ausprägungen sind im Gebiet (Naabtalrand) weit verbreitet. Im Hinblick auf die Funktion des Gebiets für die Kulturgeschichte ist aufgrund des ausgewiesenen Bodendenkmals D-3-6739-0056 „Siedlung der vor- und frühgeschichtlichen Zeitstellung“ durchaus eine Bedeutung gegeben. Hierzu hat bereits eine Abstimmung mit dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege stattgefunden. Aufgrund der gewählten Vorgehensweise (siehe unter Hinweise Nr. 1) und der projektspezifisch geringen Eingriffe in den Boden werden die denkmalpflegerischen Gesichtspunkte und die Funktion des Bodens als Archiv für die Kulturgeschichte gewahrt. In der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird das Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und als Denkmal nach § 9 Abs. 6 BauGB festgesetzt.

Damit sind zusammenfassend für die Böden des Planungsgebiets geringe bis mittlere Bewertungen hinsichtlich der einzelnen Bodenfunktionen kennzeichnend. Eine hohe bis sehr hohe Bewertung trifft bei keinem der Kriterien zu.

Auswirkungen

Im wesentlichen erfolgt projektbedingt eine Bodenüberdeckung als Sonderform der Beeinträchtigung des Schutzguts durch die Aufstellung der Solarmodule. Durch die Bodenüberdeckung wird die Versickerung im Bereich der Solarmodulflächen teilweise verhindert, die Versickerung erfolgt stattdessen zu größeren Teilen in unmittelbar benachbarten Bereichen an der Unterkante der Module; insofern erfolgt keine nennenswerte Veränderung der versickernden Niederschlagsmenge, es verändert sich jedoch die kleinräumige Verteilung, was jedoch relativ wenig relevant ist. Ein gewisser Teil der Niederschläge versickert jedoch auch unter den Modulen (durch schräg auf der Bodenoberfläche auftreffendes Niederschlagswasser sowie oberflächlichen Abfluss und Kapillarwirkungen), da, wie die Erfahrungen bei bestehenden Anlagen zeigen, auch unter den Modulen eine Vegetationsausbildung stattfindet.
Durch die fehlende bzw. reduzierte Befeuchtung auf Teilflächen wird das Bodengefüge durch die dann reduzierte Aktivität von Mikroorganismen in gewissem Maße beeinträchtigt. Insgesamt sind jedoch die diesbezüglichen Auswirkungen wenig gravierend.
Eine geringe Beeinträchtigung des Schutzguts erfolgt durch die erforderliche Fundamentierung der Modultische. Aufgrund der voraussichtlich geplanten Fundamentierung durch Rammung werden die Auswirkungen auf den Boden minimal gehalten. Jedoch würden sich diese auch bei einer Schraubfundamentierung oder mit Betonpunktfundamenten innerhalb relativ enger Grenzen halten. Auf kleineren Flächen für die Trafostation/Übergabeschutzstation erfolgt eine echte Flächenversiegelung, wobei sich auch diese Auswirkungen innerhalb relativ enger Grenzen halten, da das auf diesen Flächen anfallende Oberflächenwasser ebenfalls in den unmittelbar angrenzenden Bereichen versickern kann und es sich um nur sehr kleine Flächen handelt. Eine Teilversiegelung ist im unmittelbar umgebenden Bereich der Trafostation sowie im Bereich der Zufahrt und einer Umfahrung als Schotterbefestigung möglich, so dass eine Versickerung des Oberflächenwassers weiter möglich ist. Eine weitere geringfügige Veränderung des Schutzguts erfolgt durch die Errichtung der Einzäunung (Aushub und Fundamente für die Zaunpfosten).
Durch die Installation der Solarmodule, das Aufstellen der Trafostation/Übergabeschutzstation und sonstiger Nebenarbeiten ist ein Befahren mit z.T. schweren Maschinen erforderlich, so dass es bereichsweise zu Bodenverdichtungen kommen kann, insbesondere bei ungünstigen Bodenfeuchteverhältnissen.
Durch die Verlegung von Leitungen (Kabel) werden die Bodenprofile etwas verändert, was jedoch ebenfalls nicht als sehr gravierend anzusehen ist. Der Ober- und Unterboden wird, soweit aufgedeckt, getrennt abgetragen und wieder angedeckt.
Der Bodenabtrag wird durch die Umwandlung des Ackers in eine Grünfläche vermindert, was insbesondere aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet von Bedeutung ist. Auch sonstige, im Rahmen der Bewirtschaftung zwangsläufig sich ergebende Bodenbelastungen der landwirtschaftlichen Nutzung entfallen während der Nutzungszeit der Photovoltaik-Anlage (Austrag von Nährstoffen, Pflanzenschutzmittel).

Seltene Bodenarten bzw. Bodentypen sind nicht betroffen. Die ausgeprägten Böden sind vielmehr im Gebiet und im Naturraum relativ weit verbreitet (Naabtal). Die Erfüllung der Bodenfunktionen ist, wie oben aufgeführt, als gering bis durchschnittlich einzustufen. Es werden projektbedingt keine nennenswerten Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hervorgerufen. Vielmehr werden die Verhältnisse bezüglich der Bodenfunktion teilweise sogar deutlich verbessert (geringe Stoffbelastung, Vermeidung eines Bodenabtrags bei Hochwasser).

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts deshalb projektspezifisch vergleichsweise gering. Bei der Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage wird im Gegensatz zu anderen Arten von Bebauung nur in geringem Maße in den Boden eingegriffen.

5.3.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung der Bestandssituation

Wie bereits in Kap. 5.2 dargestellt, entwässert das Gebiet natürlicherweise nach Osten zum Wöllander Graben oder nach Westen direkt zur Naab.
Oberflächengewässer gibt es im Vorhabensbereich selbst nicht. Die Naab verläuft in ca. 700 m Entfernung westlich. Unmittelbar östlich fließt der Wöllander Graben (mit Teich), der teilweise wie ein Stillgewässer aufgeweitet ist, in Nord-Süd-Richtung.
Das Gebiet liegt im amtlich festgesetzten Überschwemmungsbereich der Naab. Die Wasserstände bei HQ 100 im Vorhabensbereich liegen nach den Unterlagen des Wasserwirtschaftsamtes bei ca. 346,26 bis 346,30 m NN. Damit betragen die Fließtiefen bei HQ 100 0,25 m bis 1,0 m. Die mittlere Fließtiefe beträgt im Bereich der Anlagenfläche 0,84 m. Der Spitzenabfluß beträgt gemäß den hydrotechnischen Berechnungen ca. 752 m^3/s. Die Fließgeschwindigkeiten bei HQ 100 liegen bei ca. 0,1-0,4 m/s (überwiegend 0,2 m/s).

Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Weitere hydrologisch relevante Strukturen wie Quellaustritte, Vernässungsbereiche findet man im Geltungsbereich nicht.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine detaillierten Angaben vor.
Es ist davon auszugehen, dass das Grundwasser relativ hoch ansteht, vor allem bei Hochwasser. Der Grundwasserspiegel korrespondiert mit dem Wasserspiegel der Naab. Die Baumaßnahmen erstrecken sich nur auf eine vergleichsweise geringe Bodentiefe, die Eingriffe in den Boden sind vergleichsweise gering.

Auswirkungen

Durch die Überdeckung des Bodens durch die Solarmodule wird, wie bereits in Kap. 5.3.4 erläutert, die kleinräumige Verteilung der Grundwasserneubildung verändert. Da jedoch das Ausmaß der Grundwasserneubildung insgesamt nicht nennenswert reduziert wird, sind die diesbezüglichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu vernachlässigen bzw. nicht vorhanden. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die randlichen Be-

reiche unter den Modulen aufgrund eines gewissen Mindestabstandes von der Bodenoberfläche (mindestens ca. 1,0 m zwischen der Unterkante der Module und der Bodenoberfläche) und durch oberflächlich abfließendes Wasser teilweise befeuchtet werden. Grundsätzlich ist dafür Sorge zu tragen, dass oberflächlich abfließendes Wasser im Sinne von § 37 WHG sich nicht nachteilig auf Grundstücke Dritter (einschließlich öffentlicher Wege und v.a. der Bahnanlage) auswirkt. Durch die Gestaltung als Grünfläche wird gegenüber der derzeitigen Ackerfläche Oberflächenwasser jedoch eher stärker zurück gehalten, was im Hinblick auf die Lage im Überschwemmungsgebiet der Naab positiv zu bewerten ist. Mit den Mulden im Osten des Geltungsbereichs (Ausgleichs-/Ersatzflächen) wird außerdem das Retentionsvermögen auf diesen Flächen erhöht. Mit der Errichtung der Mulden wird der im Hydrotechnischen Gutachten des Ingenieurbüros ME GmbH ermittelte Retentionsraumverlust von ca. 9 m³ mehr als ausgeglichen (Größe der geplanten Mulden ca. 780 m², mittlere Abgrabungstiefe mindestens 0,20 m, damit Retentionsraum-Neuschaffung im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzflächen mindestens ca. 160 m³).

Ein Abfließen von Oberflächenwasser in umliegende Entwässerungseinrichtungen ist auszuschließen. Nennenswerte Oberflächenwasserabflüsse über den natürlichen Abfluss hinaus sind nicht zu erwarten.

Echte Flächenversiegelungen beschränken sich auf ganz wenige, insgesamt unbedeutende Bereiche (Trafostation/Übergabeschutzstation), alle übrigen Flächen sind unversiegelt (kleinflächig teilversiegelt) und werden als Grünflächen gestaltet, so dass eine Versickerung weitestgehend uneingeschränkt erfolgen kann.

Qualitative Veränderungen des Grundwassers sind nicht zu erwarten, da weder wassergefährdende Stoffe eingesetzt werden noch größere Bodenumlagerungen erfolgen. Sofern die Tragständer in der wassergesättigten Bodenzone liegen, sind diese beschichtet auszuführen.

Von grundlegender Bedeutung für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens im Überschwemmungsbereich der Naab ist die Frage, inwieweit sich das Vorhaben auf die Wasserspiegelhöhen bei HQ 100 auswirkt, da bei einer Erhöhung nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten wären. In diesem Zusammenhang sind die Bestimmungen des § 78 Abs. 1-3 BauGB besonders zu berücksichtigen. Dementsprechend wurde das o.g. Gutachten durch das Ingenieurbüro ME GmbH Münchmeier-Eigner erstellt, das untersucht, ob erhebliche Auswirkungen auf die Wasserstände bei HQ 100, bedingt durch die Errichtung der Anlage, zu erwarten sind. Das Gutachten (siehe Anlage) kommt zu dem Ergebnis, dass es nicht zu einer relevanten Erhöhung der Wasserstände bei HQ 100 kommt (weniger als 1 cm Aufhöhung, was als nicht relevant angesehen wird). Damit wird nachgewiesen, dass es im Sinne der Anforderungen des § 78 WHG nicht zu relevanten Auswirkungen auf umgebende Nutzungen und Strukturen kommen wird.

Bezüglich der ausnahmsweisen Zulassung der Errichtung der Anlage aufgrund der Lage im Überschwemmungsbereich der Naab gemäß § 78 (2) Nr. 1-9 WHG wird auf die ausführliche Darlegung in II. 1.1 verwiesen.

Die spezielle Situation der Lage im Überschwemmungsgebiet der Naab wird durch eine entsprechende Anlagenkonstellation berücksichtigt (z.B. ausreichend hohe Aufständerung, siehe II. 1.1).

Drainagen und vorhandene Entwässerungsleitungen und -einrichtungen dürfen nicht verändert werden, sondern sind unbeeinträchtigt zu erhalten. Landwirtschaftlich genutzte Flächen grenzen im Westen und Norden direkt an.

Wasserschutzgebiete werden durch die Anlage nicht tangiert.

Die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts ist aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet, jedoch der Tatsache, dass es faktisch keine Auswirkungen auf den Hochwasserabfluß geben wird, als mittel bis hoch einzustufen. Der geringe Retentionsraumverlust wird im Bereich der geplanten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen mehr als ausgeglichen.

5.3.6 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung der Bestandssituation

Das Planungsgebiet weist für die Verhältnisse der mittleren bis südlichen Oberpfalz durchschnittliche Klimaverhältnisse auf (siehe Kap. 5.2).
Eine geländeklimatische Besonderheit bei bestimmten Wetterlagen, vor allem sommerlichen Abstrahlungsinversionen, stellt die Lage im Naabtal dar, wo sich Kaltluft sammeln und z.B. zu erhöhter Spätfrostgefährdung führen kann.
Vorbelastungen bezüglich der lufthygienischen Situation spielen im Gebiet keine Rolle.

Auswirkungen

Durch die Aufstellung der Solarmodule wird es zu einer geringfügigen Veränderung des Mikroklimas in Richtung einer Erwärmung kommen, was jedoch für den Einzelnen, wenn überhaupt, nur auf den unmittelbar betroffenen Flächen spürbar sein wird.
Der Kaltluftabfluss wird durch das geplante Vorhaben nicht nennenswert beeinflusst. Die Kaltluft kann weitestgehend ungehindert wie bisher abfließen.
Durch die Überdeckung der Module wird die nächtliche Wärmeabstrahlung gemindert, so dass die Kaltluftproduktion etwas reduziert wird. Tagsüber liegen die Temperaturen unter den Modulreihen unter der Umgebungstemperatur. Nennenswerte Beeinträchtigungen ergeben sich dadurch nicht. An sehr warmen Sommertagen erwärmt sich die Luft über den Modulen stärker, so dass sich eine Wärmeinsel ausbilden kann, die jedoch ebenfalls nur unmittelbar vor Ort spürbar ist und sich keinesfalls auf umliegende Siedlungen auswirken wird.

Nennenswerte Emissionen durch Lärm und luftgetragene Schadstoffe werden durch die Photovoltaikanlage abgesehen von der zeitlich eng begrenzten Bauphase nicht hervorgerufen.
Demgegenüber wird mit dem Betrieb der Photovoltaikanlage und dem Beitrag zur Versorgung mit elektrischer Energie ohne Einsatz fossiler Energieträger ein nennenswerter Beitrag zum globalen Klimaschutz geleistet.
Lichtimmissionen wurden bereits beim Schutzgut Mensch (Kap. 5.3.1) behandelt.

Insgesamt ist die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit gering. Die positiven Auswirkungen auf den globalen Klimaschutz stehen im Vordergrund.

5.3.7 Wechselwirkungen

Grundsätzlich stehen alle Schutzgüter untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge, so dass eine isolierte Betrachtung der einzelnen Schutzgüter zwar aus analytischer Sicht sinnvoll ist, jedoch den komplexen Beziehungen der biotischen und abiotischen Schutzgüter untereinander nicht gerecht wird.
Soweit Wechselwirkungen bestehen, wurden diese bereits bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter erläutert. Beispielsweise wirkt sich die Versiegelung bzw. Überdeckung der Solarmodule (Betroffenheit des Schutzguts Boden) auch auf das Schutzgut Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung) aus. Soweit also Wechselwirkungen bestehen, wurden diese bereits dargestellt.

5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn die Photovoltaikanlage nicht errichtet würde, wäre zu erwarten, dass die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Acker) fortgeführt würde.
Eine andere Art der Bebauung oder Nutzung wäre an dem Standort nicht zu erwarten.

5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.5.1 Vermeidung und Verringerung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht darzustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 und 15 BNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Eingriffsmindernde Maßnahmen sind:

- Gewährleistung der Durchlässigkeit des Projektbereichs für Kleintiere durch die geplante und festgesetzte Art der Einfriedung (15 cm Mindestabstand zur Bodenoberfläche), damit Vermeidung von Barriereeffekten, z.B. bei Amphibien, Reptilien, Kleinsäugern u.a.

- Begrenzung der Bodenversiegelung durch weitestgehenden Verzicht auf Versiegelungen, entsprechend auch Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und das Lokalklima; weitgehend Vermeidung der Veränderung des Schutzguts Boden aufgrund der nur in geringem Umfang erforderlichen Veränderung der Bodenprofile; demgegenüber durch die Etablierung eines Grünbestandes sogar z.T. erhebliche Verbesserungen hinsichtlich des Bodenschutzes

5.5.2 Ausgleich

Nach der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 2.363 m².
Die Eingriffskompensation erfolgt im räumlichen Zusammenhang mit der Anlagenfläche durch Anlage von Mulden und extensive Grünlandnutzung auf einer Fläche von 2.557 m².
Die Ausgleichs- und Ersatzflächen liegen außerhalb der Einzäunung.
Mit Durchführung der Maßnahmen kann entsprechend den Vorgaben des Kap. 1.3 des Schreibens der Obersten Baubehörde vom 19.11.2009 bzw. Pkt. 2.4.2 des Praxisleitfadens des Bay. Landesamtes für Umweltschutz davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung ausreichend kompensiert werden.

5.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da Freiflächen-Photovoltaikanlagen nach der Begründung zu Pkt. 3.3 „Vermeidung von Zersiedelung“ des LEP Bayern 2018 nicht als Siedlungsflächen im Sinne dieses Ziels anzusehen sind, ist eine Alternativenprüfung im Hinblick auf ein Anbindungsgebot entbehrlich. Allerdings wird im Hinblick auf die mögliche ausnahmsweise Zulassung nach § 78 (1) WHG (siehe II 1.1 Nr. 1) eine Alternativenprüfung durchgeführt.

5.7 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ. Zur Gesamteinschätzung bezüglich der einzelnen Schutzgüter wurde eine geringe, mittlere und hohe Eingriffserheblichkeit unterschieden.
Zur Bewertung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere wurden Bestandserhebungen vor Ort durchgeführt und vorhandene Unterlagen und Daten ausgewertet (Artenschutzkartierung, Biotopkartierung).
Spezifische Fachgutachten (wie schalltechnische Untersuchungen) sind aufgrund der relativ geringen Eingriffserheblichkeit nicht erforderlich.
Erforderlich war eine gutachterliche Untersuchung der Auswirkungen der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage auf die Wasserstände bei HQ 100, um zu prüfen, ob diesbezüglich relevante Aufhöhungen der Wasserstände im Hochwasserfall zu erwarten sind, und zu ermitteln, in welchem Umfang ein Retentionsraumverlust mit dem Vorhaben einhergeht, und welche Fließgeschwindigkeiten und Fließtiefen im Anlagenbereich kennzeichnend sind. Diese Angaben sind in dem Gutachten, das als Anlage beiliegt, im Einzelnen erläutert, und in der vorliegenden Planung berücksichtigt.
Zur Bearbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden bzw. die Vorgaben aus dem Schreiben der Obersten Baubehörde vom 19.11.2009 und dem Praxis-Leitfaden des LfU (2014) zugrunde gelegt.
Kenntnislücken gibt es nicht. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter können durchwegs gut analysiert bzw. prognostiziert werden.

5.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.
Im vorliegenden Fall stellen sich die Maßnahmen des Monitorings wie folgt dar:

- Überprüfung und Überwachung der überbaubaren Flächen und der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der gestalterischen Festsetzungen
- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Vorhabensträger, die BD Solarpark GmbH & Co. KG, Im Fuhrtal 6, 93133 Burglengenfeld, beabsichtigt die Errichtung einer Photovoltaikanlage durch Freiaufstellung von Solarmodulen zur Stromgewinnung auf den Grundstücken Flur-Nr. 130/2, 1300/3, 1300/4, 1300/5 und 1300/6 der Gemarkung Burglengenfeld. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird von der Stadt Burglengenfeld in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen, welcher als Satzung beschlossen wird.

Die Auswirkungen der Photovoltaikanlage auf die zu prüfenden Schutzgüter wurden im Detail bewertet. Diese lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter

- während der relativ kurzen Bauzeit vorübergehende Immissionen, u.a. Lärm von Baumaschinen und Schwerlastverkehr
- keine nennenswerten betriebsbedingten Immissionen, keine Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen und elektrische bzw. magnetische Felder
- Verlust von ca. 1,2 ha intensiv landwirtschaftlich nutzbarer Fläche (Acker) für die Anlage selbst, für die Produktion von Nahrungs- und Futtermitteln bzw. sonstigen Energierohstoffen (zumindest vorübergehend), zusätzlich ca. 2.557 m² für die Ausgleichs-/Ersatzflächen
- Auswirkungen auf die bodendenkmalpflegerischen Belange sind zu überprüfen bzw. die im Vorfeld mit dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege getroffenen Absprachen umzusetzen; keine Auswirkungen auf vorhandene Baudenkmäler zu erwarten; eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG ist zu beantragen, die in Pkt. 3 der Hinweise formulierte Vorgehensweise ist zwingend zu beachten

Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

- geringe Beeinträchtigungen der Lebensraumqualität von Pflanzen und Tieren, trotz der Lage im Naabtal;

sofern Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft betroffen sind, was aufgrund der Beobachtungen vor Ort nicht zu erwarten ist, ist ein Ausweichen in andere landwirtschaftlich genutzte Bereiche möglich bzw. das Gebiet kann aufgrund der im Regelbetrieb fehlenden betriebsbedingten Beeinträchtigungen und der Umwandlung der Zwischenräume in extensiv genutzte Grünflächen wie bisher oder z.T. sogar besser als Lebensraum genutzt werden; nach vorliegenden Erkenntnissen keine zusätzlichen Kollisionsrisiken, kein Meideverhalten und auch keine nachteiligen indirekten Effekte auf benachbarte Lebensraumstrukturen

- durch die Einzäunung werden die Barriereeffekte für bodengebundene Tierarten erhöht; für Kleintiere bleibt das Gelände jedoch aufgrund des festgesetzten Bodenabstandes der Einzäunung durchlässig (15 cm Bodenabstand)
- keine erheblichen indirekten Auswirkungen auf die im Osten angrenzenden höherwertigen Lebensräume am Wöllander Graben

Schutzgut Landschaft und Erholung

- grundlegende Veränderung des Landschaftsbildes, die vor Ort wirksam ist;
  die anthropogene Prägung wird für den Betrachter unmittelbar spürbar; Auswirkungen über die Anlagenfläche hinaus, jedoch keine ausgeprägte Fernwirksamkeit; relativ gute Abschirmung durch bereits vorhandene Gehölzstrukturen und den Damm der Bahnlinie
- keine nennenswerten Auswirkungen auf die Erholungseignung und -frequentierung; gewisse Minderung des landschaftlichen Genusses durch die anthropogene Prägung; Wegebeziehungen bleiben unbeeinträchtigt; geringe Frequentierung des Planungsbereichs durch Erholungssuchende

Schutzgut Boden

- Bodenüberdeckung durch die Aufstellung der Solarmodule
- sehr geringe Bodenversiegelung, sehr wenige versiegelte Flächen insgesamt
- keine Betroffenheit seltener Bodentypen und -arten
- geringe bis mittlere Qualitäten hinsichtlich der Bodenfunktionen ausgeprägt; keine erheblichen Beeinträchtigungen, sondern teilweise sogar Verbesserungen hinsichtlich der Bodenfunktionen (geringere Stoffbelastung usw.); allerdings bezüglich der Funktion als Archiv für die Kulturgeschichte (Bodendenkmal) von Bedeutung, entsprechende Vorkehrungen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen erforderlich

Schutzgut Wasser

- gewisse Veränderungen der kleinräumigen Verteilung der Versickerung und Grundwasserneubildung durch die Überdeckung mit Solarmodulen;
  Gesamtsumme und Verteilung der Versickung bleiben praktisch gleich, deshalb keine nennenswerten Auswirkungen; versiegelte Bereiche diesbezüglich ohne Bedeutung
- keine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität

- keine Beeinflussung von Grundstücken oder Gewässerbenutzungen Dritter (z.B. der Bahnanlagen)
- Lage im Überschwemmungsgebiet, dadurch ausnahmsweise Zulassung nach § 78 (2) WHG erforderlich; entsprechende hochwassersichere Anlagenkonstellation erforderlich

Schutzgut Klima und Luft

- geringfügige, kaum spürbare Veränderungen des Mikroklimas, keine Behinderungen von Kaltluftabflussbahnen
- abgesehen von der relativ kurzen Bauphase keine nennenswerten Emissionen von Lärm und luftgetragenen Schadstoffen; demgegenüber Beitrag zur Versorgung mit elektrischer Energie ohne Einsatz fossiler Energieträger

Zusammenfassend betrachtet ergibt sich bei den Schutzgütern eine geringe Eingriffserheblichkeit, bei den Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Lebensräume aufgrund der baubedingten Auswirkungen eine geringe bis mittlere Eingriffserheblichkeit, ebenfalls beim Landschaftsbild. Beim Schutzgut Wasser ist diese mittel bis hoch (Lage im Überschwemmungsgebiet).

Schutzgut	Eingriffserheblichkeit
Mensch, Kultur- und Sachgüter	gering-mittel
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	gering bis mittel, betriebsbedingt gering
Landschaft	gering bis mittel
Boden	gering-mittel
Wasser	mittel-hoch
Klima/Luft	gering

6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) sowie den nur nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BayNatSchG ausgelöst werden. Die sog. „Verantwortungsarten“ sind erst nach Erlass einer neuen Bundesartenschutzverordnung zu untersuchen.

Wirkungen des Vorhabens

Wie bei jeder Baumaßnahme werden auch im vorliegenden Fall baubedingte Beeinträchtigungen hervorgerufen. Diese halten sich jedoch bezüglich Zeitdauer und Intensität innerhalb relativ enger Grenzen.

Anlagebedingt erfolgen insbesondere durch die Aufstellung der Solarmodule gewisse Beeinträchtigungen. Durch die Umwandlung der Zwischenräume zu extensiv genutzten bzw. gepflegten Grünflächen, die einen größeren Umfang aufweisen als die Solarmodule selbst, kann u.U. sogar eine Verbesserung der strukturellen Lebensraumqualität erreicht werden. Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Einzäunung, durch welche gegenüber größeren bodengebundenen Tierarten gewisse Barriereeffekte hervorgerufen werden. Dies spielt jedoch keine nennenswerte Rolle, da im Westen mit der Bahnlinie ohnehin bereits eine gewisse Barriere für das Ausbreitungsvermögen der Arten besteht. Für Kleintiere wie Amphibien oder Reptilien bleibt das Gebiet jedoch durchlässig.
Betriebsbedingte Auswirkungen sind ohne jegliche Relevanz.

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, sowie streng geschützte Arten nach nationalem Recht

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören der Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot: Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadenvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht.
Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Fledermäuse

Aufgrund der ausschließlich intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen nicht betroffen. Es ist außerdem auszuschließen, dass durch indirekte Effekte, z.B. betriebsbedingte Auswirkungen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten in benachbarten Bereichen erheblich beeinträchtigt werden. Auch eine Tötung von Individuen durch betriebsbedingte Auswirkungen ist nicht zu erwarten. Schädigungsverbote werden deshalb nicht ausgelöst.
Leitlinien und Strukturen für den Flug von strukturgebunden fliegenden Arten werden durch das Aufstellen der Module nicht verändert.

Verluste und Beeinträchtigungen von Jagdlebensräumen werden durch die Installation der Photovoltaikanlage nicht hervorgerufen. Die derzeitigen intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker) haben für den Nahrungserwerb von Fledermäusen eine geringe Bedeutung.
Durch die Umwandlung in extensiv bewirtschaftete Grünflächen wird die Qualität des Jagdhabitats durch die größere Anzahl an Beutetieren verbessert. Dies belegen die wenigen, bisher hierzu durchgeführten Untersuchungen. Störungsverbote werden deshalb nicht ausgelöst.
Da keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sind und das Kollisionsrisiko nicht nennenswert erhöht wird, können auch keine Tötungsverbote ausgelöst werden.

Sonstige Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter, Nachtfalter, Schnecken und Muscheln, Pflanzen

Aufgrund der Verbreitungsgebiete und der Lebensraumansprüche der Anhang IV-Arten und der sonstigen streng geschützten Arten dieser Tiergruppen ist auszuschließen, dass Verbotstatbestände bezüglich dieser Arten ausgelöst werden. Sollten Amphibienarten den Bereich der geplanten Photovoltaikanlage auf ihren Wanderungen queren, so ist dies aufgrund des höher liegenden unteren Zaunansatzes weiterhin möglich. Für die Zauneidechse besteht aufgrund der fehlenden, besonnten Saumstrukturen auf dem Vorhabensgrundstück kein Besiedlungspotenzial. Dies gilt auch für den Randbereich zur Bahnlinie. Dort sind meso- bis nitrophile Gras- und Krautfluren auf der Bahnböschung verbreitet. Magere besonnte Strukturen oder Bereiche mit mittlerer Vegetation, die als Lebensraum der Zauneidechse von Bedeutung sein könnten, gibt es im Planungsgebiet nicht.

Europäische Vogelarten

Bezüglich der Europäischen Vogelarten bestehen die gleichen Verbotstatbestände wie für die Arten des Anhangs IV und die sonstigen streng geschützten Arten.
Detaillierte Erhebungen liegen nicht vor, ebenfalls keine Artnachweise in der Artenschutzkartierung. Es wurden allerdings 3 Begehungen durchgeführt, um Hinweise auf ein Vorkommen von Feldbrütern zu erhalten (Frühjahr 2019, April bis 05.05.2019). Es wurden im Vorhabensgebiet keine Hinweise auf die Feldlerche u.a. Feldbrüter oder typische „Wiesenvögel“, u.a. auch der Feuchtgebiete (wie Schafstelze, Kiebitz, Braunkehlchen) vorgefunden. Das Gebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.
Aufgrund der bekannten Verbreitungsgebiete (Bayerischer Brutvogelatlas) und der Lebensraumansprüche können im Gebiet mit seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Geltungsbereich und näheres Umfeld) folgende Arten vorkommen:

Gilde der Bewohner der Kulturlandschaft:

Rebhuhn, Wachtel, Feldlerche, „Wiesenvögel“

Sofern die Arten im Gebiet vorkommen, was auf der Fläche selbst aufgrund der Feststellungen vor Ort wenig wahrscheinlich, jedoch nicht gänzlich auszuschließen ist, ist davon auszugehen, dass Schädigungsverbote nicht ausgelöst werden. In den vorliegenden Untersuchungen zu den Auswirkungen von Photovoltaikanlagen auf die Schutzgü-

ter (BMU 2007) wurden Feldlerche und Rebhuhn als Brutvögel auf Freiflächen zwischen den Modulen festgestellt. Deckungsmöglichkeiten sind auf den extensiven Grünflächen gegenüber den derzeitigen Ackerflächen nicht schlechter, sondern eher deutlich besser. Gleiches gilt für die Qualität als Nahrungshabitat. Sonstige Störungen und Beeinträchtigungen sind ebenfalls nicht zu erwarten, so dass auch keine Störungsverbote hervorgerufen werden. Gleiches gilt für die Tötungsverbote.

Gilde der Greifvögel:

Habicht, Sperber, Mäusebussard, Turmfalke

Fortpflanzungs- und Ruhestätten der potenziell vorkommenden Greifvogelarten wie z.B. Horstbäume werden nicht beeinträchtigt, auch nicht durch indirekte Effekte, so dass keine Schädigungsverbote ausgelöst werden.
Wenn überhaupt, werden durch das Vorhaben nicht essentielle Bestandteile der Jagdreviere beeinträchtigt. Die vorliegenden Untersuchungen belegen jedoch, dass Greifvögel die extensiv genutzten Grünflächen zwischen den Modulen als Jagdlebensraum nutzen. Die Photovoltaikanlagen stellen für Greifvögel keine Jagdhindernisse dar (BMU 2007), und die extensiv genutzten Grünflächen weisen ein erhöhtes Angebot an Kleinsäugern auf. Insofern werden auch bei den Greifvögeln keine Störungsverbote hervorgerufen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei den europäischen Vogelarten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Dies gilt auch für mögliche indirekte Auswirkungen auf die benachbarten Gehölz- und Feuchtlebensraumstrukturen am Wöllander Graben. Aufgrund der sehr kurzzeitigen baubedingten Auswirkungen und der fehlenden betriebsbedingten Auswirkungen werden gegenüber diesen Strukturen keine Störungsverbote und damit insgesamt keine Verbotstatbestände hervorgerufen.

Zusammenfassung

Weder bei den im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten und den nach nationalem Recht streng geschützten Arten noch bei den Europäischen Vogelarten werden Verbotstatbestände ausgelöst. Eine ausnahmsweise Zulassung ist deshalb nicht erforderlich.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Realisierung des Vorhabens erfolgt auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans, der von der Stadt Burglengenfeld in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen wird. Zwischen der Stadt Burglengenfeld und dem Vorhabenträger, der BD Solarpark GmbH & Co. KG, Im Fuhrtal 6, 93133 Burglengenfeld, wird ein Durchführungsvertrag noch vor dem Satzungsbeschluss geschlossen, der die entsprechende Realisierung sicherstellt. In diesem werden insbesondere die Tragung der Erschließungs- und Planungskosten sowie die Bauausführung mit Fristen geregelt, außerdem auch die Rückbauverpflichtung.

8. Flächenbilanz

- Geltungsbereich:	14.216 m²
- Eingriffsfläche:	11.659 m²
- maximale Aufstellfläche Solarmodule bei GRZ 0,6 (senkrechte Projektion):	ca. 7.090 m²
- Ausgleichs-/Ersatzfläche (innerhalb des Geltungsbereichs)	2.557 m²
- Gebäude (Trafo- und Übergabestation)	max. ca. 200 m²

Aufgestellt: Pfreimd den 04.12.2019

Gottfried Blank
Landschaftsarchitekt

Quellenverzeichnis

- Bay. Staatsministerium des Innern:
  Freiflächen-Photovoltaikanlagen;
  Schreiben vom 19.11.2009 (IMS)

- Bay. Staatsministerium des Innern:
  Freiflächen-Photovoltaikanlagen
  Schreiben vom 14.01.2011 (IMS)

- Bundesamt für Naturschutz (BfN):
  Naturschutzfachliche Bewertungsmethoden von Freilandphotovoltaikanlagen;
  BfN Skripten 2009

- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Verbraucherschutz:
  Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV-Freiflächenanlagen; Hannover 2007

- Marquardt, K.:
  Die Umweltverträglichkeitsprüfung als Gestaltungsrichtschnur für größere Photovoltaik-Freiflächenanlagen; Institut für Wirtschaftsökologie, Bad Steben 2008

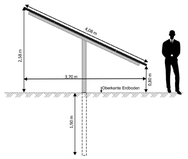
- Engels K.:
  Einwirkung von Photovoltaikanlagen auf die Vegetation am Beispiel Kobern-Gondorf und Neurather See;
  Diplomarbeit, Bochum 1995; in: Teggers-Junge S.: Schattendasein und Flächenversiegelung durch Photovoltaikanlagen; Essen, o. J.

- Borgmann R.:
  Blendwirkungen durch Photovoltaikanlagen; unveröffentl. Manuskript des Bay. LfU, Ref. 28; o. J.

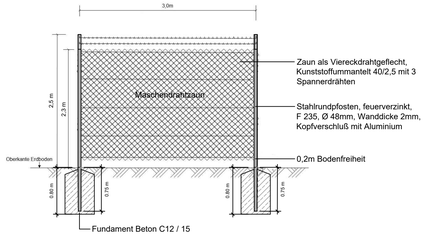
- Bay. Landesamt für Umwelt:
  Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen; Augsburg 2014

TOP Ö 3.1

Schema Modultische M 1: 40



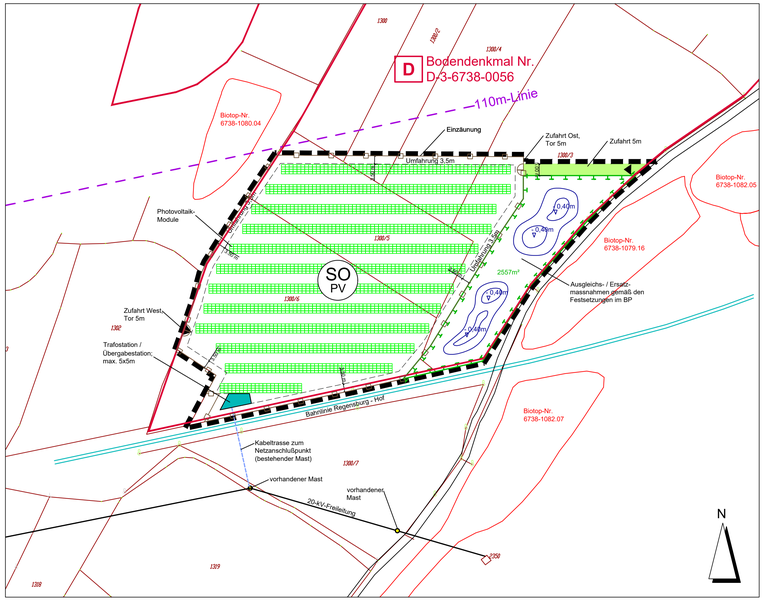
Schema Zaun M 1: 40



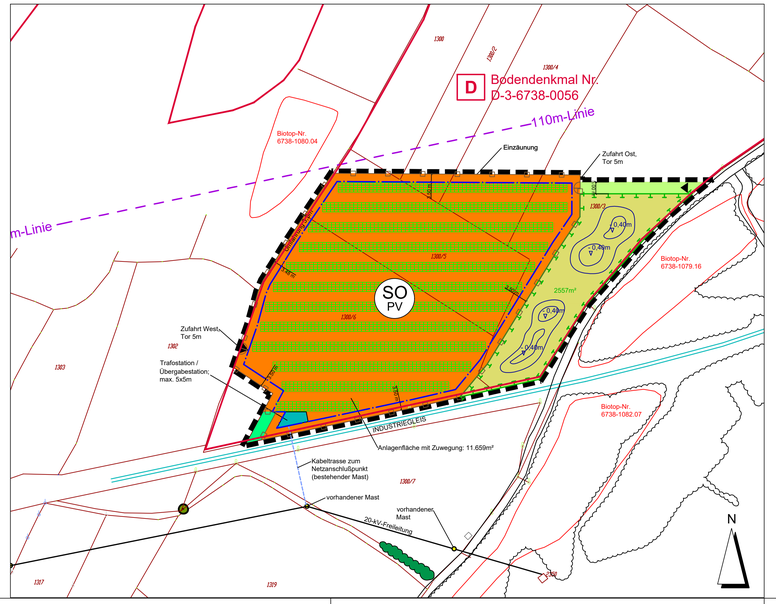
Modultische

Trafostation

Vorhaben- und Erschließungsplan M 1:1000



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung M 1:1000



A Planzeichen als Festsetzung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO PV — Sondergebiet (sonstiges Sondergebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. § 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Photovoltaikanlage zur Erzeugung elektrischer Energie

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,6 — Grundflächenzahl

200 m² — Größe der maximal zulässigen Grundfläche für Gebäude (Gesamtfläche) in m²

H_G = 4,0m — maximale Höhe der Gebäude in m (Fertigbeton-Containerstation Wechselrichter / Transformator)

H_M = 3,9m — maximale Höhe der Module (höchste OK der Module über Geländeoberfläche)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baugrenze i. S. v. § 23 Abs. 3 BauNVO (Aufstellung Module, Trafo- und Übergabestationen)

4. VERKEHRSFLÄCHEN

private Verkehrsflächen, durchlässige Befestigung

geplante Zufahrt

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT, REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, Zweckbestimmung: Ausgleich / Ersatz für vorhabensbedingte Eingriffe

extensive Nutzung des Wiesenbestandes mit 2-maliger Mahd pro Jahr, 1. Mahd nicht vor 01.07. des Jahres, Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmassnahmen; Abtransport des Mähguts von der Fläche

Anlage von Mulden bis 40cm unter derzeitigen Gelände zur Erhöhung der Standortfeuchte und der Strukturvielfalt und zur Schaffung von Hochwasser-Retentionsraum; Einsaat einer standortangepassten Wiesenmischung für Feuchtstandorte - Berücksichtigung von Altgrasstreifen

private Grünfläche

D — Bodendenkmal D-3-6738-0056 als "Archiv für Boden" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und als Denkmal gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplan und Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans

B Planzeichen als Hinweis

vorhandene Flurgrenze

1386/5 — vorhandene Flurnummer

Einzäunung

geplante Flächen der Modultische für Photovoltaik-Module

Fläche für Trafostation / Übergabestation, Größe max. 5x5m

vorhandenes Gehölz

vorhandene Einzelgehölze

vorhandener Flurweg

vorhandene Bahntrasse

vorhandener Mast / Stromleitung

Biotope der Biotopkartierung Bayern

Grenze für die Aufstellung der Photovoltaik-Module (110m - Korridor zur Bahnlinie)

Kabeltrasse zum Netzanschlußpunkt (bestehender Mast)

Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat Burglengenfeld hat in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Am Wöllandanger" mit integrierter Grünordnung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

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

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit von ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB mit Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

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

6. Der Stadtrat Burglengenfeld hat in seiner Sitzung vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt
Burglengenfeld, den ....
(Unterschrift) Thomas Gesche
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluß wurde am ..... gemäß § 10 Absatz 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan trat damit in Kraft.

Burglengenfeld, den ....
(Unterschrift) Thomas Gesche
Erster Bürgermeister

STADT BURGLENGEFELD

MARKTPLATZ 2-6
93133 BURGLENGENFELD

VORHABENSTRÄGER: BD SOLARPARK GmbH & Co. KG
IM FUHRTAL 6
93133 BURGLENGENFELD

PROJEKT: **"SONDERGEBIET FREIFLÄCHEN - PHOTOVOLTAIKANLAGE AM WÖLLANDANGER"**

PLANINHALT: **Vorhaben- und Erschließungsplan und Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung**

PLAN-NR.: 02 / 402

MASSSTAB: 1 : 1000

DATUM: 04.12.2019

GEÄNDERT:

BEARBEITET: G. Blank

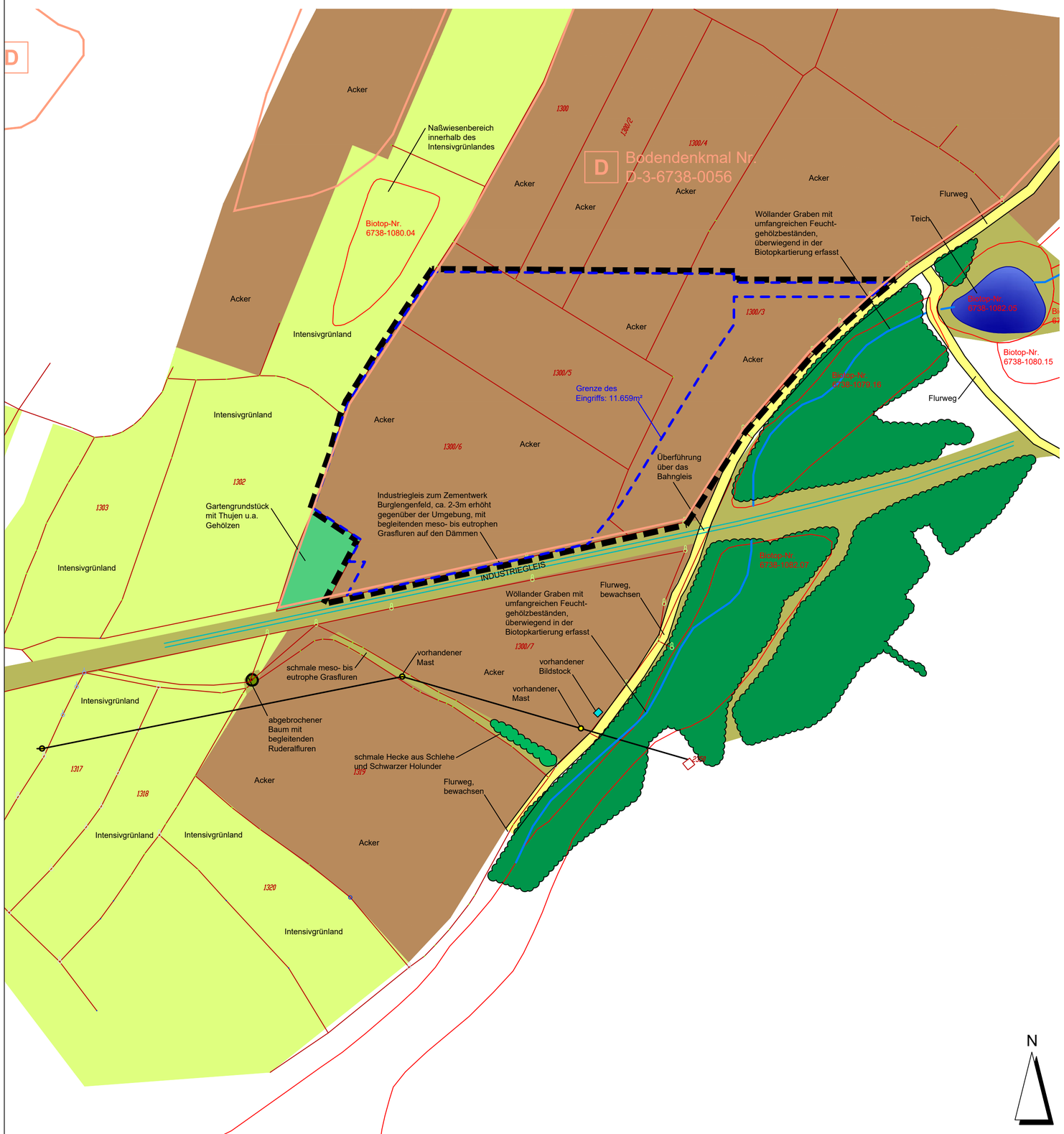
GEZEICHNET: M. Völkel

UNTERSCHRIFT:

GOTTFRIED BLANK LANDSCHAFTSARCHITEKT
MARKTPLATZ 1, 92536 PFREIMD
TEL.: 09606 / 91 54 47 FAX.: 09606/ 91 54 48
eMAIL: info@blank-landschaft.de
www.blank-landschaft.de

BLANK Landschaftsarchitektur und -planung

TOP Ö 3.1



LEGENDE BESTAND

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Vorhaben- und Erschließungsplans
- Acker
- Grünland intensiv
- meso- bis eutrophe, geringwertige Gras- und Krautfluren, artenarm, z.T. straßenbegleitend
- Gartengrundstück mit Gehölzbestand
- Wöllander Graben mit umfangreichen Feuchtgehölz-beständen, überwiegend in der Biotopkartierung erfasst
- Teich
- Flurweg, Schotter, z.T. bewachsen
- Bahnstrecke , Industriegleis
- abgebrochener Baum mit begleitenden Ruderalfluren
- schmale Hecke aus Schlehe und Schwarzer Holunder
- vorhandene Gehölzbestände unterschiedlicher Ausprägung, entlang des Wöllander Grabens umfangreiche Feuchtgehölzbestände
- 20-kV-Freileitung
- Biotop der Biotopkartierung
- D Bodendenkmal

BEWERTUNG DES EINGRIFFS:

- vom Eingriff beanspruchte Fläche: 11.659m²

STADT BURGLENGEFELD

MARKTPLATZ 2-6
93133 BURGLENGENFELD

VORHABENSTRÄGER: BD SOLARPARK GmbH & Co. KG
IM FUHRTAL 6
93133 BURGLENGENFELD

PROJEKT: **"SONDERGEBIET FREIFLÄCHEN - PHOTOVOLTAIKANLAGE AM WÖLLANDANGER"**

PLANINHALT: **Bestandsplan -** Nutzungen und Vegetation mit Darstellung der Eingriffsgrenze

PLAN-NR.: 01 / 402

MASSSTAB: 1 : 1000

DATUM: 04.12.2019

GEÄNDERT:

BEABEITET: G. Blank

GEZEICHNET: M. Völkel

UNTERSCHRIFT:

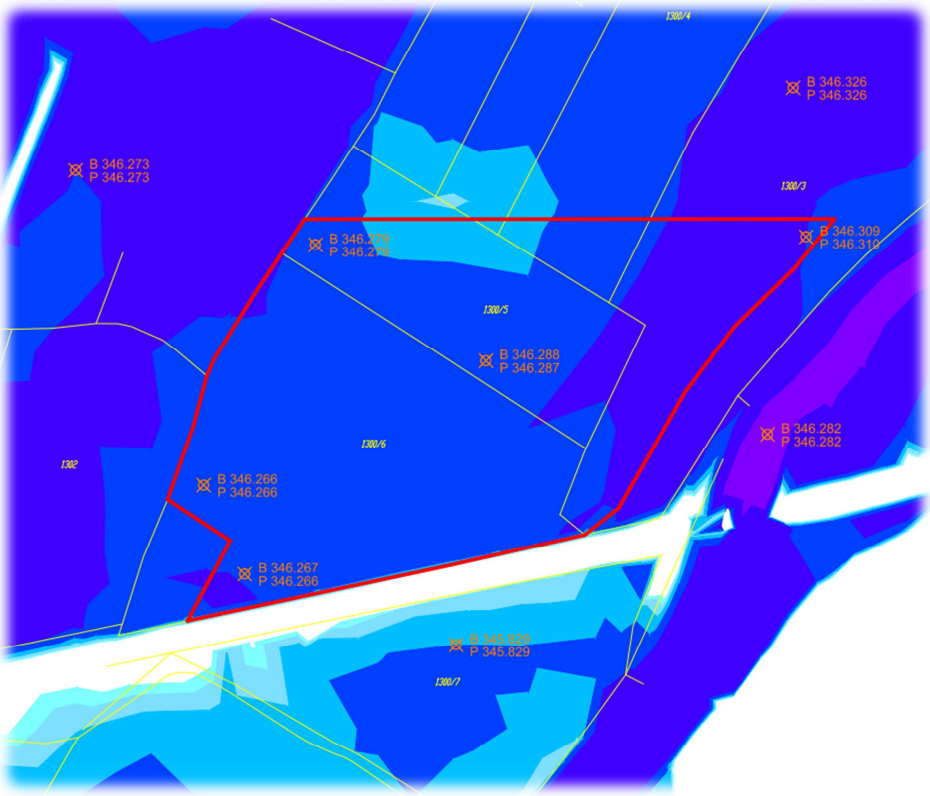
GOTTFRIED BLANK LANDSCHAFTSARCHITEKT
MARKTPLATZ 1, 92536 PFREIMD
TEL.: 09606 / 91 54 47 FAX.: 09606/ 91 54 48
eMAIL: info@blank-landschaft.de
www.blank-landschaft.de

BLANK Landschaftsarchitektur und -planung

TOP Ö 3.1

Münchmeier - Eigner
INGENIEURBÜRO

Hydrotechnische Berechnungen (2d) zum geplanten Neubau einer Photovoltaikanlage im Überschwemmungsgebiet der Naab bei Burglengenfeld



<u>Vorhabensträger:</u>
BD Solarpark GmbH & Co. KG
vertreten durch Herrn Markus Breitschaft
Im Fuhrtal 6
93133 Burglengenfeld

Projekt-Nr.: 18021

Kurzerläuterung zu den hydrotechnischen Berechnungen (2d)

zum geplanten Neubau einer Photovoltaikanlage im Überschwemmungsgebiet der Naab bei Burglengenfeld

Vorhabensträger:

BD Solarpark GmbH & Co. KG
vertreten durch Herrn Markus Breitschaft
Im Fuhrtal 6
93133 Burglengenfeld

Gutachter:

Ingenieurbüro ME GmbH
Münchmeier - Eigner
Unterer Markt 5
92681 Erbendorf

INHALTSVERZEICHNIS

1. Träger des Vorhabens 4
2. Zweck der Untersuchung 4
3. Bestehende Verhältnisse 4
3.1. Lage des Vorhabens 4
3.2. Räumlicher Umgriff und Zuflüsse 5
3.3. Beschreibung des Flusslaufes und der Vorländer 5
4. Planungssituation 6
5. Hydraulische Berechnung 7
5.1. Berechnungsverfahren 7
5.2. Eingabedaten 7
5.2.1. Berechnungsmodell des Wasserwirtschaftsamtes 7
5.2.2. Modellverfeinerung im direkten Untersuchungsbereich 7
5.2.3. Modelldefinition Zaun und Ständer der gepl. PV-Anlage 7
5.2.4. Hochwasserabflüsse 7
5.2.5. Stricklerwerte 8
5.2.6. Modellannahmen 8
6. Berechnungsergebnisse 9
6.1. Bestandssituation HQ_{100} 9
6.2. Planungssituation HQ_{100} 9
6.3. Veränderungen WSP-Lagen Planung <-> Bestand HQ_{100} 9
6.4. Fließgeschwindigkeiten im Lastfall Planung HQ_{100} 9
6.5. Retentionsraumverlust / -ausgleich 10
7. Zusammenfassung und Hinweise 11

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtskarte – Kartenauszug aus Top10 Bayern 4
Abbildung 2: Untersuchungsbereich 5
Abbildung 3: Standort gepl. PV-Anlage 5
Abbildung 4: Lageplan gepl. PV-Anlage 6
Abbildung 5: Fließgeschwindigkeiten Lastfall Planung 10

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage	Bezeichnung	Maßstab
1.1	Lageplan Fließtiefen HQ_{100} Bestand	1 : 1.000
1.2	Lageplan Fließtiefen HQ_{100} Planung	1 : 1.000

1. Träger des Vorhabens

Vorhabensträger der Hochwasserspiegelberechnungen zum geplanten Neubau einer Photovoltaikanlage im Überschwemmungsgebiet der Naab bei Burglengenfeld ist die BD Solarpark GmbH & Co. KG, vertreten durch Herrn Markus Breitschaft, Im Fuhrtal 6, 93133 Burglengenfeld.

2. Zweck der Untersuchung

Der Vorhabensträger plant den Neubau einer Photovoltaikanlage auf folgenden Flur-Nr.: Gemarkung Burglengenfeld: Flur-Nr. 1300/2, 1300/3, 1300/4, 1300/5 und 1300/6.
Der Planungsbereich befindet sich nach IÜG (Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete) im Überschwemmungsgebiet HQ_{100} der Naab.

Um Aussagen über die Auswirkungen des Neubaus in Bezug auf ein 100-jährliches Hochwasserereignis treffen zu können, wurde ein hydrotechnisches Gutachten beim Ingenieurbüro Münchmeier-Eigner in Auftrag gegeben. Mit diesem Gutachten sollen sowohl Wasserspiegellagenveränderungen sowie Retentionsraumverluste für das maßgebliche Hochwasserereignis HQ_{100} ermittelt werden.

3. Bestehende Verhältnisse

3.1. Lage des Vorhabens

Die geplante Maßnahme liegt zwischen der Naab und der Schwandorfer Straße, am nördlichen Ortsrand von Burglengenfeld.

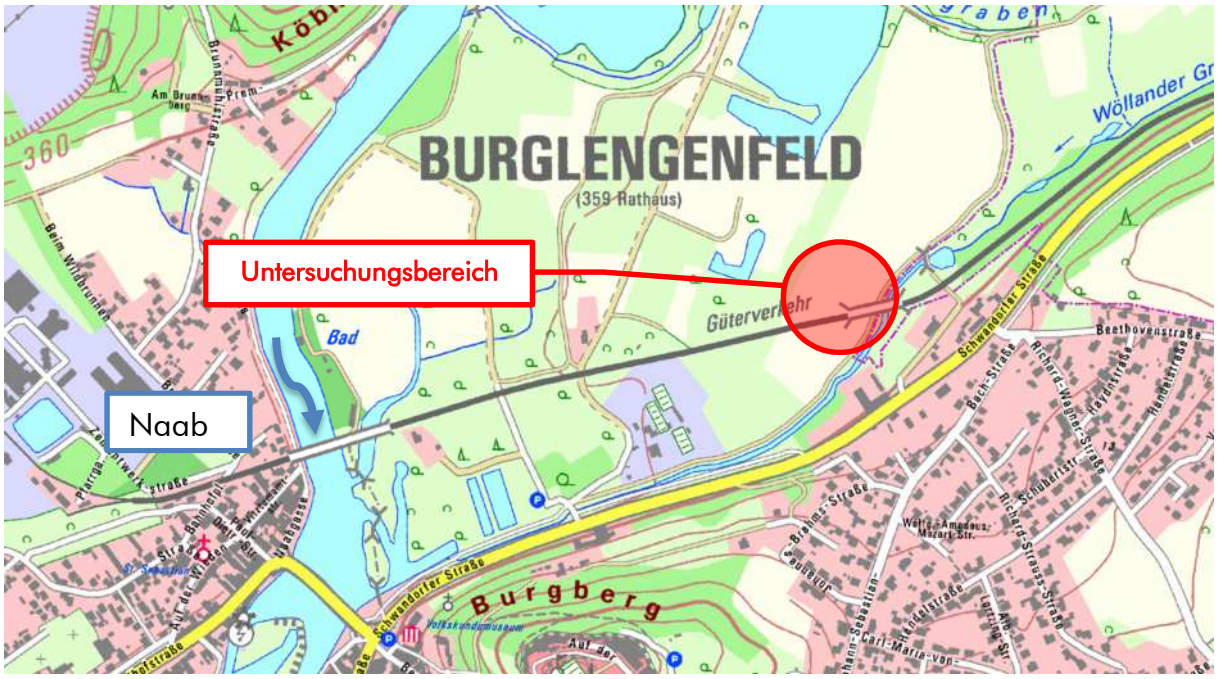


Abbildung 1: Übersichtskarte – Kartenauszug aus Top10 Bayern

3.2. Räumlicher Umgriff und Zuflüsse

Als Berechnungsgrundlage konnte vom Wasserwirtschaftsamt Weiden ein Bestandsmodell zur Verfügung gestellt werden. Das Modell wurde für die gegenständliche Untersuchung in der Längenausdehnung angepasst.

3.3. Beschreibung des Flusslaufes und der Vorländer

Der Uferbereich der Naab ist im Untersuchungsbereich überwiegend mit Uferbewuchs bestockt, bestehend aus Einzelbäumen bzw. Baum- und Strauchgruppen.
Der direkte Untersuchungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist überwiegend frei von Bewuchs. Südlich befindet sich die Güterbahnstrecke Burglengenfeld-Maxhütte-Haidhof

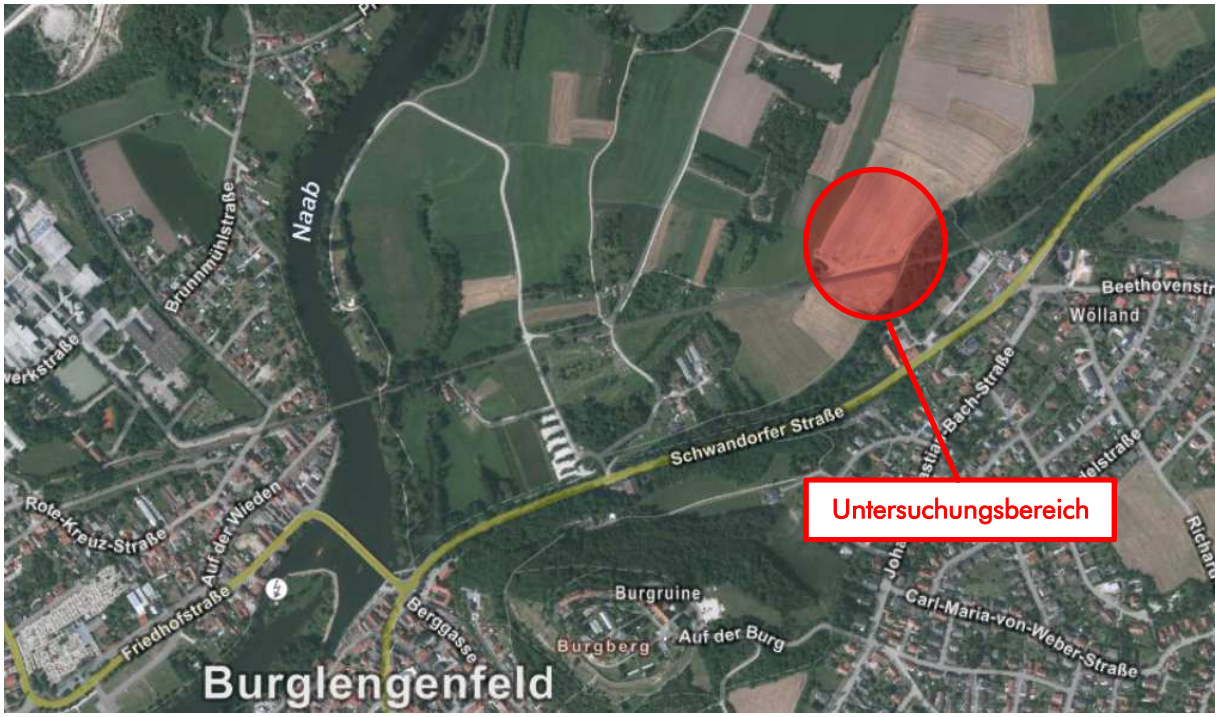


Abbildung 2: Untersuchungsbereich
Quelle: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas

Abbildung 3: Standort gepl. PV-Anlage

4. Planungssituation

Vom Vorhabensträger konnte ein digitaler Lageplan im DWG-Format zur Verfügung gestellt werden. Darin enthalten war der gepl. Standort der Photovoltaikanlage sowie der Auszug der amtlichen Flurkarte.

Auf Grundlage der digital übergebenen Daten wurde von IBME für die Hochwasserberechnung entlang der Planungsfläche ein Zaun festgelegt (magentafarbene Linie in nachfolgendem Lageplanauszug, Definition geplanter Zaun siehe Punkt 5.2.3).

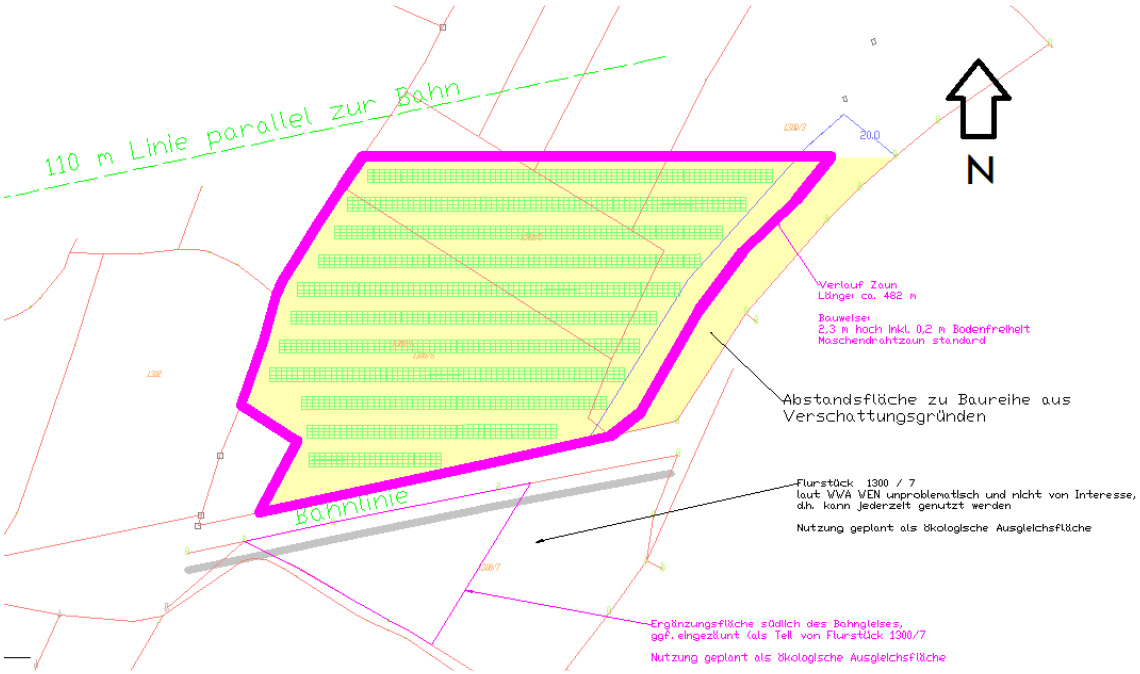


Abbildung 4: Lageplan gepl. PV-Anlage

5. Hydraulische Berechnung

5.1. Berechnungsverfahren

Bei der Berechnung handelt es sich um die Auswertung zweidimensionaler hydrodynamisch-numerischer Simulationsmodelle. Diese 2d-Modelle eignen sich besonders für Fließgewässer mit komplexer Flussgeometrie, Gewässerverzweigungen und für die Einbeziehung von Bauwerken in die Berechnung.

Das Verfahren basiert auf der numerischen Lösung der 2d-tiefengemittelten Strömungsgleichungen mit der Finite-Volumen-Diskretisierung.

5.2. Eingabedaten

5.2.1. Berechnungsmodell des Wasserwirtschaftsamtes

Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Weiden konnte ein Berechnungsmodell für die Naab im 2dm-Format zur Verfügung gestellt werden. Dieses Modell diente als Grundlagenmodell für die Untersuchungen.

Die Zulaufstrecke wurde aus dem übergebenen Bestandsmodell übernommen. Der Zulauf bis zum Untersuchungsbereich beträgt ca. 5 km. Um Rechenzeiten und Datenvolumen zu optimieren, wurde das Modellende angepasst und ca. 6 km unterstromig der gepl. PV-Anlage definiert.

5.2.2. Modellverfeinerung im direkten Untersuchungsbereich

Im direkten Untersuchungsbereich wurde das vorhandene Bestandsmodell verfeinert. Die übergebenen Höhen- und Geometriedaten wurden dabei beibehalten

5.2.3. Modelldefinition Zaun und Ständer der gepl. PV-Anlage

Nach Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes Weiden wurde die Umzäunung und die Aufständerung wie folgt definiert:

Zur Berücksichtigung der Umzäunung wird im Hochwasserberechnungsmodell ein 0,5 m breiter Streifen rund um das Planungsareal mit einem Strickler-Wert von 7 [$m^{1/3}/s$] definiert.

Die Aufständerung der gepl. PV-Anlage fließen nicht mit in die HW-Simulation ein, wohl aber in die Berechnung des Retentionsraumverlustes.

5.2.4. Hochwasserabflüsse

Die Berechnung des Lastfalls HQ_{100} wurde instationär durchgeführt, d.h. es wurden Abflusskurven als Grundlage herangezogen. Die Daten der Abflusskurven waren im Bestandsmodell des Wasserwirtschaftsamtes enthalten und die Zulaufstrecke (mit allen Einzeldefinitionen der Zuläufe oberstromig des Untersuchungsbereiches) wurde aus dem übergebenen Modell übernommen. Beim HQ_{100} ergibt sich bei der instationären (zeitabhängigen) Berechnung ein Spitzenabfluss von ca. 752 m^3/s (gemessen am Modellauslauf).

5.2.5. Stricklerwerte

Die Stricklerwerte wurden entsprechend den Definitionen im Bestandsmodell berücksichtigt. Im Bereich des geplanten Zaunes wurde ein 0,5 m breiter Streifen mit Strickler-Wert 7 $m^{1/3}/s$ definiert.

5.2.6. Modellannahmen

- Bestehende Einfriedungen und Zäune werden im Gesamtmodell als durchlässig berücksichtigt (ohne Verklausung).
- Bestehende Modelldaten wurden übernommen. Kleinstrukturen wie Einfriedungen und Zäune wurden über den im Bestandsmodell definierten Strickler-Wert berücksichtigt.
- Die geplante Einzäunung der PV-Anlage wurde mit einem 0,5 m breiten Streifen und Strickler-Wert 7 $m^{1/3}/s$ berücksichtigt.
- Die Aufständerung der gepl. PV-Anlage wurde in der HW-Simulation (gem. Abstimmung mit dem WWA Weiden) vernachlässigt.
- Alle Durchlässe und Brücken im direkten Untersuchungsbereich wurden mit vollem Querschnitt berücksichtigt. Bei Hochwasserereignissen möglicherweise auftretende Verklausungen bleiben, ebenso wie Querschnittsreduzierungen durch Ablagerungen, bei der Berechnung unberücksichtigt.

6. Berechnungsergebnisse

Die Berechnungsergebnisse sollten den Einfluss des geplanten Bauvorhabens auf das zu untersuchende Hochwasserereignis HQ_{100} darstellen.

6.1. Bestandssituation HQ_{100}

In einem ersten Berechnungsschritt wurde die Bestandssituation untersucht. Die Berechnung hat ergeben, dass das Planungsareal vom Hochwasser überströmt wird.

Eine Lageplandarstellung mit farbdifferenzierter Wassertiefendarstellung ist in Anlage 1, Lageplan 1.1 LP Fließtiefen Bestand HQ_{100} abgebildet.

6.2. Planungssituation HQ_{100}

Für den Lastfall Planung wurden die Modelldefinitionen gem. Punkt 5.2.3 angesetzt.

Die Überflutungsflächen im Planungsfall sind in der Anlage 1, Lageplan 1.2 LP Fließtiefen Planung HQ_{100} dargestellt.

6.3. Veränderungen WSP-Lagen Planung <-> Bestand HQ_{100}

Die Wasserspiegellagendifferenzen zwischen Planung und Bestand wurden modelltechnisch ausgewertet. Dabei wurden Differenzen < 1 cm festgestellt. Auf eine flächige Visualisierung wurde wegen der geringfügigen Differenzen verzichtet.

Die WSP-Lagen wurden in Form von Höhenkoten in Plan 1.1 und 1.2 dargestellt.

6.4. Fließgeschwindigkeiten im Lastfall Planung HQ_{100}

Die Auswertung der Fließgeschwindigkeiten ergaben im Untersuchungsbereich Werte von ca. 0,1 bis 0,4 m/s (die blauen Flächen bilden Strömungsgeschwindigkeiten von 0,01 bis 0,3 m/s ab) und sind in nachfolgender Grafik farbdifferenziert dargestellt:

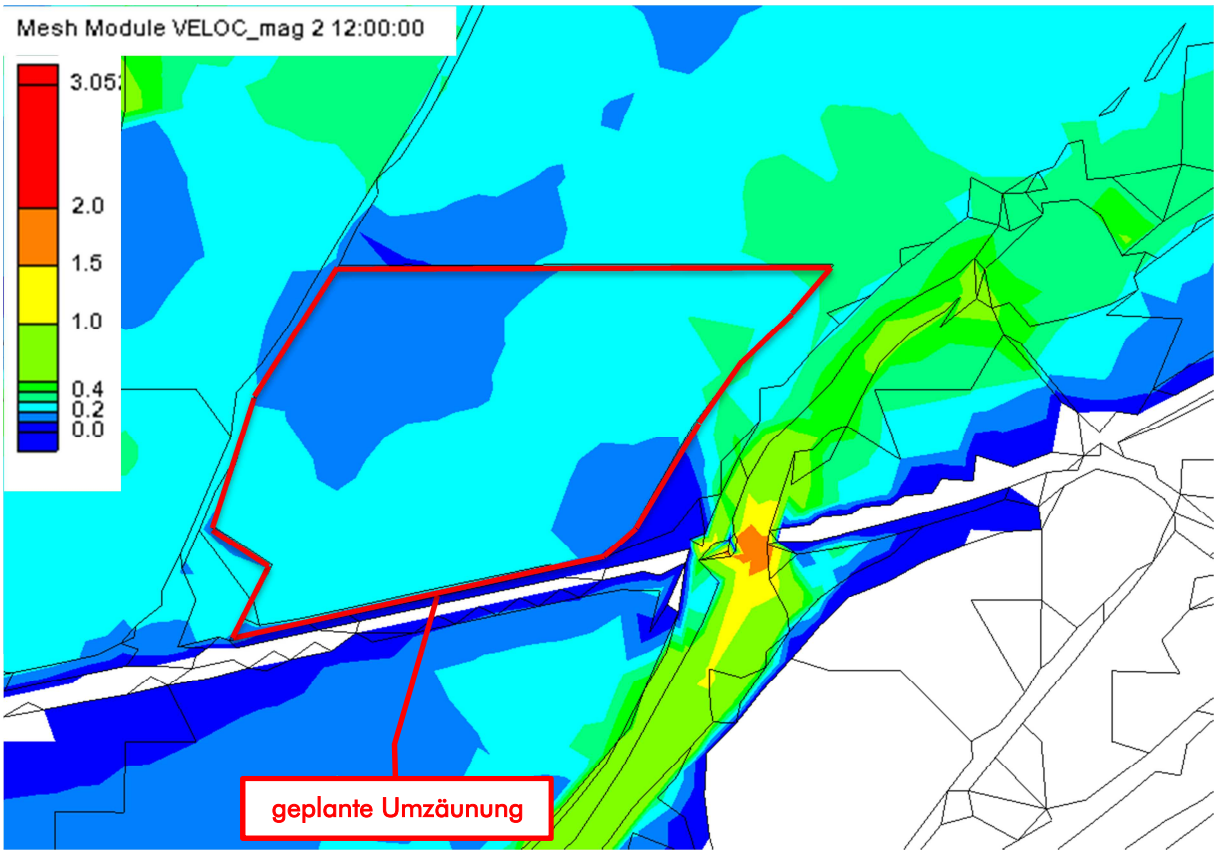


Abbildung 5: Fließgeschwindigkeiten Lastfall Planung

6.5. Retentionsraumverlust / -ausgleich

Als Retentionsverlust sollten in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden die Querschnitte der Tragständer berücksichtigt werden.

Nach Auskunft des Vorhabensträgers und dessen Planers werden max. 670 Tragständer in einer maximalen Abmessung von 150 mm x 100 mm für die gepl. PV-Anlage benötigt.

Die mittlere Fließtiefe (Lastfall Planung HQ_{100}) wurde modelltechnisch ausgewertet und liegen im Planungsbereich bei ca. 0,84m (Fläche innerhalb der geplanten Umzäunung ca. 11.570 m², Wasservolumen ca. 9770 m³).

Auf Grundlage dieser Informationen ergibt sich folgender Retentionsverlust:

670 Tragständer x 0,15 m x 0,10 m x 0,84 m mittl. Fließtiefe = 8,4 m³ ~ 9 m³

Im Planungsfall kommt es somit zu einem **rechnerischen Retentionsraumverlust von ca. 9 m³.**

7. Zusammenfassung und Hinweise

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im bestehenden Überschwemmungsgebiet eines HQ_{100} Abflusses der Naab.

Erhöhungen der Wasserspiegellagen > 1 cm konnten modelltechnisch nicht nachgewiesen werden.

Der **Retentionsraumverlust** durch die geplanten Tragständer beträgt ca. **9 m³**.

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Retentionsraumausgleich in Abstimmung mit den zuständigen Behörden auszugleichen.

Zum Eigenschutz empfehlen wir die vorhandene Hochwassergefahr bei der Planung, Bauausführung und späteren Nutzung zu berücksichtigen.

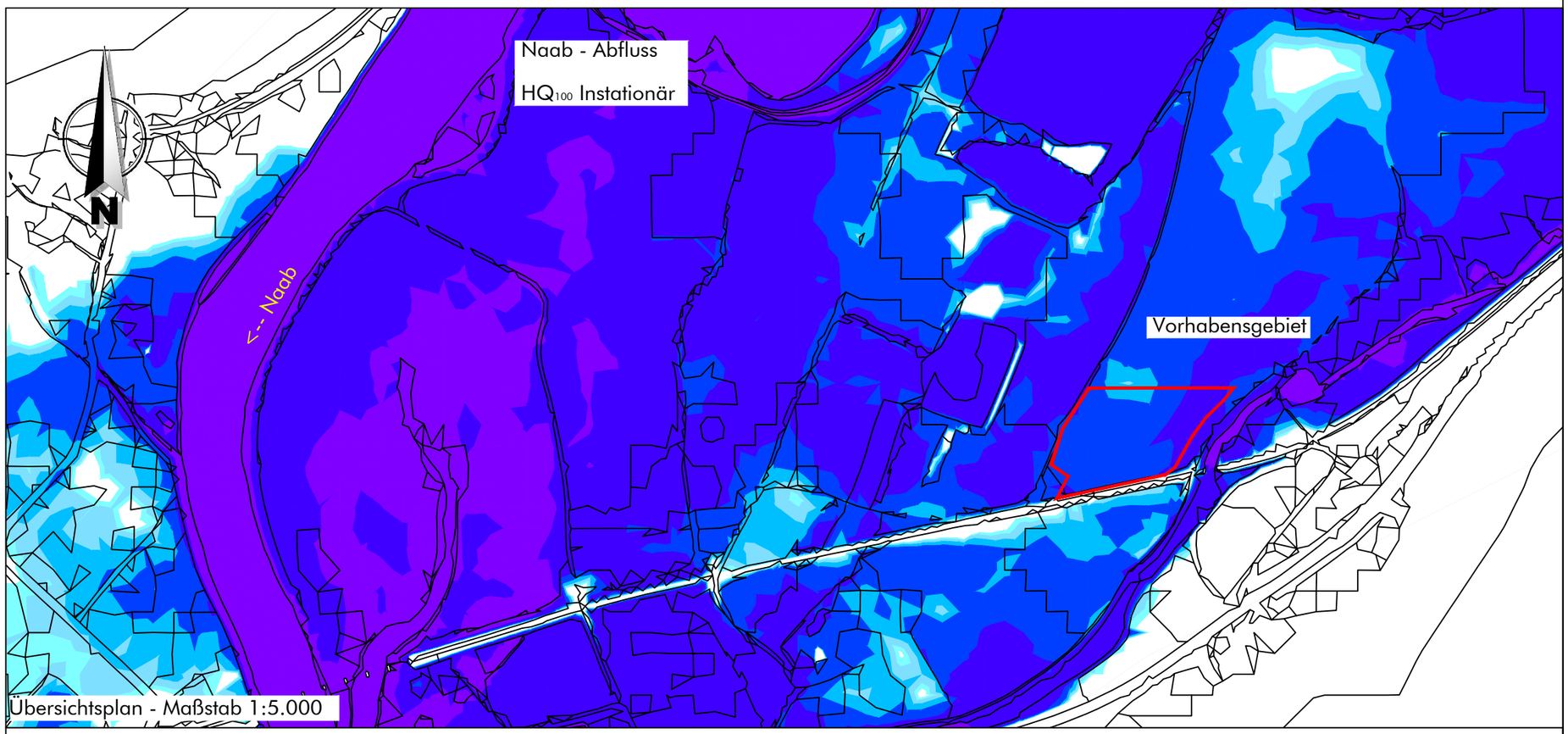
Weitere Baumaßnahmen im dargestellten Überschwemmungsbereich in Form von Geländeauffüllungen oder Ähnlichem sind zu vermeiden. Sollten zusätzliche Maßnahmen geplant sein, sind diese den zuständigen Behörden mitzuteilen.

Aufgestellt:

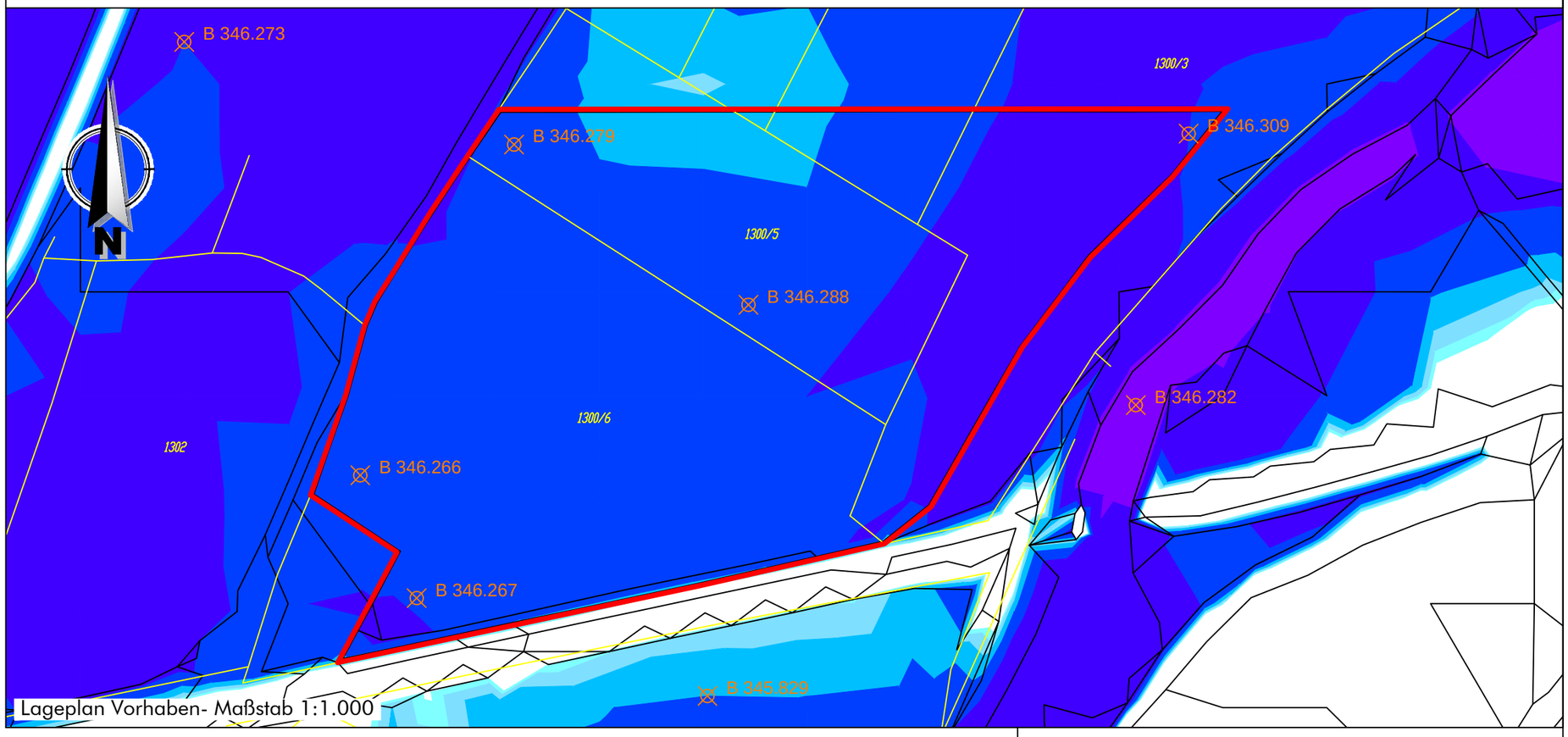
Erbendorf, 10. Januar 2019 Ingenieurbüro ME GmbH

Markus Münchmeier
(Dipl. Ing. FH)

TOP Ö 3.1



Übersichtsplan - Maßstab 1:5.000



Lageplan Vorhaben- Maßstab 1:1.000

Zeichenerklärung:

Darstellung Fließtiefen:

- > 2.001 m
- 1.001 - 2.000 m
- 0.501 - 1.000 m
- 0.251 - 0.500 m
- 0.101 - 0.250 m
- 0.010 - 0.100 m

Auszug aus digitaler Flurkarte

Zaun geplant

Materialgrenzen

B 495.031 WSP-Lagen Bestand HQ_{100} in müNN

Quellennachweise:
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung, www.geodaten.bayern.de
DFK: Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Nr.:	Änderung	geändert am	Name	geprüft am	Name

Ingenieurbüro ME GmbH
Münchmeier - Eigner

Unterer Markt 5
92681 Erbendorf

Tel. 09682 / 18 29 92 4
Fax 09682 / 18 29 92 5

Vorhaben: Neubau einer Photovoltaikanlage an der Naab bei Burglengenfeld

Vorhabensträger: BD Solarpark GmbH & Co. KG
vertreten durch Herrn Markus Breitschaft
Im Fuhrtal 6, 93133 Burglengenfeld

Hydrotechnische Untersuchung

Lageplan Fließtiefen Bestand Abfluss HQ_{100} = instationär

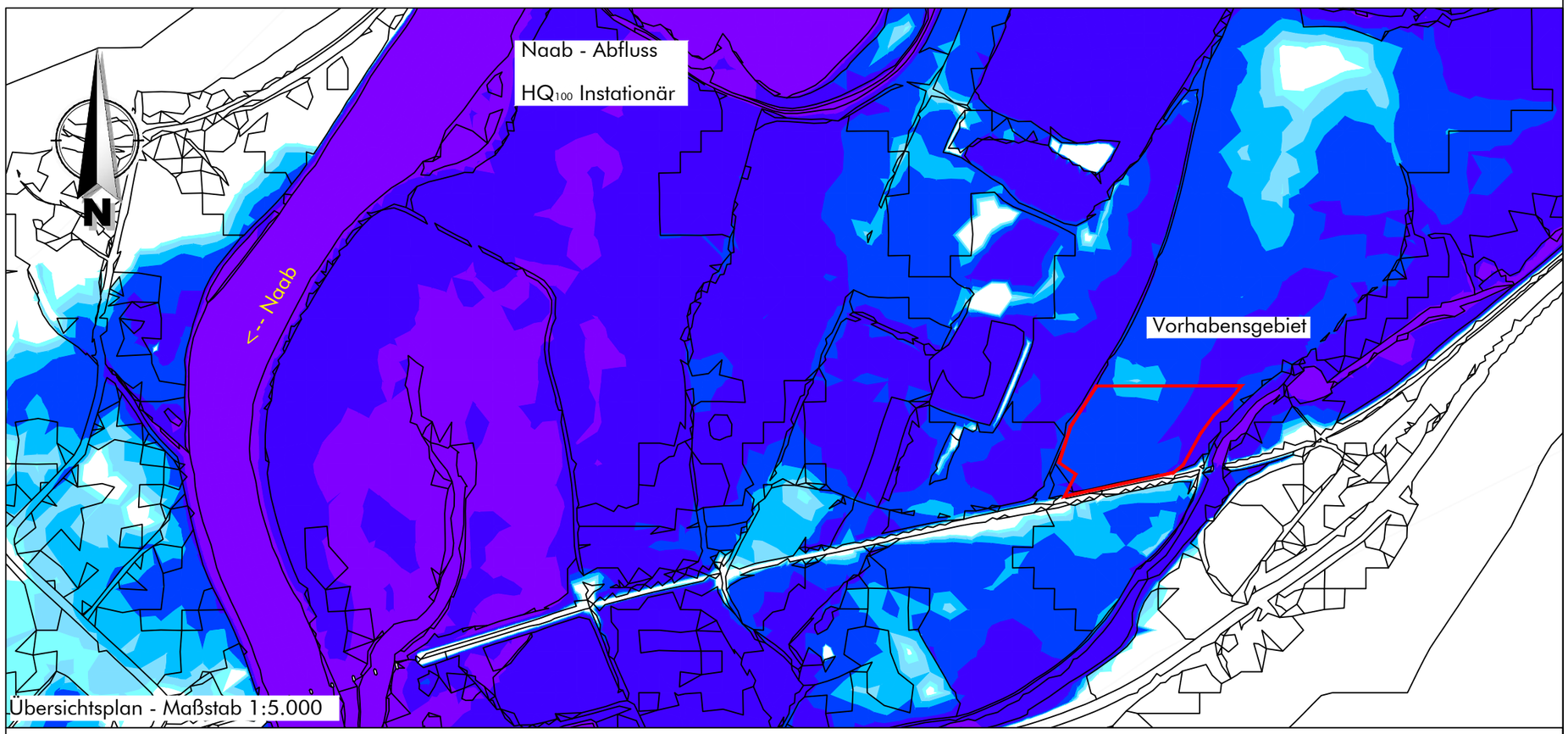
Maßstab:				Projekt-Nr.:	Anlage-Nr.:	
1 : 5.000	bearb.	Dez 2018	ME	18021		1
1 : 1.000	gepr.	Dez 2018	MM		Plan-Nr.:	1.1

Vorhabensträger: Datum / Vorhabensträger

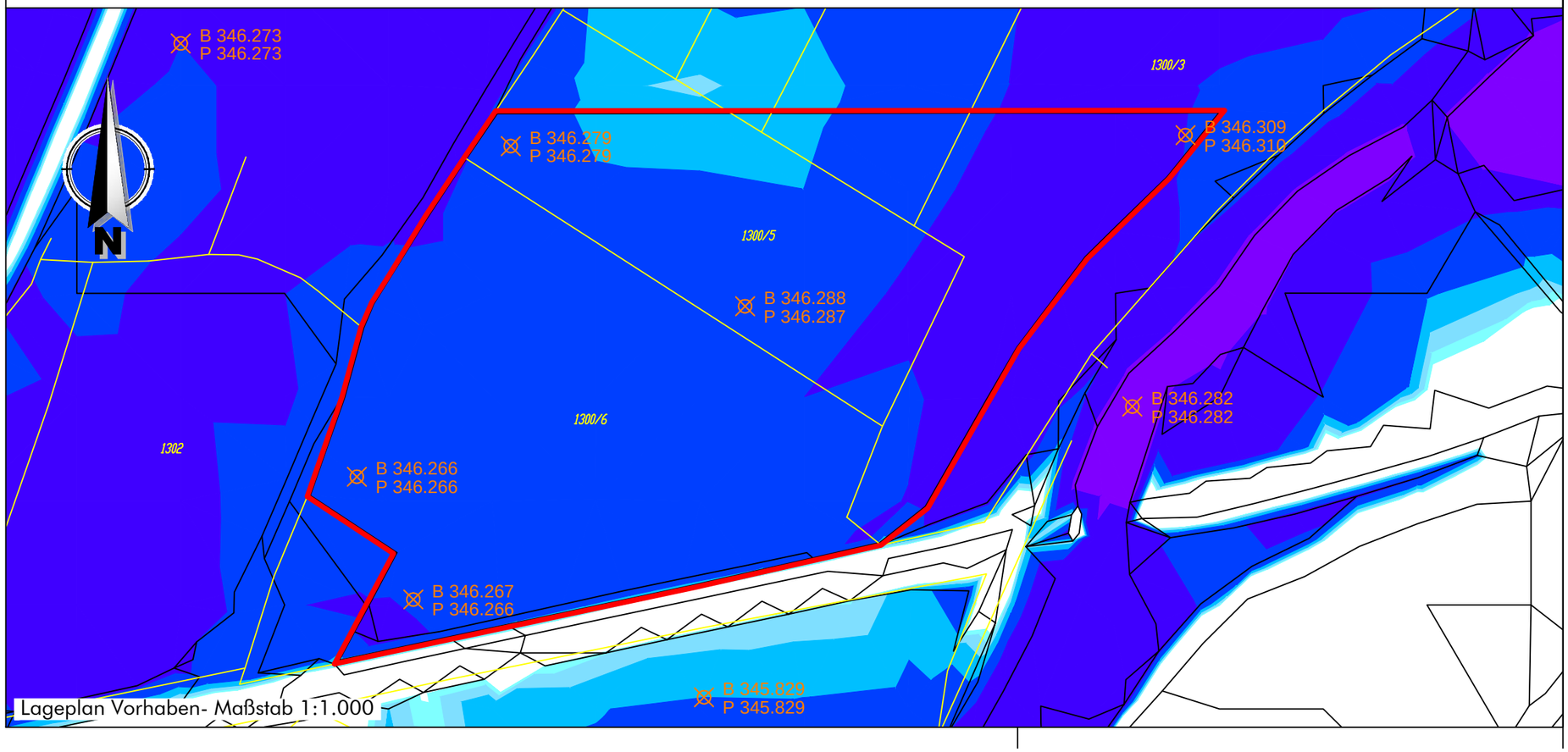
Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro ME GmbH Münchmeier - Eigner
Datum / Entwurfsverfasser

Datei: M:\# Projekte\18021 HW Burglengenfeld PV\cad-daten\dwg-files\1-1 FT Best HQ100.dwg

TOP Ö 3.1



Übersichtsplan - Maßstab 1:5.000



Lageplan Vorhaben- Maßstab 1:1.000

Zeichenerklärung:

Darstellung Fließtiefen:

- > 2.001 m
- 1.001 - 2.000 m
- 0.501 - 1.000 m
- 0.251 - 0.500 m
- 0.101 - 0.250 m
- 0.010 - 0.100 m

Auszug aus digitaler Flurkarte
Zaun geplant
Materialgrenzen

B 495.031 WSP-Lagen Bestand HQ_{100} in müNN
P 495.033 WSP-Lagen Planung HQ_{100} in müNN

Quellennachweise:
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung, www.geodaten.bayern.de
DFK: Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Nr.:	Änderung	geändert am	Name	geprüft am	Name

Ingenieurbüro ME GmbH
Münchmeier - Eigner
Unterer Markt 5
92681 Erbendorf
Tel. 09682 / 18 29 92 4
Fax 09682 / 18 29 92 5

Vorhaben: Neubau einer Photovoltaikanlage an der Naab bei Burglengenfeld

Vorhabensträger: BD Solarpark GmbH & Co. KG
vertreten durch Herrn Markus Breitschaft
Im Fuhrtal 6, 93133 Burglengenfeld

Hydrotechnische Untersuchung

Lageplan Fließtiefen Planung Abfluss HQ_{100} = instationär

Maßstab:				Projekt-Nr.:	Anlage-Nr.:	1
1 : 5.000	bearb.	Dez 2018	ME	18021		
1 : 1.000	gepr.	Dez 2018	MM		Plan-Nr.:	1.2

Vorhabensträger: Datum / Vorhabensträger

Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro ME GmbH Münchmeier - Eigner
Datum / Entwurfsverfasser

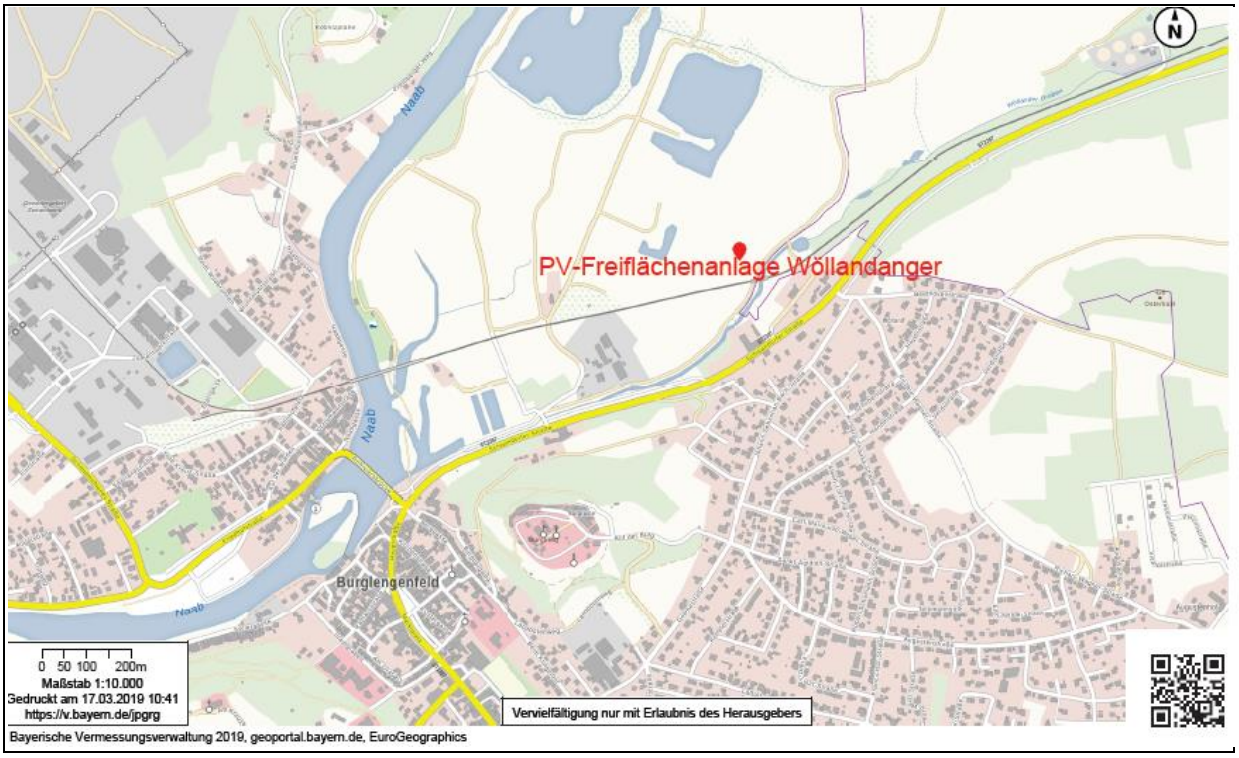
Datei: M:\# Projekte\18021 HW Burglengenfeld PV\cad-daten\dwg-files\1-2 FT Planung HQ100.dwg

ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

IM BEREICH „SONDERGEBIET FREIFLÄCHEN-PHOTOVOLTAIK-ANLAGE AM WÖLLANDANGER“

BEGRÜNDUNG (§ 5 BAUGB)

STADT BURGLENGENFELD, LANDKREIS SCHWANDORF



Stadt Burglengenfeld: _____

Thomas Gesche, 1. Bürgermeister

Der Planfertiger: _____

Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Gottfried Blank
Marktplatz 1 - 92536 Pfreimd
Tel. 09606/915447 - Fax 09606/915448
email: g.blank@blank-landschaft.de

04. Dezember 2019

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis der Planung 3

2. Beschreibung des Änderungsgebietes 3

3. Darstellung im bestandskräftigen Flächennutzungsplan 3

4. Planungsvorgaben 3
4.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung 3
4.2 Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope, Artenschutzkartierung 4
4.3 Schutzgebiete 4
4.4 Natürliche Grundlagen 4
4.5 Vorhandene Nutzungen und Vegetationsstrukturen 5

5. Planung 5
5.1 Gebietsausweisungen und städtebauliche Bewertung 5
5.2 Immissionsschutz 9
5.3 Verkehrsanbindung 9
5.4 Ver- und Entsorgung, Infrastruktur, Brandschutz 9
5.5 Grünplanung, Eingriffsregelung, Gewässerschutz 9

6. Umweltbericht 10
6.1 Einleitung 10
6.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele 10
6.3 Bewertung der Umweltauswirkungen 10
6.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 13
6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich 13
6.6 Alternative Planungsmöglichkeiten 13
6.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 13

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung 13

Anlagen:

Deckblatt Flächennutzungsplan:

- Ausschnitt aus dem bestandskräftigen Flächennutzungsplan Maßstab 1:5000
- Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan geplante Änderung Maßstab 1:5000

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Die BD Solarpark GmbH & Co. KG, Im Fuhrtal 6, 93133 Burglengenfeld, beabsichtigt die Errichtung einer Photovoltaikanlage durch Freiaufstellung von Solarmodulen zur Gewinnung von Strom aus erneuerbaren Energien auf den Flur-Nummern 1300/2, 1300/3, 1300/4, 1300/5 und 1300/6 der Gemarkung Burglengenfeld auf einer Fläche von ca. 1,4 ha (einschließlich Ausgleich/Ersatz).
Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Am Wöllandanger“ ist die Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 (3) BauGB notwendig (zur Einhaltung des Entwicklungsgebots des § 8 (2) BauGB).

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

Der geplante Änderungsbereich liegt westlich der Bahnlinie des Industriegleises zum Zementwerk Burglengenfeld, nördlich des Stadtgebiets Burglengenfeld.
Der Änderungsbereich umfasst folgende Grundstücke:
Flur-Nrn. 1300/2, 1300/3, 1300/4, 1300/5 und 1300/6 der Gemarkung Burglengenfeld.

Die Gesamtgröße der vorgesehenen Flächennutzungsplan-Änderung beträgt ca. 1,4 ha.
Die Anlagenfläche selbst (Sondergebiet) nimmt ca. 1,2 ha ein.
Die Abgrenzung des Änderungsgebietes ergibt sich durch die für die Aufstellung der Solarmodule verfügbaren Grundstücksflächen. Die erforderlichen Ausgleichs-/Ersatz-flächen werden innerhalb des Änderungsbereichs östlich des Sondergebiets durch Verbesserung von Feuchtlebensräumen erbracht, die zugleich dem Ausgleich des Retentionsraumverlusts dienen.

3. Darstellung im bestandskräftigen Flächennutzungsplan

Das Änderungsgebiet ist im bestandskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Burglengenfeld als Fläche für die Landwirtschaft (Acker) dargestellt.

4. Planungsvorgaben

4.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm (LEP) Regionalplan (RP)

Nach dem LEP 2018 Pkt. 3.3 ist bei baulichen Ausweisungen eine Zersiedlung der Landschaft zu verhindern und eine Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten anzustreben.
Nach dem LEP Pkt. 6.2.1 sollen verstärkt erneuerbare Energien erschlossen und genutzt werden.
Im Regionalplan für die Region 6 Oberpfalz-Nord sind im Vorhabensbereich in der Karte „Landschaft und Erholung“ weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete ausgewiesen (auch

keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete). Dargestellt ist jedoch ein Regionaler Grünzug. Der Vorhabensbereich liegt im Randbereich des Vorranggebiets für Bodenschätze KS 22. Es liegt, wie unter den Hinweisen Pkt. 4. ausgeführt, eine Bestätigung des Grundstückseigentümers vor, dass für eine Nutzungsdauer von 30 Jahren ein Vertrag für die Nutzung als Photovoltaik-Freiflächenanalage besteht und deshalb einer Nutzung der Grundstücke als Kiesabbauflächen durch den Grundstückseigentümer in diesem Zeitraum nicht zugestimmt wird. Die Nutzung als Sondergebiet (Freiflächen-Photovoltaikanlage) wird zunächst auf 30 Jahre begrenzt, kann aber darüber hinaus weiter betreiben werden, wenn der Regionale Planungsverband nach eingehender Prüfung nach 30 Jahren zu dem Ergebnis kommt, das der Bodenschatzgewinnung gegenüber der Photovoltaiknutzung kein Vorrang eingeräumt werden muss. Ansonsten ist die Anlage vom Betreiber zurückzubauen. Die in den Hinweisen, Pkt. 4, enthaltenen Gesichtspunkte, sind in vollem Umfang zu berücksichtigen. Damit kann den Anforderungen der Regionalplanung in vollem Umfang Rechnung getragen werden.

4.2 Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope, Artenschutzkartierung

Im Änderungsbereich wurden im Rahmen der Biotopkartierung Bayern keine Strukturen erfasst. An der Ostseite wurden die naturnahen Strukturen entlang des Wöllander Grabens mit der Nr. 6738-1082.05 und die begleitenden Gehölbestände mit der Nr. 6738-1079.16 in der Biotopkartierung erfasst, darüber hinaus südlich auch Röhrichte, Seggenrieder und Naßwiesen mit der Nr. 6738-1080.14.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG findet man im Änderungsbereich nicht. Teilbereiche der Strukturen entlang des Wöllander Grabens fallen aufgrund ihrer Vegetationsausprägung unter den Schutz des § 30 BNatSchG.

4.3 Schutzgebiete

Im Vorhabensbereich und der Umgebung sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

4.4 Natürliche Grundlagen

Der Änderungsbereich liegt im Naturraum 81-B Naabtal der Mittleren Frankenalb.

Die Geländehöhen des praktisch ebenen Planungsgebietes liegen bei 345 bis 346 m NN.

Geologisch gesehen wird das Gebiet aus holozänen bis pleistozänen Talfüllungen aufgebaut.
Vorherrschende Bodenart ist nach der Bodenschätzungskarte der Oberpfalz lehmiger Sand mittlerer Bodengüte (Bodenzahlen 35/33). Bodentypen sind vorherrschend Braunerde, z.T. Podsol-Braunerde. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, ist eine ausführliche Bodenfunktionsbewertung enthalten.

Aus klimatischer Sicht gehört der Planungsbereich zu einem für die Verhältnisse der mittleren bis südlichen Oberpfalz durchschnittlichen bis etwas wärmeren Klimabezirk.
Natürlicherweise entwässert das Planungsgebiet direkt nach Westen in Richtung der Naab bzw. nach Osten zum Wöllander Graben. Gewässer gibt es im unmittelbaren Änderungsbereich nicht. Ca. 700 m westlich liegt die Naab. Der Wöllander Graben schließt im Osten praktisch unmittelbar an das Planungsgebiet an.
Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine detaillierten Angaben vor. Angesichts der naturräumlichen Situation kann davon ausgegangen werden, dass Grundwasserhorizonte durch das Vorhaben bei der Rammung der Tragständer tangiert werden, auch wenn zeitweilig höhere Grundwasserstände kennzeichnend sind. Der Änderungsbereich liegt im Überschwemmungsbereich der Naab.

Als potentielle natürliche Vegetation gilt im Gebiet der Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald, im Komplex mit Hainsimsen-Schwarzerlen-Auwald.

4.5 Vorhandene Nutzungen und Vegetationsstrukturen

Der gesamte Änderungsbereich wird derzeit vollständig intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Unmittelbar grenzen im Süden die Bahnlinie (Industriegleis) an, im Norden und Westen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen (im Norden Acker, im Westen Grünland). An der Ostseite grenzen hinter dem Weg die Strukturen des Wöllander Grabens mit u.a. umfangreichen, auwaldartigen Gehölzbeständen an.

5. Planung

5.1 Gebietsausweisungen und städtebauliche Bewertung, Begründung der Ausnahme nach § 78 (2) WHG

Der gesamte Änderungsbereich - bisher Fläche für die Landwirtschaft - wird als Sonstiges Sondergebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 11 und § 11 BauNVO (Zweckbestimmung Photovoltaik: Photovoltaik-Freianlage zur Erzeugung elektrischer Energie) ausgewiesen.
Die standörtliche Gebundenheit der Ausweisung ergibt sich durch die erforderliche Lage des Projekts innerhalb eines Korridors von 110 m zur Bahnlinie (Industriegleis) (gemäß § 48 (1) 3c EEG-Gesetz in der aktuellen Fassung).

Nach § 78 WHG (1) WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete (dazu zählen auch über eine Bauleitplanung zulässige Freiflächen-Photovoltaikanlagen) innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete nicht zulässig.
Allerdings kann eine Ausweisung durch die zuständige Behörde ausnahmsweise zugelassen werden (nach § 78 (2) WHG), wenn die in Pkt. 1-9 genannten Voraussetzungen füllt sind.
Hierzu wird noch ein gesonderter Antrag nach § 78 (2) WHG beim Landratsamt Schwandorf gestellt. Der Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans werden erst nach Erteilung der Ausnahmegenehmigung in Kraft gesetzt. Die Situation bezüglich der Punkte 1-9 stellt sich wie folgt dar:

Nr. 1: keine andere Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können

In einer Alternativenprüfung (siehe nachfolgende Ausführungen) wird nachgewiesen, dass zu dem gewählten Standort keine alternativen Flächen zur Verfügung stehen, die aus planungsrechtlicher Sicht oder sonstigen Erwägungen besser geeignet wären als der gewählte Standort. Betrachtet werden dabei die Standorte innerhalb des nach EEG-Gesetz geförderten Korridors von 110 m entlang von Schienenwegen und Autobahnen im Stadtgebiet Burglengenfeld. Standorte außerhalb dieses Korridors kommen in Abstimmung mit dem Landratsamt Schwandorf nicht für eine Alternativenprüfung in Betracht, da dort keine Förderung nach EEG-Gesetz gewährt wird.

Zusammenfassend ergibt sich bezüglich der Alternativenprüfung folgende Bewertung:

In Frage kommen im Stadtgebiet Burglengenfeld lediglich die wenigen Flächen entlang der Industriegleisanlage zum Zementwerk Burglengenfeld, an der auch die vorliegend zu bewertende Anlage geplant ist. Anteile an weiteren potenziellen Standorten (Hauptbahnlinien oder Autobahnen) liegen nicht innerhalb des Stadtgebiets Burglengenfeld.
Alle weiteren, potenziell in Frage kommenden Flächen entlang der Industriegleisanlage liegen ebenfalls innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Naab.
Damit wird nachgewiesen, dass es im Stadtgebiet Burglengenfeld aus planungsrechtlichen und sonstigen Erwägungen keine geeigneteren Standorte gibt als der gewählte Standort. Das Kriterium Nr. 1 kann damit als erfüllt gelten.

Nr. 2: das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt

Gemäß vorliegenden Unterlagen der Wasserwirtschaftsverwaltung kann dieses Kriterium bei Freiflächen-Photovoltaikanlagen als erfüllt gelten, wenn durch die Errichtung der Anlage keine neuen Siedlungsansätze entstehen. Dies ist im vorliegenden Fall zweifelsfrei ausgeschlossen. Es werden dort ansonsten keine neuen Siedlungen entstehen.

Nr. 3: eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Anlage handelt, in der regelmäßig kein Personal tätig ist und die Vorwarnzeit des Hochwassers ausreichend ist, um Personal, das sich gegebenenfalls vor Ort aufhält, zu evakuieren, kann eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit am Ort der Bauleitplanung mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.
Bezüglich Sachschäden ist dem Vorhabensträger bewusst, dass durch Hochwässer Schäden an der Anlage nicht gänzlich auszuschließen sind. Es werden entsprechende Vorkehrungen getroffen, um solche Gefahren auszuschließen bzw. zu minimieren.

Nr. 4.: der Hochwasserabfluß und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst wird

Gemäß der vorliegenden hydrologischen Berechnung kann das Kriterium als erfüllt gelten. Es wurde eine projektbedingte, nicht nennenswerte Aufhöhung der Wasserstände bei HQ 100 kleiner als 1 cm ermittelt.

Nr. 5.: die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird

Der detaillierte Retentionsraumverlust wurde im hydrologischen Gutachten mit 9 m³ ermittelt. Durch die bereits in den Planunterlagen vorgesehene Anlage von Mulden auf den Ausgleichs-/Ersatzflächen östlich der geplanten Photovoltaik-Anlage wird der Retentionsraumverlust weit mehr als ausgeglichen. Der exakte Umfang des Retentionsausgleichs wird noch nachgewiesen (im Antrag auf Ausnahme nach § 78 (2) WHG). Der Retentionsausgleich umfasst grob ermittelt etwa 160 m³.

Zu 6.: der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird

Da am vorgesehenen Ort kein Hochwasserschutz vorhanden ist, ergeben sich hieraus keine Einschränkungen; es wird zwar derzeit ein Hochwasserschutz für die Stadt Burglengenfeld geplant; nach Kenntnis der Stadt Burglengenfeld dürfte der Bereich der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage nach dem derzeitigen Planungsstand von den Hochwasser-Schutzmaßnahmen nicht tangiert werden; das Kriterium kann ebenfalls als erfüllt gelten.

Zu 7.: keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger zu erwarten sind

Aufgrund der geringen hydraulischen Auswirkungen (siehe Nr. 4) sind negative Auswirkungen auf die Ober- und Unterlieger nicht zu erwarten.

Zu 8.: die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind

Durch den Vorhabensträger wurden bezüglich einer Versicherung bereits konkrete Vereinbarungen getroffen; eine Abstimmung mit den Fachkräften für die Katastrophenschutz wird durchgeführt, sofern erforderlich, werden entsprechende Einsatz- und Alarmierungspläne erstellt; damit kann auch dieses Kriterium als erfüllt gelten.

Zu 9.: die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebiets zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind

Es wird bei der Errichtung der Anlage sichergestellt, dass diese im Falle von Hochwasserereignissen (HQ 100) ausreichend standsicher ist. Dies wird entsprechend nachgewiesen (statische Berechnung der Anlage im Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 78 (2) WHG).

Dazu werden folgende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen getroffen:

· Aufständerung der Module, so dass deren Unterkante mind. 0,2 m über HQ 100 liegt; damit werden alle elektrischen Verbindungen (Stecker) oberhalb des HQ 100 liegen

· Einsatz einer einfüßigen Unterkonstruktion (und keine zweifüßige), um das Risiko erheblich zu verringern, dass sich Treibgut verfangen kann

· ebenfalls Platzierung der Wechselrichter, so dass diese mind. 0,2 m über HQ 100 installiert sind

· Platzierung der Trafostation/Übergabestation auf einer Aufschüttung (aus umliegendem Material), so dass die Station ebenfalls mind. 0,2 m über HQ 100 liegt

· keine elektrischen Kabelanschlüsse (Steckverbindungen, Klemmstellen usw.) im HQ 100-Bereich; sollte eine elektrische Verbindung in diesem Bereich unvermeidlich sein, so wird diese entsprechend längs und quer wasserdicht ausgeführt (entsprechende Muffenverbindungen)

· Verwendung geeigneter Kabel

· Verlegung der Kabel zum Schutz vor Eisschollen/Treibgut in Kabelschutzrohren

· Elektrische Kurzschlüsse sind nicht zu erwarten; wenn HQ 100 überschritten werden sollte, besteht zusätzlich 0,2 m Sicherheitsreserve (Freibord); sollte diese auch überschritten werden, besteht zwar PV-Anlagenseitig das Risiko elektrischer Kurzschlüsse. Diese bedeuten aber keine Gefahr für Menschen bzw. das Stromnetz

· Einsatz ausschließlich zugelassener und vom Bayernwerk akzeptierter Trafostationen/Übergabestationen, die so ausgelegt sind, dass sie diesen Gefahren widerstehen können

· Berücksichtigung einer 24h-Echtzeitüberwachung (Fernzugang über Internet optisch/technisch zur Anlage); Installation einer Videokamera für eine jederzeitige Inaugenscheinnahme der Situation vor Ort

· hochwasserstabile Zaunausführung (gemäß statischer Berechnung)

Im Zuge des Antrags auf Ausnahme nach § 78 (2) WHG wird noch ein statischer Nachweis geführt, dass die Tragständer und die Zaunanlage ausreichend standsicher sind und damit keine baulichen Schäden auch im Unterliegerbereich zu erwarten sind.

Damit kann auch dieses Kriterium als erfüllt angesehen werden, so dass insgesamt die Kriterien im Sinne des § 78 (2) WHG für eine ausnahmsweise Zulassung als erfüllt gelten können.
Die Stadt Burglengenfeld beantragt eine entsprechende Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 (2) WHG.

Innerhalb des Projektgebiets können auch die erforderlichen Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich bereitgestellt werden. Diese Gesichtspunkte haben den

Vorhabensträger bewogen, die Realisierung des Projekts durch Vorlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans, den die Stadt Burglengenfeld in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernimmt, bauleitplanerisch abzusichern und die geplante Nutzung in Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange und unter Beteiligung der Öffentlichkeit vorzubereiten und zu leiten.
Mit der geplanten Photovoltaikanlage kann ein wesentlicher Beitrag zur nachhaltigen Versorgung mit elektrischer Energie sowie zur CO_2 - Einsparung geleistet werden.

5.2 Immissionsschutz

Abgesehen von der vergleichsweise kurzen Bauphase werden durch das mit der Änderung verbundene Vorhaben keine nennenswerten betrieblich bedingten Immissionen hervorgerufen. Dies gilt auch für Lichtimmissionen, wenn die im Bebauungsplan festgesetzte Anlagenkonstellation eingehalten wird (Südausrichtung). Die Bahnlinie ist durch potenzielle Blendwirkungen aufgrund der im vorliegenden Fall kennzeichnenden relevanten Blickwinkel der Fahrzeugführer nicht zu erwarten. Sonstige Verkehrstrassen oder Siedlungen sind nicht betroffen. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan werden hierzu ausführliche Aussagen getroffen. Weitere besondere Vorkehrungen bzw. Untersuchungen zum Immissionsschutz sind deshalb nicht erforderlich.

5.3 Verkehrsanbindung

Das Gebiet wird über den östlichen Flurweg und Anliegerweg direkt an die Staatsstraße St 2397 angebunden (für PKW), ansonsten an der Ostseite nach Norden in Richtung Saltendorf. An der Westseite ist eine Anbindung über die landwirtschaftlichen Flächen und den dort verlaufenden Hauptflurweg möglich, der nach Süden zur Staatsstraße St 2397 (Schwandorfer Straße) anbindet.
Eine systematische innere Erschließung ist nicht erforderlich.

5.4 Ver- und Entsorgung, Infrastruktur, Brandschutz

Ver- und Entsorgungsanlagen wie Anlagen zur Wasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung sind für die Realisierung des Vorhabens nicht erforderlich.
Soweit bei diesen Anlagen erforderlich, werden die Anforderungen hinsichtlich des Brandschutzes erfüllt.
Die Regelungen zur baulichen Trennung mit getrennter Abschaltmöglichkeit von Gleich- und Wechselstromteilen dient der Sicherheit bei möglichen Bränden.
Die Vorgaben aus dem Feuerwehrmerkblatt Photovoltaikanlagen werden, soweit erforderlich, beachtet. Die örtliche Feuerwehr wird durch den Projektträger eingebunden. Insbesondere erfolgt eine Einweisung und gemeinsame Begehung der Anlage.

5.5 Grünplanung, Eingriffsregelung, Gewässerschutz

Grünordnerische und naturschutzrechtliche sowie -fachliche Belange werden im Detail in dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan berücksichtigt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird auf der Grundlage des bayerischen Leitfadens unter Beachtung der Vorgaben des Schreibens der Obersten Baubehörde vom 19.11.2009 im Rahmen der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan abgehandelt. Dabei ermittelt sich für den vorliegenden Änderungsbereich ein Ausgleichsbedarf von 2.332 m². Dieser wird durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs und auf einer Teilfläche östlich der Photovoltaikanlage auf einer Fläche von 2.557 m² erbracht.

Hinsichtlich des Gewässerschutzes ergeben sich im Hinblick auf die Lage im Überschwemmungsgebiet besondere Anforderungen. In einem begleitenden hydrotechnischen Gutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nachgewiesen, dass mit der Errichtung der Anlage keine nachteiligen Auswirkungen auf die Hochwasserstände hervorgerufen werden. Der geringe Retentionsraumverlust (gemäß Gutachten ca. 9 m³) kann durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen im Osten des Änderungsbereichs mehr als ausgeglichen werden. Auf die erforderliche ausnahmsweise Zulassung nach § 78 (2) WHG wurde hingewiesen.
Es wird dafür Sorge getragen, dass keine Oberflächenwässer nach außerhalb in Entwässerungseinrichtungen Dritter abgeleitet werden.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

Nach § 2a BauGB ist auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zu erstellen. Die inhaltliche Ausarbeitung orientiert sich an dem relativ geringen Konkretisierungsgrad des Flächennutzungsplans. Zum parallel aufgestellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ebenfalls ein Umweltbericht erstellt, der aufgrund des höheren Konkretisierungsgrades detailliertere Angaben enthält. Auf die entsprechenden Ausführungen wird verwiesen.

6.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele

Zu den Aussagen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans siehe Kap. 4.1.

6.3 Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter

Die Errichtung der Photovoltaikanlage wirkt sich unter Einhaltung entsprechender Vorgaben und Vorkehrungen nur relativ geringfügig auf die Belange des Menschen und die Kultur- und sonstigen Sachgüter aus. In geringem Umfang und zeitlich eng begrenzt treten baubedingte Beeinträchtigungen auf. Darüber hinaus gehen ca. 1,4 ha intensiv nutzbare Fläche für die landwirtschaftliche Produktion (zumindest vorübergehend) verloren (für die Anlage selbst 1,2 ha).

Auswirkungen durch Lichtimmissionen und sonstige Immissionen werden nicht hervorgerufen. Es sind weder auf die Bahnlinie und umliegende Straßen noch auf Siedlungen relevante Blendwirkungen zu erwarten.
Bodendenkmäler sind im Gebiet bekannt. Auf den Vorhabensbereich erstreckt sich ein Bodendenkmal (D-3-6739-0056 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“). Die entsprechenden Erfordernisse aus denkmalrechtlicher Sicht wurden mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt und werden im Zuge der weiteren Planungen und der Umsetzung des Vorhabens konsequent beachtet. Auf die besonderen Schutzbestimmungen des § 5 Abs. 4-5 BauGB und die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG wird hingewiesen. Das Bodendenkmal wird in die Planzeichnung der Änderung des Flächennutzungsplans und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingetragen. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Bodendenkmal als „Archiv für Böden“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und nach § 9 Abs. 6 BauGB als Denkmal festgesetzt.
Auf die Erholungsfunktionen wird sich das Vorhaben nur in sehr geringem Maße auswirken. Die Frequentierung im Gebiet ist sehr gering.
Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind unter Beachtung der genannten Vorkehrungen zum Bodendenkmalschutz und der Anforderung aufgrund der Lage innerhalb des Überschwemmungsgebiets insgesamt vergleichsweise gering.

Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie deren Lebensräume

Aufgrund der ausschließlichen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Acker sind die zu erwartenden schutzgutbezogenen Auswirkungen durch unmittelbare Inanspruchnahme vergleichsweise gering.
Wie vorliegende Untersuchungen zeigen, weisen die extensiv genutzten Grünflächen zwischen den Modulreihen gegenüber den intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen eher eine höhere Lebensraumeignung auf. Beeinträchtigungen entstehen durch die erforderliche Einzäunung, wobei ein unterer Zaunabstand von 15 cm zur Bodenoberfläche eingehalten wird.
Wenngleich an der Ostseite vergleichsweise hochwertige, naturschutzfachlich relevante Lebensraumstrukturen angrenzen, kann insbesondere aufgrund des praktisch vollständigen Fehlens betriebsbedingter Auswirkungen davon ausgegangen werden, dass keine relevanten, indirekten Auswirkungen auf benachbarte Lebensraumstrukturen hervorgerufen werden.
Durch die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen innerhalb des Änderungsbereichs werden die diesbezüglichen Eingriffe kompensiert.
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht ausgelöst.
Die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit ist vergleichsweise gering.

Schutzgut Landschaft

Zwangsläufig und unvermeidbar wird das derzeit ausgeprägte Landschaftsbild mit mittleren Qualitäten (im Gebiet selbst keine das Landschaftsbild bereichernden Strukturen ausgeprägt, jedoch weitläufige Auenlandschaft mit bereichernden Elementen) grundlegend verändert, die landschaftliche Prägung tritt zurück.

Eine Fernwirksamkeit wird nicht entstehen, die Einsehbarkeit ist relativ gering und allenfalls nach Norden gegeben, wo die Empfindlichkeit vergleichsweise gering ist.
Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts gering bis mittel.

Schutzgut Boden

Das Schutzgut wird insbesondere durch die Überdeckung durch die Solarmodule und in geringem Umfang durch die Errichtung der Übergabestation sowie Verlegung von Kabeln in insgesamt geringem Umfang beeinträchtigt. Eine echte Bodenversiegelung erfolgt nur im Bereich der zentralen Trafo-/Übergabestation in insgesamt vernachlässigbarem Umfang.
Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts projektbedingt gering. Es werden projektbedingt vergleichsweise geringe Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden hervorgerufen. Durch die Umwandlung des innerhalb des Überschwemmungsgebiets liegenden Ackers in extensive Grünfläche werden sogar z.T. Verbesserungen hinsichtlich der Bodenfunktionen bzw. Schutzgutbelange hervorgerufen.

Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist durch das Vorhaben vor allem durch die Lage innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Naab betroffen. Gutachterlich wird nachgewiesen, dass sich die Hochwasserstände im Gebiet mit Errichtung der Anlage nicht relevant verändern, so dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung hervorgerufen werden. Für die ausnahmsweise Zulassung im Sinne des § 78 Abs. 2 WHG sind weitere Nachweise zu führen (siehe ausführliche Darlegungen in Kap. 5.1 zu den Pkt. 1-9 des § 78 Abs. 2 WHG.
Der Verlust an Retentionsraum von ca. 9 m³ wird vor Ort ausgeglichen.
Die Grundwasserneubildung bleibt, wenn auch die kleinräumige Verteilung durch die Überdeckung von Teilflächen mit Modulen etwas verändert wird, in vollem Umfang erhalten.
Das Grundwasser wird qualitativ nicht beeinträchtigt. Gleiches gilt für die Oberflächengewässer. Sofern die Tragständer der Modultische in der wassergesättigten Zone liegen, sind beschichtete Ausführungen zu wählen.
Die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit ist mittel bis hoch (zum einen wegen der Lage im Überschwemmungsbereich hoch; aufgrund der Tatsache, dass unter der Voraussetzung einer entsprechend hochwassersicheren Errichtung der Anlage faktisch keine nachteiligen Auswirkungen hervorgerufen werden, mittel).

Schutzgut Klima und Luft

Abgesehen von geringfügigen, nur unmittelbar vor Ort spürbaren kleinklimatischen Veränderungen durch die Aufstellung der Solarmodule (Absorption von Strahlung) sind keine nennenswerten schutzgutbezogenen Auswirkungen zu erwarten. Auf Siedlungen, Frischluftschneisen etc. ergeben sich keine Auswirkungen.
Die Eingriffserheblichkeit ist als sehr gering einzustufen.

Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Änderungsbereichs.

6.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des bestandskräftigen Flächennutzungsplans würden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden (Acker).

6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Bodenvollversiegelungen erfolgen nur in vernachlässigbar geringem Umfang.
Im Rahmen der parallelen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt eine exakte Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (2.332 m²). Die erforderliche Kompensation wird innerhalb des Änderungsbereichs bzw. des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch Schaffung von Feuchtlebensräumen mit Anlage von Mulden erbracht (2.557 m²). Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan im Einzelnen aufgezeigt.

6.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine Alternativenprüfung ist, wie in Kap. 4.2 dargestellt, nicht erforderlich.

6.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zum Monitoring werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgezeigt.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Rahmen des Umweltberichts analysiert und bewertet. Es ergaben sich bei den Änderungsbereichen geringe bis mittlere, beim Schutzgut Wasser mittlere bis hohe Eingriffserheblichkeiten.
Die nicht vermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Änderungsbereichs bzw. des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen, die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Einzelnen nachgewiesen und festgesetzt werden.
Zur Realisierung des Vorhabens ist eine ausnahmsweise Zulassung nach § 78 (2) WHG erforderlich.

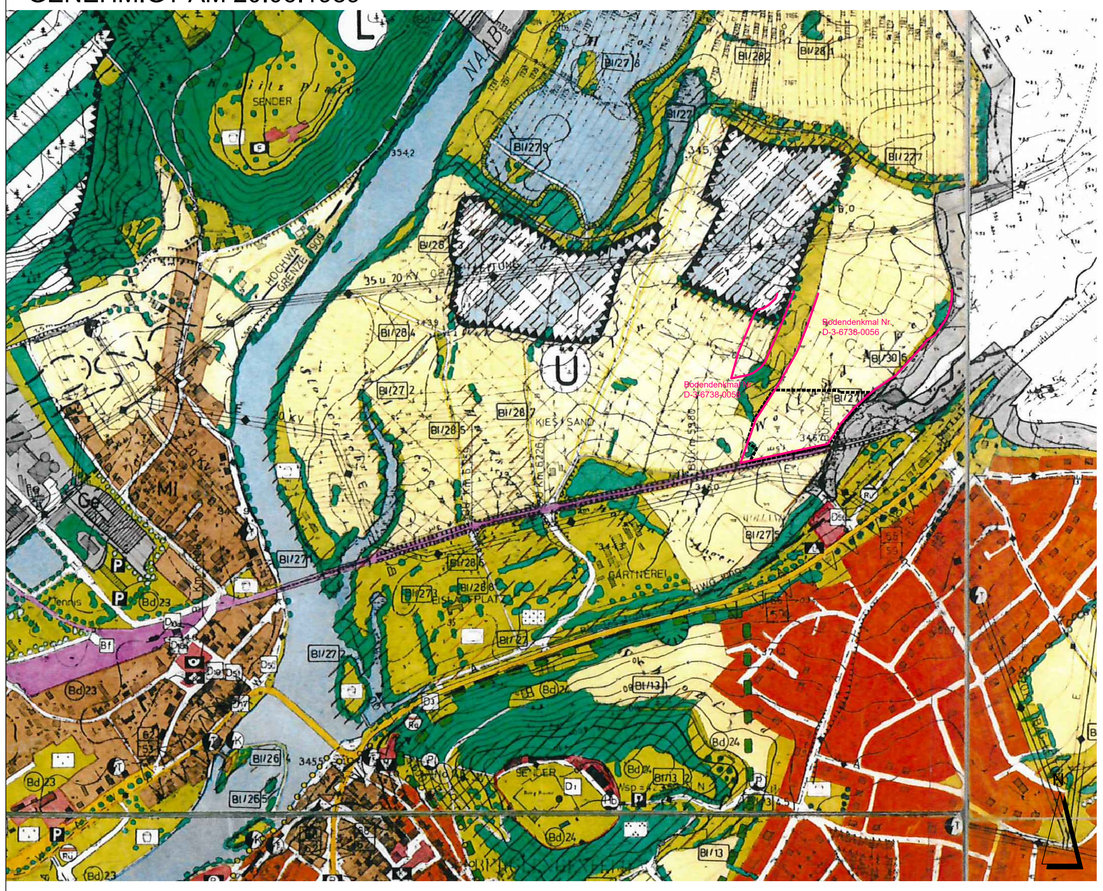
Aufgestellt: Pfreimd, 04.12.2019

Gottfried Blank
Landschaftsarchitekt

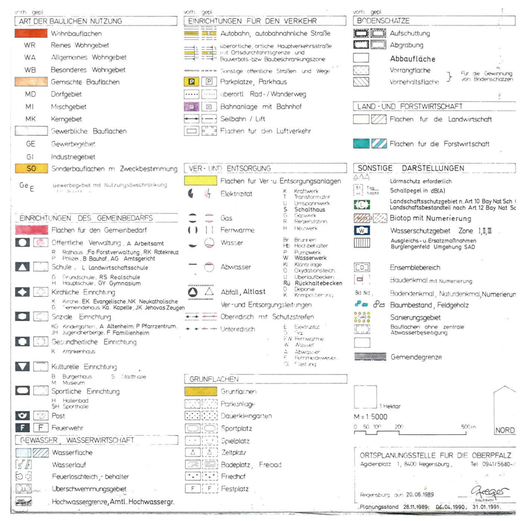
402-T2 C-TEXT_FNP_Plan_Solarpark Am Wöllandanger_04.12.2019

TOP Ö 3.1

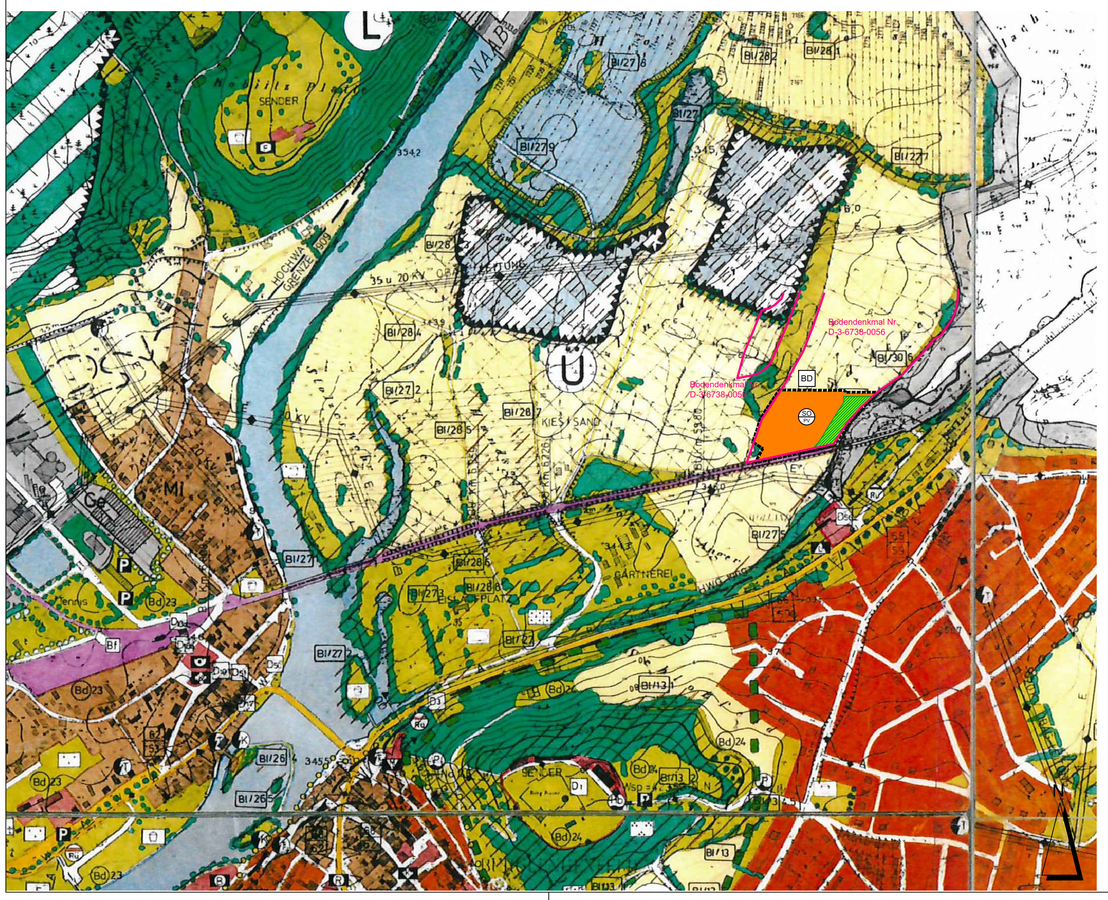
BESTANDSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
GENEHMIGT AM 20.06.1989



LEGENDE:



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ÄNDERUNG VOM 04.12.2019



ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN:

- Abgrenzung der Flächennutzungsplan - Änderung
- SO — Sondergebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. § 11 BauNVO (Sonstiges Sondergebiet), Zweckbestimmung: Photovoltaik (Photovoltaik - Freiflächenanlage zur Erzeugung elektrischer Energie)
- festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzfläche
- BD — Bodendenkmal: D-3-6738-0056 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Burglengenfeld hat in seiner Sitzung vom ..... den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 2 BauGB gefasst.

Frühzeitige Behördenbeteiligung
Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vom ..... bis ..... gegeben.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf in der Fassung vom ..... innerhalb angemessener Frist vom ..... bis ..... gegeben.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für das Deckblatt des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit Erläuterungsbericht gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Feststellung
Die aufgrund der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwände wurden vom Stadtrat Burglengenfeld am ..... abgewogen. Der Stadtrat der Stadt Burglengenfeld hat mit Beschluss vom ..... die Änderung des Flächennutzungsplanes festgestellt.

Genehmigung
Das Landratsamt Schwandorf hat die Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ..... mit Bescheid vom ..... Nr. ..... gem. § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Ausgefertigt
Burglengenfeld, den ....
(Unterschrift, Siegel) Thomas Gesche, 1. Bürgermeister

Wirksamwerden
Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt wurde gem. § 6 Abs. 5 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgegeben. Das Deckblatt mit Erläuterungsbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

Burglengenfeld, den ....
(Unterschrift, Siegel) Thomas Gesche, 1. Bürgermeister

STADT BURGLENGEFELD

MARKTPLATZ 2-6
93133 BURGLENGENFELD

PROJEKT: **"SONDERGEBIET FREIFLÄCHEN - PHOTOVOLTAIKANLAGE AM WÖLLANDANGER"**

PLANINHALT: **Flächennutzungsplanänderung**

PLAN-NR.: 3 / 402

MASSSTAB: 1 : 5000

DATUM: 04.12.2019

GEÄNDERT:

BEARBEITET: G. Blank

GEZEICHNET: M. Völkel

UNTERSCHRIFT:

GOTTFRIED BLANK LANDSCHAFTSARCHITEKT
MARKTPLATZ 1, 92536 PFREIMD
TEL.: 09606 / 91 54 47 FAX.: 09606/ 91 54 48
eMAIL: info@blank-landschaft.de
www.blank-landschaft.de

BLANK Landschaftsarchitektur und -planung

Vollzug der Baugesetze
Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Vorhaben- und Erschließungsplan "Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Am Wöllandanger"

04.12.2019

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

	Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden zum Beschluss erhoben.
Landratsamt Schwandorf Bauleitplanung	
Stellungnahme	
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Landratsamt Schwandorf Untere Naturschutzbehörde	
Stellungnahme 21.10.2019	Gegenüber der frühzeitigen Beteiligung haben sich keine für den Naturschutz relevanten Änderungen ergeben. Auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 16.07.2019 wird daher verwiesen.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden bereits sachgerecht behandelt; keine weiteren Bedenken / Anregungen.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein

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

Regierung der Oberpfalz **Herr Beier**	
Stellungnahme	Mit Schreiben vom 04.10.2019 haben Sie uns um erneute Stellungnahme zur geplanten Ausweisung eines Sondergebiets für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage auf den Grundstücken mit den Flurnr. 1300, 1300/2, 1300/3, 1300/4, 1300/5 und 1300/6 der Gemarkung Burglengenfeld gebeten. Der Bereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt, weshalb eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,4 ha. Im Parallelverfahren wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Unsere im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgegebene Stellungnahme vom 12.07.2019 Nr. ROP-SG24-8314.11-29-18-3 halten wir im Grundsatz aufrecht. Mit Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage kann dem Ziel 6.2.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) Rechnung getragen werden, wonach erneuerbare Energien verstärkt erschlossen und genutzt werden sollen. Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen gemäß LEP-Grundsatz 6.2.3 möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. Mit der südlich des Planstandortes vorbeiführenden Bahnlinie liegt eine entsprechende Vorbelastung vor. Dem Vorhaben kann allerdings an dem vorgesehenen Standort das regionalplanerisch festgesetzte Vorranggebiet für Kies und Sand 22 „nördlich Burglengenfeld“ entgegengehalten werden. Wie bereits in unserer o.g. Stellungnahme dargelegt, kommt der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberpfalz-Nord in Bezug auf eine Vereinbarkeit der Photovoltaikanlage mit der Rohstoffsicherung eine erhebliche Bedeutung zu. Nach hiesiger Kenntnis gab es zwischenzeitlich Abstimmungen zwischen dem Regionalen Planungsverband sowie dem Landesamt für Umwelt und dem Bayerischen Industrieverband, um einen Weg zur Vereinbarkeit der geplanten Photovoltaikanlage mit der Rohstoffsicherung/-nutzung zu finden. Den entsprechend formulierten Maßgaben schließen wir uns von Seiten der Höheren Landesplanungsbehörde grundsätzlich an im Hinblick auf eine geordnete Raumentwicklung.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	Bezüglich der Vereinbarkeit der geplanten Photovoltaikanlage mit der Rohstoffsicherung /-nutzung hat eine Abstimmung mit dem Regionalen Planungsverband stattgefunden (H. Kreißl). Der Regionale Planungsverband hat in seiner Stellungnahme vom 30.10.2019 die aus seiner Sicht erforderlichen Regelungen formuliert, um den diesbezüglichen Anforderungen ausreichend Rechnung zu tragen. Die bauliche Nutzung als Sondergebiet wird zunächst auf 30 Jahre befristet, kann jedoch fortgeführt werden, wenn durch den Regionalen Planungsverband der Rohstoffgewinnung aufgrund der Rohstoffknappheim an Kies in 30 Jahren kein Vorrang vor der Photovoltaiknutzung eingeräumt wird. Weitere zu berücksichtigende Gesichtspunkte werden in die Hinweise der textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein

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

Wasserwirtschaftsamt	
Stellungnahme 30.10.2019	Wir beziehen uns hinsichtlich des oben genannten Verfahrens auf unsere Stellungnahme 4-4622-SAD/Bd-14285/2019 vom 12.07.2019 und ergänzen diese wie folgt. Bezüglich der Altlastensituation, der öffentlichen Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung besteht mit dem Vorhaben weiterhin Einverständnis. Im Hinblick auf die noch offenen Punkte beim vorsorgenden Bodenschutz und der Lage zu Oberflächengewässern verweisen wir auf die folgenden Anmerkungen: 1. Vorsorgender Bodenschutz Hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes besteht nun Einverständnis mit der Planung, unsere Punkte der o.g. Stellungnahme wurden ausreichend gewürdigt. 2. Oberflächengewässer / wild abfließendes Wasser Wie bereits ausgeführt, ist hinsichtlich der ausnahmsweisen Zulassung der Bauleitplanung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der § 78 (2) WHG einschlägig. Die im Umweltbericht vorgebrachte Argumentation erscheint uns hinsichtlich der durch das Wasserwirtschaftsamt zu beurteilenden Ziff. 3 bis 9 grundsätzlich als ausreichende Grundlage für eine Antragstellung auf Ausnahmegenehmigung beim hierfür zuständigen Landratsamt Schwandorf. In diesem Rahmen wird das Wasserwirtschaftsamt Weiden erneut beteiligt. Aus diesem Grund wird auf eine detaillierte Auseinandersetzung im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bauleitplanverfahren an dieser Stelle verzichtet und auf das Folgeverfahren verwiesen. 3. Zusammenfassung Unter Beachtung der oben genannten Punkte wird seitens des Wasserwirtschaftsamtes Weiden kein zwingender Versagensgrund für das Vorhaben erkannt. Das Landratsamt Schwandorf erhält einen Abdruck dieses Schreibens.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; Vor der Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird noch eine ausnahmsweise Zulassung nach § 78 (2) WHG durch die Stadt Burglengenfeld beantragt zur ausnahmsweisen Zulassung wird das Wasserwirtschaftsamt als wesentliche Fachbehörde beteiligt. Im Zuge des Verfahrens zur ausnahmsweisen Zulassung wir das Wasserwirtschaftsamt als wesentliche Fachbehörde beteiligt.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung			
Stellungnahme 09.10.2019	Bezüglich des o.a. Bebauungsplanes verweise ich auf die frühere Stellungnahme des ADBV Nabburg vom 28.06.2019.		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; die im Rahmen der frühzeitigen die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden bereits sachgerecht behandelt; keine weiteren Bedenken / Anregungen.		
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege			
Stellungnahme			
Abwägungs- und Beschlussvorschlag			
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Regionaler Planungsverband			
Stellungnahme 30.10.2019	**Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen** Der beabsichtigte Standort wird aus regionalplanerischer Sicht aufgrund der Lage im Bereich des Vorranggebietes für die Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen KS 22 „nördlich Burglengenfeld“ weiterhin kritisch gesehen (siehe Stellungnahmen vom 09.07.2019). Da sich das geplante Sondergebiet im Randbereich des Vorranggebietes befindet, verbleibt den nachgelagerten Planungsebenen aufgrund der rechtlich gebotenen Unschärfe regionalplanerischer Gebietsdarstellungen (keine parzellenscharfen Festlegungen, an den Rändern offene Signaturen im Maßstab 1:100.000) jedoch ein gewisser „Ausformungs- und Gestaltungsspielraum“ bei ihren Bauleitplanungen. Sofern die Stadt Burglengenfeld davon zu Gunsten der Photovoltaiknutzung Gebrauch machen möchte, kann dies trotz bestehender Bedenken aus regionalplanerischer Sicht unter bestimmten Voraussetzungen akzeptiert werden:		

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

Durch die bestehende vertragliche Bindung des Grundstückseigentümers und seiner Rechtsnachfolger über die Nutzung des Grundstücks für Photovoltaik ist eine Rohstoffgewinnung im betroffenen Randbereich des Vorranggebietes für den Geltungszeitraum des Vertrages (30 Jahre) aus privatrechtlichen Gründen nicht möglich. Um zumindest den regionalplanerischen Belang der Rohstoffsicherung aufrecht halten zu können und wesentliche Einschränkungen für die Gewinnung von Bodenschätzen in Bereichen des Vorranggebietes, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen zu vermeiden, sind im Bebauungsplan verbindliche textliche Festsetzungen aufzunehmen, die folgende Aspekte beinhalten:

- Befristung der Zulässigkeit der Photovoltaiknutzung auf 30 Jahre (zusätzlich zum beabsichtigten Durchführungsvertrag, um auch bei einem Betreiberwechsel die zeitliche Befristung sicherzustellen),
- nach Abschluss der Photovoltaiknutzung muss die Anlage vollständig rückgebaut werden und es dürfen keine Abbauerschwernisse für einen möglichen Kiesabbau verbleiben; auch Ausgleichsflächen im Bereich des Vorranggebietes sind dann aufzuheben
- mit der Photovoltaiknutzung und damit in Zusammenhang stehenden baulichen Maßnahmen darf kein Massenverlust bzw. Verlust der Rohstoffvorkommen einhergehen
- Beeinträchtigungen durch einen möglichen Kiesabbau im Bereich des Vorranggebietes z.B. in Form von Lärm, Staub, Erschütterungen oder sonstigen Immissionen sind vom Betreiber der Photovoltaikanlage entschädigungslos zu dulden.

Entsprechende Aussagen sind daher in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ergänzen.

Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessungsentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG

Die geplante Photovoltaikanlage liegt zudem im Bereich des regionalen Grünzugs „Talraum der Naab von der südlichen Regionsgrenze bis nördlich von Oberwildenau“ (vgl. Regionalplan Oberpfalz-Nord B I 4.1 i.V.m. Karte 2 „Siedlung und Versorgung“).

Regionale Grünzüge sollen gem. B I 4.1 Regionalplan Oberpfalz-Nord erhalten werden, da sie wichtige Freiraumfunktionen wahrnehmen (z.B. ökologischer Ausgleich, Landwirtschaft, Verbesserung der lufthygienischen Situation). Bei der Bewertung, welche der Freiraumfunktionen im Planungsraum tatsächlich vorliegen, ob diese durch die beabsichtigte Planung Beeinträchtigungen erfahren und wie diese ggf. vermieden bzw. minimiert werden können, kommt den Stellungnahmen der zuständigen Fachstellen der Landwirtschaft und des Natur- und Landschaftsschutzes eine wichtige Bedeutung zu.

Die geplante Photovoltaikanlage liegt innerhalb eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. In diesem Zusammenhang ist der Grundsatz B XI 6.1 des Regionalplans Oberpfalz-Nord relevant, wonach die Überschwemmungsgebiete in den Talräumen der Region für den Hochwasserabfluss und als Wasserrückhalteräume freigehalten werden sollen. Der Begründung zu B XI 6.1 zufolge müssen sich Ausweisungen von neuen Baugebieten und neuen Infrastruktureinrichtungen an den Überschwemmungsgebieten orientieren. In diesem Zusammenhang wird auch auf die rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 32 WHG) und des Bay. Wassergesetzes (Art. 61) sowie die Stellungnahmen der wasserwirtschaftlichen Fachstellen verwiesen, welchen eine besondere Bedeutung beizumessen ist.

Das Vorhaben kann zur Entwicklung der Festlegungen B X 1 und B X 4 des Regionalplans Oberpfalz-Nord beitragen, wonach der weitere Ausbau der Energieversorgung in allen Teilräumen der Region ein ausreichendes, möglichst vielfältiges, preisgünstiges und umweltverträgliches Energieangebot sicherstellen soll und darauf hingewirkt werden soll, dass erneuerbare Energien verstärkt genutzt werden.

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

Abwägungs- und Beschlussvorschlag	Es ist zunächst festzustellen, dass sich das geplante Sondergebiet „nur“ im Randbereich des Vorranggebietes für Kiesabbau befindet. Außerdem darf wegen der rechtlich gebotenen Unschärfe regionalplanerischer Gebietsdarstellungen (Maßstab 1 : 100.000) eine gewisse Unpräzision bzw. Zweifel angenommen werden, ob sich in der Fläche der Photovoltaikanlage tatsächlich Kiesvorkommen befinden. Es wurde mit dem Grundstückseigentümer ein Pachtvertrag mit einer Mindestnutzungsdauer von 30 Jahren abgeschlossen. Somit wird den Vorgaben des Regionalen Planungsverbandes Rechnung getragen. Dem vollständigen Rückbau nach Ablauf der Pachtzeit muss allerdings eine erneute umfassende Prüfung des Regionalen Planungsverbandes Oberpfalz-Nord vorgehen, ob wegen Rohstoffknappheit an Kies in 30 Jahren eine Bodenschatzgewinnung gegenüber der Photovoltaiknutzung Vorrang eingeräumt werden muss und eventuell auch Zwangsmittel gerechtfertigt sein können. Erst nach Feststellung des Vorrangs zu Gunsten einer Bodenschatzgewinnung gegenüber der Photovoltaiknutzung, wird der Vorhabenträger der Verpflichtung nachkommen, die Anlage vollständig zurück zu bauen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich außerdem im Durchführungsvertrag, dass nach Abschluss der Photovoltaiknutzung die Anlage vollständig zurückgebaut werden muss, so dass keine Abbauerschwernisse für einen möglichen Kiesabbau verbleiben. Außerdem wird im vorgenannten Vertrag eine entschädigungslose Duldung möglicher Beeinträchtigungen durch Kiesabbau im Bereich des Vorranggebietes z.B. in Form von Lärm, Staub, Erschütterungen oder sonstigen Immissionen mit aufgenommen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Hinweise werden entsprechend ergänzt. Den Bedenken und Anregungen wird damit in vollem Umfang Rechnung getragen. Die Belange der Landwirtschaft sowie des Natur- und Landschaftsschutzes werden bei der Ausführung der PV-Anlage berücksichtigt. Vom Wasserwirtschaftsamt werden keine zwingenden Versagensgründe für das Vorhaben erkannt. Die genannten regionalplanerischen Grundsätze werden zur Kenntnis genommen:
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Bayernwerk Netz GmbH	
Stellungnahme 11.10.2019	Wir haben die Planungsunterlagen überprüft. Nach Einsicht der uns übersandten Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände bestehen, da im Planungsbereich keine Versorgungsanlagen unseres Unternehmens betrieben werden. Wir bedanken uns für die Beteiligung an den Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an den Verfahrensschritten zu beteiligen.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen; keine Bedenken / Anregungen
Abstimmungsergebnis	Ja Nein

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

Stadtbaumeister Haneder	
Stellungnahme 11.10.2019	Für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einer Anlagenfläche von 11.659 m² beim „Wöllandanger“ wurde das Bauleitplanverfahren eingeleitet. Bezüglich der planungsrechtlichen und grünordnerischen Würdigung wurden hierzu die einzelnen Schutzgüter und Wirkpfade wie Klima und Luft, Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere, Lebensräume und biologische Vielfalt, Artenschutz, Natur und Landschaft, Erholung, Hochwasserschutz und Denkmalschutz, hinreichend untersucht. Außerdem ist eine Blendwirkung für die unmittelbar anliegende Bebauung, oder die vorbeiführende Bahnlinie soweit durch die Ost-West-Ausrichtung nicht gegeben, mit Ausnahme bei tiefstehender Sonne. Dies ist aber wiederrum durch die vorzufindenden Gehölzbestände weitestgehend unterbunden. Sicherlich kann aus den Höhenzügen links und rechts der Naab diese Anlage teilweise eingesehen werden. Nichtsdestotrotz sind vergleichbare Anlagen, oder auch noch mehr in die Landschaft hinaus wirkende Anlagen entlang Hauptverkehrsstraßen landesweit festzustellen. Auch wenn es ein Beitrag zur Erhöhung des regenerativen Anteils der Energieerzeugung ist, so ist es wichtig, sich damit auch intensiv auseinander zu setzen. Schließlich wird eine derartige Anlage auch zum ersten Mal auf dem Gemeindegebiet der Stadt Burglengenfeld errichtet und noch dazu im nicht ganz, ohne Konflikte auszukommenden Naabtalregime. Wünschenswert ist der Retentionsausgleich unmittelbar bei der Anlage. Blickbeziehungen in die Landschaft, oder aber auch auf Denkmäler (die Burg), sind im Wesentlichen nicht beeinträchtigt. Auch wenn sich die einzelnen Modultische mit einer Höhe von 3,90m vom umgebenden Flußauengebiet abheben, ist – wie vor bereits beschrieben – ein Einbindung, bzw. Abschirmung durch bestehendes Grün in der Flußaue gegeben. Nach einem Rückbau soll auch, wie im Beschrieb angegeben, diese benutzte oder überbaute Fläche wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Nachdem die Gesamtnutzungsdauer derartiger Anlagen wohl mit ca. 25 Jahren anzusetzen wäre, wird gebeten mitzuteilen, wie die Folgenutzung nach 25 Jahren aussieht, ob dies in gleicher Form weiter passieren wird, oder danach ein Rückbau erfolgt. Hierzu sind auch Angaben zu machen, inwiefern der Rückbau in Form von Hinterlegung einer Bürgschaft oder ähnlichem gewährleistet wird. **Grundsätzlich wird diese Anlage begrüßt;** stellt es doch auch einen Beitrag zur Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien an der Gesamtenergieerzeugung dar, die derzeit bei ca. 16% liegt und vor 20 Jahren immerhin nur bei 5% lag. Auch hinsichtlich der Erreichbarkeit der Klimaschutzziele sollten derartige Anlagen, sofern sie grundsätzlich auch landschaftsverträglich eingebunden sind, errichtet werden.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen; eine relevante Blendwirkung ist, wie in den Unterlagen (Umweltbericht Kap. 5.3.1) dargestellt, weder gegenüber der Bahnlinie noch gegenüber Straßen oder Siedlungen möglich. Eine Einsehbarkeit von einzelnen Bereichen der Umgebung ist zwar nicht auszuschließen. Insgesamt wird die Anlage jedoch durch umliegende, vorhandene Gehölzstrukturen bereits vergleichsweise gut abgeschirmt. Denkmalrelevante Objekte sind nicht betroffen. Bezüglich der Folgenutzung ist festgesetzt, dass bei einem Rückbau der Anlage die Flächen wieder

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen sind. Nach einer Nutzungszeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage von 30 Jahre ist grundsätzlich auch eine Kiesgewinnung möglich. Der Rückbau und zu verbringenden Bürgschaften werden im Durchführungsvertrag geregelt.		
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
ARGE SOL GbrR c/o Arcadis Germany GmbH			
Stellungnahme			
Abwägungs- und Beschlussvorschlag			
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Deutsche Telekom			
Stellungnahme			
Abwägungs- und Beschlussvorschlag			
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard, VAR	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	BauVW/409/2019 25.11.2019

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Stadtrat	11.12.2019	öffentlich

Betreff:

Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes „Altes Wasserwerk III (GE)„ – Erörterung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger – Billigungsbeschluss

<u>Sachdarstellung, Begründung:</u>

Nach dem Aufstellungsbeschluss am 05.06.2019 wurden nun alle Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit angehört und gebeten, eine Stellungnahme zu dem geplanten Gewerbegebiet „Altes Wasserwerk III“ abzugeben.

Es wird von der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Schwandorf ein Schallschutzgutachten gefordert, welches die Emissionskontingente ermittelt, die dann in den Bebauungsplan übernommen werden müssen. Es wurde bereits ein Sachverständiger beauftragt, ein solches Gutachten zu erstellen, welches dann bei der förmlichen Beteiligung im Bebauungsplan mit aufgenommen wird.

Die Regierung fordert die Gegenüberstellung der vorhandenen Reserveflächen im Bestand. Die Bedarfsbegründung wird derzeit vom Planungsbüro Preihsl & Schwan erstellt und im förmlichen Verfahren dem Bebauungsplan mit beigefügt.

Das Staatliche Bauamt weist auf die Abstandspflicht bzw. der Anbauverbotszone zur vorbeiführenden Staatsstraße 2235 hin, welche außerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt mind. 20 Meter betragen muss. Es wird von Seiten der Stadtbau GmbH noch versucht, einen Kompromiss mit dem Staatlichen Bauamt zu erzielen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat keine Stellungnahme hierzu abgegeben. Zur Kompensation des Eingriffs durch das geplante Gewerbegebiet werden insgesamt 5.360 m² Ausgleichsflächen nachgewiesen; und zwar innerhalb des Geltungsberei-

ches durch Anlegung eines 10 Meter breiten Grünstreifens entlang der Kallmünzer Straße sowie der Extensivierung einer Wiese im nördlichen Bereich der Seewiesen.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stimmte dem Beschlussvorschlag **einstimmig** zu.

Beschlussvorschlag:

I. Der Stadtrat erhebt die eingegangenen Anregungen, Bedenken und Einwendungen der Träger öffentlicher Belange, auf Grundlage der nach Abwägung von der Verwaltung verfassten Stellungnahmen, zum Beschluss.

II. Billigungsbeschluss

Der Stadtrat billigt die Entwurfsplanungen des Planungsbüros Preihsl & Schwan vom 04.12.2019 zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan „Altes Wasserwerk III (GE)“.

III. Die Öffentlichkeit, die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen sind gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB förmlich zu beteiligen.

TOP Ö 3.2

Stadt Burglengenfeld

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Gewerbegebiet „Altes Wasserwerk III“

Planfassung
04.12.2019

Plangeber	Verfasser Bebauungsplan	Verfasser Grünordnung / Umweltbericht
Stadt Burglengenfeld 1.Bürgermeister, Thomas Gesche	Preihsl und Schwan Beraten und Planen GmbH	Landschaftsarchitektur Lichtgrün Dipl. Ing. Annette Boßle
Marktplatz 2 – 6 93133 Burglengenfeld Tel. 09471 7018 - 0	Kreuzbergweg 1 A 93133 Burglengenfeld Tel. 09471 7016 - 0	Kavalleriestraße 9 93053 Regensburg Tel. 0941 565870

Stadt Burglengenfeld

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Gewerbegebiet „Altes Wasserwerk III"

Planfassung
04.12.2019

I n h a l t

A) **Satzung**

B) **Hinweise zur Satzung**

C) **Begründung**

D) **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

E) **Ausgleichsbebauungsplan**

F) **Umweltbericht**

TOP Ö 3.2

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

der Stadt Burglengenfeld

Gewerbegebiet „Altes Wasserwerk III“

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, des Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Stadt Burglengenfeld folgende

S A T Z U N G

Fassung vom 04.12.2019

PREIHSL + SCHWAN - **Beraten und Planen GmbH**
Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0
E- Mail – burglengenfeld@beraten-planen.de

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

Inhalt

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen 3
§ 2 Geltungsbereich 3
§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 3
§ 4 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 3
§ 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 3
§ 6 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 4
§ 7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen 4
§ 8 Freileitungen § 9 Abs. 13 BauGB 4
§ 9 Werbeanlagen 4
§ 10 Lichtimmissionen 4
§ 11 Einfriedungen 5
§ 12 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO 5
§ 13 Grünordnung 6
§ 14 Ausgleichsflächen 7
§ 15 Entwässerung 9
§ 16 Brandschutz 10
§ 17 Abgrabungen und Aufschüttungen 10
§ 18 Wohnen im Gewerbegebiet 10
§ 19 Inkrafttreten 11

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Planzeichnung vom 05.06.2019 in der Fassung vom 04.12.2019 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 05.06.2019 in der Fassung vom 04.12.2019 dargestellt.

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

Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.
(siehe zugehörige Planzeichnung) Dabei wird die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

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

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschoßzahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahlen (§ 19 BauNVO und § 20 BauNVO) als Höchstgrenze festgesetzt, einschl. der in § 19 Abs. 4 BauNVO geregelten Überschreitungen.
Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen

§ 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In Abweichung von der offenen Bauweise sind im Geltungsbereich des GE – „Altes Wasserwerk III“ Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,00 m zulässig.

§ 6 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bezüglich Abstandsflächen gelten die Vorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen bleibt der ursprüngliche Geländeverlauf.

§ 7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

(1) Die Stellplatzsatzung der Stadt Burglengenfeld ist zu beachten.

(2) Die Anbauverbotszone wird ab Fahrbahnrand der Staatsstraße 2235 mit 20.00 m festgelegt. Die Anbauverbotszone ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

§ 8 Freileitungen § 9 Abs. 13 BauGB

(1) Freileitungen sind unzulässig, ausgenommen Freileitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH, soweit es sich um gesetzlich geltendes Recht handelt.

(2) Für die Unterbringung von Kabeln in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

§ 9 Werbeanlagen

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

(2) Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Kallmünzerstraße nicht geblendet werden.

(3) Innerhalb der Anbauverbotszone dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.

§ 10 Lichtimmissionen

(1) Außenbeleuchtungsanlagen (Beleuchtung außerhalb von Gebäuden) sind nach dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben.

(2) Beleuchtungen, Bewegungsmelder werden an den Außenfassaden nur bei Zugängen zum Gebäude zugelassen. Die direkte Einsicht auf die Lichtquelle von benachbarten

Wohnungen, Büros und sonstigen Arbeitsräumen, ist durch geeignete Lichtpunkthöhen, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.

(3) Sonstige Beleuchtungen von Fassaden, sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen sind nicht zulässig. Der Stand der Technik wird in den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Stand 08.10.2012“ beschrieben (diese Hinweise sind im Internet frei verfügbar). Wechsellicht ist unzulässig. Wechsellicht liegt vor, wenn sich der Betriebszustand der jeweiligen Beleuchtung(sanlage) in weniger als 5 Minuten ändert.

§ 11 Einfriedungen

Entlang des Geltungsbereiches und auf den Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen 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.

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

(1) Außenbeleuchtungen sind so anzubringen, dass keinerlei Blendwirkung für den KFZ-Verkehr auf der Kallmünzerstraße entstehen kann.

(2) Bei der Ausführung der Dachform als Flachdach wird die Ausführung als begrüntes Dach zwingend vorgeschrieben. Flachdächer sind unter Berücksichtigung von Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein.

(3) Bei der Anlage von Parkplatzflächen und Stellplätzen, sowie fußläufigen Verbindungen müssen versickerungsfähige Beläge gewählt werden. Die Zufahrten dürfen asphaltiert werden.

§ 13 Grünordnung

(1) Auf den beiden öffentlichen Grünflächen südlich und nördlich des Parkplatzes ist entsprechend Planzeichnung jeweils ein Bäum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.

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

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

(2) Pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Dabei ist der 1. Baum entlang der der Straße zugewandten Grundstücksseite in einem Abstand von max. 4 m vom Straßenrand zu pflanzen. Der Standort des 2. Baumes ist innerhalb des Grundstücks frei wählbar.

(3) Zur Eingrünung und gestalterischen Gliederung des Gewerbegebiets ist entsprechend der zeichnerischen Darstellungen an der Grundstücksgrenze ein mind. 1,75 m breiter Grünstreifen anzulegen. Der Mindestgrenzabstand für Strauchpflanzungen wird auf 0,90 m verkürzt.

(4) 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.

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

Gehölze:	**Mindest - Pflanzqualitäten**
Bäume 1. – 2. Ordnung	▪ Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16 – 18 cm
Sträucher	▪ verpflanzte Sträucher v.Str. 4 Tr., Höhe min. 60-100 cm

(6) Zeitpunkt der Pflanzungen
Pflanz- und Saatarbeiten im öffentlichen Grün und in den Ausgleichsflächen müssen nach Fertigstellung der Erschließungsflächen hergestellt werden, spätestens im darauf

folgenden Herbst. Festgesetzte Pflanzarbeiten im privaten Grün haben spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung zu erfolgen, spätestens im darauf folgenden Herbst.

(7) 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.

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

§ 14 Ausgleichsflächen

(1) Für den Eingriff durch das Gewerbegebiet sind ca. 5.360 m² Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft als Ausgleichsflächen nachzuweisen. Innerhalb des Geltungsbereiches werden 940 m² als Ausgleichsfläche festgesetzt.

(2) Weitere 4.420 m² Ausgleichsfläche werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans nachgewiesen. Dem Baugebiet wird der „Ausgleichsbebauungsplan Altes Wasserwerk III – Seewiesen Nord“ mit der dort nachgewiesenen Ausgleichsfläche und den dort zeichnerisch festgesetzten Maßnahmen zugewiesen. Dieser Ausgleichsbebauungsplan ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.

(3) Die im Bebauungsplan dargestellte Gehölzfläche auf der Nordseite des Gewerbegebiets ist als freiwachsende, mindestens 3- bis 5-reihige gebuchtete Hecke aus Laubgehölzen der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Der Pflanzabstand von Gehölzen für Heckenpflanzungen darf in der Reihe max. 1,50 m betragen, der Abstand zwischen den Reihen max. 1,00 m.

(4) Zur Erreichung einer Staffelung von mindestens zwei dauerhaft unterschiedlichen Höhenklassen von Baum- oder Gebüschreihen bei mind. 30 % der Pflanzen Baumarten zu verwenden. Bei den Baumarten sind mind. 50 % als Heister zu pflanzen. Es sind mindestens 7 verschiedene Arten zu verwenden

(5) In den gehölzfreien Buchten sind der Hecke vorgelagert mindestens 5 Laubbäume im Einzelstand als Hochstamm oder Heister zu pflanzen.

(6) Für die festgesetzten Pflanzungen auf der Ausgleichsfläche sind autochthone Gehölze mit Herkunftsnachweis zu verwenden, der die Mindeststandards der Zertifizierung gebietseigener Gehölze in Bayern gem. dem Schreiben des Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 14.08.2013; Az.: L3-7372.5-1/3 erfüllt.

(7) Für die im Plan dargestellte Gehölzpflanzungen sind nur heimische Gehölzarten gem. folgender Pflanzlisten zugelassen.

Bäume 1. Ordnung		**Bäume 2. Ordnung**	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche	Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss	Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Sorbus aria agg.	Mehlbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde	Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Obstbäume	Kirsche
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme		
Ulmus glabra	Berg-Ulme	**Bäume 3. Ordnung**	
		Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
		Pyrus communis	Holz-Birne

Sträucher			
Berberis vulgaris	Gew.	Rosa arvensis	Kriechende Rose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Hecken-/Hunds-Rose
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa rubiginosa	Apfel-Rose
Crataegus laevigata	Zweigr. Weißdorn	Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn	Rubus fruticosus agg.	Brombeere
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Gew.	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Syringa vulgaris	Flieder
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn		

(8) Folgende Pflanzqualitäten aus autochthonem Pflanzgut sind mindestens einzuhalten

Pflanzqualitäten	
Bäume im Einzelstand	▪ Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 14 – 16 cm ▪ Heister 2 x verpflanzt, Höhe mind. 200-250
Bäume 1. und 2. Ordnung (Hecke)	▪ Heister, 1 x verpflanzt ▪ Höhe mind. 150 - 175 cm
Bäume 3. Ordnung (Hecke)	▪ Heister, 1 x verpflanzt ▪ Höhe min. 125 - 150 cm
Sträucher	▪ verpflanzte Sträucher 2xv ▪ Höhe mind. 60-100 cm

(9) Sie vorgelagerten Saumflächen sind durch Ansaat mit einer zertifizierten arten- und kräuterreichen Saatgutmischung des Herkunftsgebiets 19, alternativ der Herkunftsregion 14 herzustellen und 1 x pro Jahr nach dem 15.09. zu mähen.

(10) Zeitpunkt: Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Beginn der Erschließung des Baugebietes hergestellt werden.

(11) Die Pflanzung ist bis zur Entwicklungspflege zu pflegen, Wildschutzzäune sind während dieser Zeit zulässig.

§ 15 Entwässerung

Für die Abwasserentsorgung wird eine Schmutzwasserkanalisation hergestellt;
in diesen Kanal darf ausschließlich häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden.
Ein Regen- oder Mischwasserkanal wird nicht vorgesehen.
Sämtliches anfallende Regenwasser und eventuelles Drainagewasser ist auf dem Grundstück zu versickern. (siehe Hinweise Pkt 7)

§ 16 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundschutz für das vorgesehene Gewerbegebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt.
Es werden Unterflurhydranten in einem Abstand von ca. 80 bis 100 m im öffentlichen Straßenraum errichtet.
Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen.

Baugenehmigung

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

§ 17 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.
In der Anbauverbotszone sind Auffüllungen und Abgrabungen größeren Umfangs (h>1 m) nicht zulässig.

§ 18 Wohnen im Gewerbegebiet

Zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Im Genehmigungs- und Freistellungsverfahren ist mit dem Bauantrag für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ein Schallgutachten eines nach § 29 b BImSchG für Geräusche bekannt gegebenen

Sachverständigen vorzulegen, mit dem nachgewiesen wird, dass die Wohnung zu keinen schalltechnischen Einschränkungen der Gewerbeflächen führt. Eine Liste der Sachverständigen kann unter folgender Internet-Adresse abgerufen werden: http://www.resymesa.de

§ 19 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Burglengenfeld, ……..

Stadt Burglengenfeld

_____

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

Hinweise zur Satzung

1. Zum Schutz von Erdarbeiten:
   Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.
   Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.
   Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden.
   Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Die Auffüllung mit Z1.1-Material nach der LAGA M 20 kann erfolgen, wenn die dort genannten Anforderungen eingehalten werden. Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht her zustellen, die die Anforderungen des § 12 BBodSchV einhält.
   Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Vergeudung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
   Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

2. Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass eine Abstandszone von je 2,5 m beidseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Bauherrn geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

3. Geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

4. Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung und die gesetzlichen Abstandsflächen bei Pflanzungen sind einzuhalten.

5. Das Niederschlags- und eventuelles Drainagewasser der Privatflächen ist auf dem Grundstück über belebte Oberbodenzonen zu versickern. Wegen der empfindlichen Lage im Karst sind allerdings das Merkblatt 4.4/22 des Bayer. Landesamtes für Umwelt sowie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Aus fachlicher Sicht ist es wichtig, dass die Versickerung dabei flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht von mind. 20 cm Mächtigkeit erfolgt. Unterirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerungen) sind nicht zulässig.

   Auf die gültigen Vorschriften wird verwiesen:
   - Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft Nr.: 4.4/22: „Anforderungen an Einleitungen von häuslichem und kommunalem Abwasser sowie an Einleitungen aus Kanalisationen“.
   - DWA Arbeitsblatt A 138: „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“.
   - Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV)
   - Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)
   - Vom bayerischen Landesamt für Umwelt wurde die Broschüre „Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer“ herausgegeben, der Hinweise für den Umgang mit Niederschlagswasser für private Bauherren liefert. Diese Broschüre steht auf den Internet-Seiten des Bayerischen StMUV als kostenloser pdf-Download bereit.

6. 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.

7. Sollten im Rahmen der Ausführung des Vorhabens bisher nicht bekannte schädliche Bodenverunreinigungen / Altlasten (z.B. auffällig riechendes, verfärbtes Bodenmaterial, kontaminiertes Grundwasser) – im Besonderen auf den Flächen Fl.Nr. 1539/3, 1539/4, 1539/12 der Gemarkung Burglengenfeld – festgestellt werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen. Die Anhaltspunkte sind dem Landratsamt unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

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

9. Bei Werbeanlagen ist Art. § 33 StVO zu beachten.

10. Das Straßengrundstück der Staatsstraße darf nicht überbaut, überschüttet oder bepflanzt werden.

11. Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Staatsstraße wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen kann nicht geltend gemacht werden.

12. Bei der an das Straßengrundstück angrenzenden Ausgleichsfläche müssen feststehende Hindernisse (z.B. Stahlrohre mit einem Durchmesser ≥ 76,1 mm und einer Wandstärke > 2,9 mm zur Zaunbefestigung, Bäume etc.) dem gemäß den RPS 2009 in Abhängigkeit der Böschungshöhe geltenden Mindestabstand vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße aufweisen.

TOP Ö 3.2

B E G R Ü N D U N G

Fassung vom 04.12.2019

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

„Altes Wasserwerk III“

PREIHSL + SCHWAN - **Beraten und Planen GmbH**
Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0
E- Mail – burglengenfeld@beraten-planen.de

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

Inhalt

B E G R Ü N D U N G 1
1. Lage und Bestandssituation 3
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 3
3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes 3
3.1 Städtebauliche Vergleichswerte 3
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 4
3.3 Höhe baulicher Anlagen 4
3.4 Verkehrstechnische Erschließung 4
3.5 Ver- und Entsorgung 4
3.6 Untergrund 5
3.7 Brandschutz 5
3.8 Grünordnung 5
3.9 Ausgleichsflächen 7
3.9 Versiegelung 8
3.10 Nicht überbaubare Grundstücksflächen 9
4. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes 9

1. Lage und Bestandssituation

Das 8.000 m² große Plangebiet liegt am Ortsrand der Stadt Burglengenfeld an der Kallmünzerstrasse (Staatsstrasse 2235 nach Kallmünz) in unmittelbarer Nähe zum Feuerwehr-Stützpunkt in Burglengenfeld.
Das Gelände im Bebauungsplangebiet liegt zwischen ca. 355,00 m – 360,00 m ü. NN, es fällt von Nord-Osten nach Süd-Westen gleichmäßig ab.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan ist beabsichtigt, zu überbauende Grundstückflächen für Gewerbeflächen nach den Bestimmungen des § 8 BauNVO bereitzustellen.
Mit der Ausweisung dieser Grundstücksflächen wird der gestiegenen Nachfrage nach Gewerbegebietsflächen im Raum Burglengenfeld Rechnung getragen.
Es soll erreicht werden, dass Betriebe in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Burglengenfeld genehmigt werden können.
Durch die Baugebietsausweisung wird auch der kontinuierlich wachsenden Bedeutung von Gewerbebetrieben Rechnung getragen.
Die Gewerbeflächen im zuletzt ausgewiesenem GE „Brunnfeld II“ sind komplett verkauft.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb notwendig.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes:	8,000	ha
Verkehrsfläche:	1,490	ha
Anzahl der Bauparzellen:	4	
Netto – Baulandfläche:	**6,115**	**ha**

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Burglengenfeld ist die Fläche des Plangebietes als „Fläche für Acker“ ausgewiesen.
Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen der BauNVO § 17 in Gewerbegebieten.

3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung.

3.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die Gutenbergstraße.
Eine Anbindung an die Kallmünzer Straße bei der bereits bestehenden Zufahrt zum Feuerwehrstützpunkt ist vorhanden.

3.5 Ver- und Entsorgung

Durch den Bauherrn ist die Ver- und Entsorgung des Gewerbegebietes sicherzustellen.
Das Niederschlagswasser ist über ausreichend dimensionierte Sickermulden nach den vorgegebenen Richtlinien, über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern (Reinigungswirkung des Bodens).
Wo keine baulichen Maßnahmen stattfinden, kann der natürliche Bodenaufbau erhalten werden. Gerade auf solchen Flächen sind auch Beeinträchtigungen wie Verdichtungen und Verunreinigungen des Bodens zu vermeiden.
Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu unter- und oberirdischen Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Abständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.
Die Einhaltung von Grenzabständen zu Nachbargrundstücken dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

3.6 Untergrund

Baugrunduntersuchungen werden angeraten. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zu prüfen.
Das Bebauungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

3.7 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung
Der Grundschutz für das vorgesehene Gewerbegebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt durch Anschluss des Baugebietes an die „Zentrale Wasserversorgung“ der Stadt Burglengenfeld.

Anzahl und Standorte Oberflurhydranten und Unterflurhydranten werden in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle festgelegt. Ein Hydrantenplan wird zeitnah erstellt.
Auf die Dimensionierung der Wasserversorgung, auch unter dem Gesichtspunkt der ausreichenden Löschwasserversorgung wird geachtet.

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen.

Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen.
Die Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollBekBayFwG) ist gewährleistet.

3.8 Grünordnung

a) rechtliche Stellung der Grünordnungsplanung

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.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

- BNAtSchG § 11: Grünordnungspläne stellen konkretisierte Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile des Gemeindegebiets dar.
- BayNatSchG Art. 4 Abs. 2-3: Grünordnungspläne sind aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

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 im Umweltbericht unter dem Punkt „Anwendung der Eingriffsregelung“ näher beschrieben.

b) Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünflächen sind zwei Pflanzflächen nördlich und südlich des Parkplatzes ausgewiesen, die jeweils mit einem Baum 1. oder 2. Ordnung zu bepflanzen sind.

c) Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden.
Für die privaten Grünflächen ist festgesetzt, dass je 1.000 m² angefangene Grundstücksfläche eine Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen sind.
Unter Einhaltung der derzeitig geplanten Grundstücksgrößen würde dies je Parzelle die Pflanzung von zwei Bäumen bedeuten.
Um eine Eingrünung des Straßenraums zu erreichen, ist der Standort des 1. Baumes auf der der Straße zugewandten Grundstückshälfte festgesetzt.
Zur Sicherung von guten Standortverhältnissen muss das Baumquartier je Baum eine Mindestgröße von 6 m² und ein Mindestbodenvolumen von 12 m³ aufweisen.
Die Festsetzungen zum 1,75 m breiten Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenzen sorgt für eine zusätzliche Durchgrünung des Gewerbegebiets.

Für die festgesetzten Pflanzungen sind Bäume gemäß den Artenlisten und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Andere Gehölzarten oder Zierformen sind nicht zulässig. Darüber hinaus sind keine Festsetzungen zur Bepflanzung der Privatgrundstücke vorgeschrieben.
Die Festsetzungen bzgl. der privaten Grünflächen sind erforderlich, um die Durchgrünung des Gewerbegebiets in Ortsrand- und Hanglage zu sichern und den Eingriff ins Landschaftsbild zu minimieren.
Desweiteren werden durch die festgesetzten Gehölze die Eingriffe in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren gemindert bzw. minimiert, da die Pflanzung eine zusätzliche Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner bedeutet.

3.9 Ausgleichsflächen

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 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für die Eingriffe sowie die genauere Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ und wird ausführlich im Umweltbericht im Rahmen der Eingriffsbilanzierung dargestellt. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass für den Eingriff durch das Gewerbegebiet insgesamt 5.360 m² Ausgleichsflächen nachzuweisen sind.

Davon werden 940 m² innerhalb des Geltungsbereichs auf der Nordseite des Gewerbegebiets nachgewiesen in Form von Pflanzungen von Hecken und Einzelbäumen und in Verbindung mit der Anlage von arteneichen Säumen.

Weitere 4.420 m² Ausgleichsfläche werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans auf den nördlichen Seewiesen westlich der Kläranlage nachgewiesen.

Auf diesen Flächen erfolgt die Extensivierung des Grünlands durch Änderung des Mahdregimes. Maßnahmen hierfür sind bereits seit Frühjahr 2019 eingeleitet, die Pflege ist bereits über ausgearbeitete Pflegeverträge und eine Pflegeeinweisung mit dem Pächter gesichert.

Alle Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht unter dem Punkt „Anwendung der Eingriffsregelung“ näher beschrieben.

Pflanzqualitäten und Pflanzzeitpunkt

Durch die Festsetzung, dass die Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen zu erfolgen haben sowie die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

Pflege der Gehölzpflanzungen

Die festgesetzten zu pflanzenden Gehölze auf der Ausgleichsfläche 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.

Sicherung der Ausgleichsflächen

Alle Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Burglengenfeld, eine dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich

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

3.9 Versiegelung

Um die Versiegelung der Flächen möglichst gering zu halten und das zu versickernde Niederschlagswasser zu minimieren werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Begrünte Dächer bei der Ausführung von Flachdächern
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für die Stellplätze, Parkflächen und fußläufige Anbindungen auf den Bauparzellen.

3.10 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Anbauverbotszone wird mit 14,50 m ab Fahrbahnrand der Staatsstraße 2235 festgelegt. Das Ortsschild soll nach Erschließung und Bebauung der Parzellen versetzt werden. Dadurch befindet sich das GE innerorts, wodurch keine Anbauverbotszone mehr notwendig wäre. Um sich am Bestand zu orientieren wird jedoch eine Anbauverbotszone von 14,50 m festgesetzt.

4. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Besitz bzw. Verfügungsmacht der Stadtbau GmbH Burglengenfeld.
Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist mit einer zügigen Bebauung zu rechnen.

Aufgestellt: Burglengenfeld, 05.06.2019

Fassung vom 04.12.2019

Preihsl und Schwan

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A

93133 Burglengenfeld

.....

Fabian Biersack, Dipl. Ing. (FH)

….....

Der Stadtrat hat am …… die obige Begründung vom …… in der Fassung vom …… zum Bebauungsplan „Altes Wasserwerk III“ vom …… in der Fassung vom …… beschlossen.

Burglengenfeld, ……

STADT BURGLENGENFELD

Thomas Gesche

1. Bürgermeister

TOP Ö 3.2

Festsetzungen

1. Grenzen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Die Ausnahme nach §8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
Vergnügungsstätten wird ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,8 — Grundflächenzahl

GFZ = 2,4 — Geschossflächenzahl

BMZ = 10,0 — Baumassenzahl

4. Bauweise, Baugrenzen

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

Baugrenze

20.00 m — Anbauverbotszone

5. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gehweg

Grünfläche

Parkflächen

Hinweise

35 — bestehendes Gebäude mit Hausnummer

bestehende Grundstücksgrenze

1561 — Flurstücksnummer

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Schotterfläche

Telekom

HG 150 St DP 16 2010 — Gas Hochdruck

VG 110 PE100 DP1 2014 — Gas Mitteldruck

NA2XS2Y-V3x1x150 — Stromkabel

6. GRÜNORDNUNG

öffentliche Grünflächen

Pflanzgebot: Baum 1. oder 2. Ordnung in öffenltichen Grünflächen
festgesetzter Standort gemäß Planzeichnung

Pflanzgebot: Baum 1. oder 2. Ordnung auf Parzellen
je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche
Nachweis des Vollzugs der Planzung ist einzureichen beim Bauamt der Stadt Burglengenfeld

- Standort für den ersten Baum
  gemäß Planzeichnung an der Straßenseite
  Abstand von der Fahrbahn max. 4 m
  Lage innerhalb der Parzelle entlang der Straße frei wählbar
- Standort weitere Bäume innerhalb der Parzelle frei wählbar

private Grünflächen zum Anpflanzen von Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen,
Breite je Grundstücksseite mind. 1,75 m

7. ARTENSCHUTZ und AUSGLEICHSFLÄCHEN.

Entfernung von Gehölzen auch in Privatparzellen nur in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig

A — Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Ausgleichsfläche)

Anlage eines vorgelagerten Saums durch Ansaat mit einer zertifizierten, regionalen blütenreichen Kräuter-Gräser-Mischung, Saummahd 1x jährlich ab 01.09.

Bepflanzung mit einheimischen Laubgehölzen (autochtones Pflanzmaterial) gem. Artenliste und Mindestqualität der textlichen Festsetzungen. Pflanzung einer 3 bis 5-reihigen gebuchteten Hecke aus Bäumen (30 %) und Sträuchern (70 %) zur Erreichung einer Staffelung von mindestens zwei dauerhaft unterschiedlichen Höhenklassen

Pflanzung von Bäumen im Einzelstand

Zusätzliche Einbringung von 3 Reptilienbiotopen
in lockerer Verteilung von Stein-Holz-Erdreich-Haufen von je ca. 2 m Breite x 1 Meter Höhe auf der Südseite der Hecke
Einbau von Totholz analog zur Einbringung von Steinhaufen und mit diesen verzahnt: Wurzelstöcke und Astholz von ca. 5 - 15 cm Durchmesser und ca. 30- 150 cm Länge, vorzugsweise Laubholz und aus der Umgebung.

Verfahrensablauf

1. Der Stadtrat/Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß §2 Abs. 1 BauGB 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 Burglengenfeld hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

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

7. Ausgefertigt

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

8. 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 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

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

Bebauungsplan

Gewerbegebiet "Altes Wasserwerk III"

Bauort:	Flurnummer: 1957/4, 1959, Teilfläche aus: 1839/3, 1963
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:	Lichtgrün Landschaftsarchitektur Kavalleriestraße 9 93053 Regensburg Annette Boße Dipl.-Ing.(FH) Landschaftsarchitektin

Stand vom:	aufgestellt:	gezeichnet:	Projektnummer:	Maßstab:
04.12.2019	05.06.2019	Walter	STBB-04-154-19	1:1000

Bebauungsplan "Altes Wasserwerk III (GE)" - Burglengenfeld

Geltungsbereich	8.000 m²
- Nettobaulandfläche (4 Parzellen)	5.549 m²
- Verkehrsflächen	1.455 m²
- öffentliche Grünfläche	996 m²

m 10 20 30 40 50

N

M 1 / 1000

GE	10,0
0,8	2,4
a	FD/SD/PD 0-38°

max. TH = 9,0 m

Nutzungsschablone

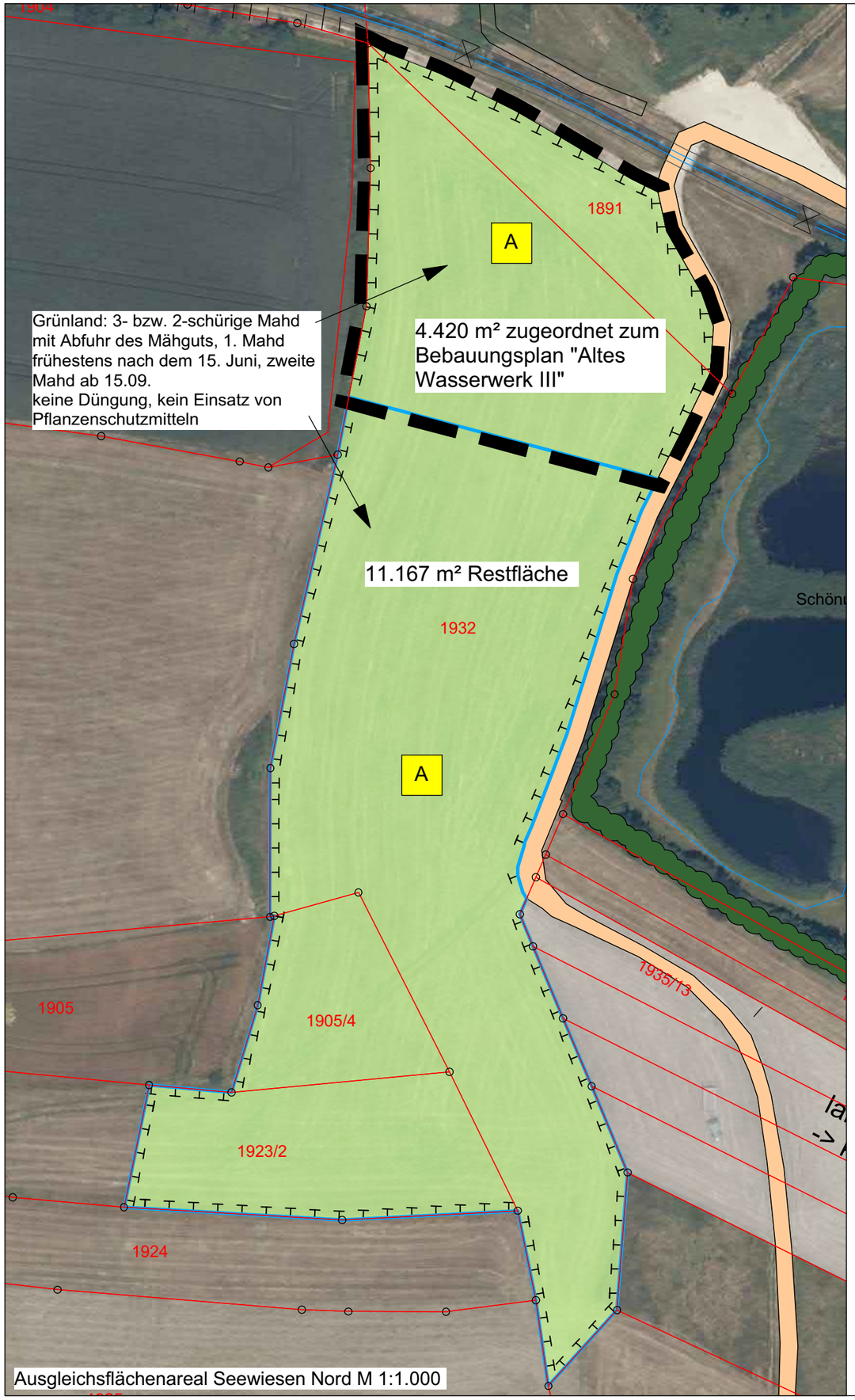
Baugebiet	Baumassenzahl
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachformen/Dachneigung

maximale Traufhöhe

N

H/B = 600 / 580 (0.35m²)

Allplan 2018



Ausgleichsflächenareal Seewiesen Nord M 1:1.000

Ausgleichsbebauungsplan "Altes Wasserwerk III - Seewiesen Nord"

TOP Ö 3.2

Legende Ausgleichsfläche Seewiesen Nord
Fl.Nr. 1891+1932 (jeweils Teilflächen)

A. FESTSETZUNGEN AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN

- Umgriff des Geltungsbereiches des Ausgleichsbebauungsplanes
- Flächen zu Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft (Ausgleichsfläche)
- Extensivierung des Grünlands: Umwandlung des Intensivgrünlands in eine extensive Wiese durch Änderung des Mahdregimes

Bei der späteren Bewirtschaftung ist keine Düngung, keine Gülleausbringung und keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln zulässig. Der Einsatz von Schlegelmähern ist nicht erlaubt. Aufbringung von Festmist auf ca. 1/3 der Pflegefläche so, dass auf wechselnden Flächen auf der gleichen Stelle erst max. nach 2-3 Jahren wieder Festmist aufgebracht wird. Aufbringung im Herbst auf ungefrorenen Boden. Im Frühjahr Anfang März bis 15.03. Walzen oder Abschleppen des Grünlands zulässig.

Pflege:

Mahd in den ersten 3 Jahren (bis 2021) nach Einstellung der Düngung:
3-maliger Schnitt mit Früher Mahd (Mitte Mai) zur Aushagerung mit Abfuhr des Mähguts.

Mahd ab 2022
Teilflächen über 1 ha: Mahd von außen nach innen nicht zulässig.
1. "normaler" Schnitt:
ab frühestens 15. Juni nach der Blüte der bestandsbildenden Gräser
mit nachträglicher Beräumung des Mähguts
2. "normaler" Schnitt:
nicht vor dem 15. September, gleichzeitige Abfuhr oder nachträgliche Beräumung des Mähguts zulässig

Es wurde bereits ein detaillierter Pflegeplan erstellt und die Pflege ist in den Pachtverträgen verankert.

Beim Unterhalt und der Pflege ist zu gewährleisten, dass keine mineralischen Dünger und Pflanzenschutzmittel verwendet werden.

B. HINWEISE

- 1932 — Flurstücksgrenzen mit Nr.
- bestehende Feldwege (geschottert)
- Restfläche: Verwendung als Kompensation für andere Eingriffe möglich

PROJEKT I VORHABEN

"Altes Wasserwerk III"

Ausgleichsbebauungsplan

BAUHERR I VORHABENSTRÄGER

Stadt Burglengenfeld

Marktplatz 2-6
93133 Burglengenfeld

N

PLANINHALT

Ausgleichsbebauungsplan "Altes Wasserwerk III - Seewiesen Nord"

PROJEKTNUMMER	268	PLANNUMMER	268.1
MASSSTAB	1:1.000	BEARBEITUNG	Bo/Nie

DATUM aufgestellt am 28.05.2019
Fassung vom 05.06.2019

PLANUNG I ENTWURFSVERFASSER

L I C H T G R Ü N L A N D S C H A F T S A R C H I T E K T U R
Kavalleriestraße 9 I 93053 Regensburg

Tel. 0941-565870 I Fax 0941-565871
post@lichtgruen.com I www.lichtgruen.com

Ruth Fehrmann
Dipl.Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
der Stadt Burglengenfeld

Gewerbegebiet „Altes Wasserwerk III“

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

nach § 2a Baugesetzbuch

Planungsstand: 05.06.2019

Planungsträger:

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

Planung / Entwurfsverfasser Umweltbericht:

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

Bearbeitung:
Annette Boßle
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

Umweltbericht (gemäß Anlage 1 Baugesetzbuch) ... 4

1. Einleitung ... 4
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans ... 4
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung ... 4

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 6
2.1 Schutzgut Boden ... 8
2.2.1 Allgemeine Beschreibung ... 8
2.2.2 Bodenschutzfunktionen ... 8
2.2.3 Altlasten und Verdachtsflächen ... 10
2.2.4 Auswirkungen ... 10
2.3 Schutzgut Luft und Klima ... 11
2.4 Schutzgut Wasser ... 13
2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen ... 14
2.6 Schutzgut Mensch ... 16
2.7 Schutzgut Landschaftsbild ... 17
2.8 Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter ... 18

3 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes ... 18

4 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung ... 18

5 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich ... 18

6 Anwendung der Eingriffsregelung des BNatSchG ... 19
6.1 Bewertungsverfahren für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ... 19
6.2 Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen ... 21

7 Alternative Planungsmöglichkeiten – Vorabstimmung mit den Behörden ... 23

8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ... 23

9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ... 24

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 24

Umweltbericht (gemäß Anlage 1 Baugesetzbuch)

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

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

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Fläche an der Kallmünzer Straße im westlichen Anschluss an das Gewerbegebiet Wasserwerk soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden, das in der Stadt Burglengenfeld dringend benötigt wird.
Durch die Ausweisung wird eine Arrondierung des bestehenden Gewerbegebiets erreicht.
Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,8 ha, die GRZ beträgt 0,8.
Umfang und Art der Bebauung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.
Die Ausgleichsflächen können nicht im vollständig im unmittelbaren Zusammenhang des Geltungsbereiches untergebracht werden und werden daher außerhalb im Ausgleichsbebauungsplan „Ausgleichsbebauungsplan Altes Wasserwerk III – Seewiesen Nord“ festgesetzt.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

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

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

Baugesetzbuch (BauGB):

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

Bundesnaturschutzgesetz

- BNATSchG § 15: Der Verursacher eines Eingriffs wird verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie Kompensation für eingetretene oder zu erwartende nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu leisten.
- BNATSchG § 44 Abs. 5: Es ist zu prüfen ob bei zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft wild lebende Tierarten derart beeinträchtigt sind, dass ein Verbotstatbestand für den Eingriff erfüllt wäre.
- Die Abarbeitung der evtl. auftretenden artenschutzrechtlichen Belange erfolgt auf durch eine Relevanzprüfung/Abschichtung für das gesamte Gewerbegebiet nach einer Begehung des Geländes am 17. Juli 2019 durch einen Biologen. Die wesentlichen Aussagen zum Artenschutz werden bei der Beurteilung des Schutzguts „Flora und Fauna“ zusammengefasst.

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

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

Regionalplan (Oberpfalz Nord - Region 6)
Das Planungsgebiet ist als „allgemeiner ländlicher Raum“ eingestuft. In der Begründungskarte zur Raumgliederung liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet mit Belastung durch städtisch-industrielle Nutzung.
Das Naabtal ist als regionaler Grünzug und als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, der Staatsforst Raffa als landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Das geplante Gewerbegebiet liegt jedoch außerhalb dieser Bereiche.
Weitere Aussagen des Regionalplans im Bereich des geplanten Gewerbegebiets sind nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet liegt gem. Karte "Landschaft und Erholung" in keinem Vorbehaltsgebiet oder einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.
Das südlich an den Geltungsbereich angrenzende Waldgebiet Raffa ist als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.

Weitere umweltrelevante Aussagen des Regionalplans im Bereich des geplanten Bebauungsgebiets sind nicht formuliert.
Die allgemeinen Ziele und Grundsätze sind jedoch zu berücksichtigen: Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen vermieden, Verunreini-

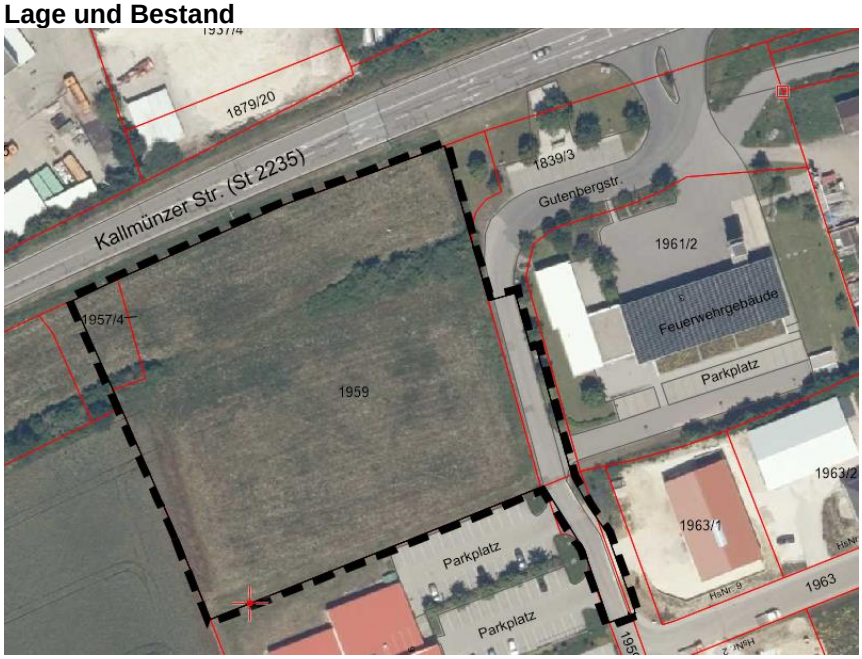
gungen von Luft, Wasser und Boden und die Versiegelung des Bodens weitgehend minimiert werden. Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Grundwasservorkommen und Oberflächengewässer sind vor Verunreinigung und Belastung zu bewahren.

Waldfunktionsplan
Im Planungsgebiet sind keine Waldbestände vorhanden.

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

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Lage und Bestand



Luftbild mit Geltungsbereich

Das Planungsgebiet für das Gewerbegebiet umfasst hauptsächlich extensive Grünlandflächen. Das Grünland ist gegliedert durch zwei Hecken, die jedoch nichtbiotopkartiert sind.
Die Hecken innerhalb des Geltungsbereichs können nicht erhalten werden.

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

Bestehende Flächennutzung	Flächengröße (m²)
Grünland	7.041
Hecken	434
bestehender Straßen / Asphalt	440
Straßenbegleitgrün	85
Summe	**8.000**

Naturräumliche Gliederung und Topographie

Das Planungsgebiet liegt in folgendem Naturraum:

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

Das Gelände im Bebauungsplangebiet liegt zwischen ca. 355,00 m – 360,00 m ü. NN, es fällt von Nord-Osten nach Süd-Westen gleichmäßig ab.

Geologie

Die Geologische Karte M = 1:500.000 des Bayerischen Geologischen Landesamtes weist für den Bereich Malm (Weißer Jura) aus.

Potenzielle Natürliche Vegetation

Die Vegetation, die sich unter den vorhandenen Umweltbedingungen und ohne weiteres Eingreifen des Menschen ausbilden würde, wird als Potenzielle Natürliche Vegetation bezeichnet. Nach der „Potenziellen Natürlichen Vegetation (PNV) Bayern“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU 2012), ist das Plangebiet eingestuft als (Flattergras-) Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldgersten-Buchenwald.

Reale Vegetation

Durch menschlichen Einfluss und Nutzung unterscheidet sich die heutige Vegetation in der Regel von der ursprünglich vorhandenen bzw. von der Potenziell Natürlichen Vegetation. Im Planungsgebiet prägen agrarisch genutzte Ersatzgesellschaften das Bild einer landwirtschaftlich genutzten Flur am Siedlungsrand.

Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Baubedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter

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

Anlagebedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter

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

Betriebsbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter

Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich durch die Nutzung des Gewerbegebiets.

2.1 Schutzgut Boden

Datenquelle: mit Abfrage Juni 2019
http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de

2.2.1 Allgemeine Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum „Hochfläche der Mittleren Frankenalb“ östlich des Naabtals sowie in der Untereinheit „Burglengenfelder Naabtal“.
Das Plangebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 355,00 m – 360,00 m ü NN. Geologisch gehört dieses Gebiet zur mittleren Frankenalb mit Jura- und Kreideformationen.
In dem Scharniergebiet zwischen dem Bayerischen Wald im Osten und dem Jura im Westen sind kleinräumig sehr unterschiedliche geologisch jüngere Schichten über den eingebrochenen Gesteinsschollen abgelagert. Südlich von Burglengenfeld sind v.a. Tone und Sande in der geologischen Karte angegeben.

Im überwiegenden Planungsgebiet sind die vorkommenden Böden in der digitalen Übersichtsbodenkarte (1:25.000, LfU 2019) erfasst unter der Nr. 116: Überwiegend Braunerde aus Sand bis Sandlehm (Deckschicht) über (Ton-)Schutt (Carbonatgestein), gering verbreitet Braunerde über Terra fusca aus Sand bis Sandlehm über (Schutt-)Ton (Carbonatgestein)

Es wurde keine Baugrunduntersuchung erstellt.

2.2.2 Bodenschutzfunktionen

Die Bewertung erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz „Das Schutzgut Boden in der Planung, Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren“ von 2003.

Die Bodenfunktionskarten sind im Umweltatlas Boden für das Planungsgebiet nicht verfügbar. Die Bewertung der verschiedenen Schutzfunktionen des Bodens erfolgt daher auf Grundlage der Bodenschätzung.
Im Planungsgebiet wird der Boden nach Bodenschätzungskarte in folgende Zustände eingestuft: (Bayerische Vermessungsverwaltung 2019):

Bodenschätzungskarte	Bodenart	Bodenzahl / Ackerzahl	Zustandsstufe Ertragsfähigkeit Zustandsstufe bei Acker: 1 sehr gut bis 7 schlecht	Entstehungsart	Retentionsfunktion 5 = sehr hoch, 4 = hoch, 3 = mittel, 2 = gering	Pufferkapazität Schwermetalle 5 = sehr hoch, 4 = hoch, 3 = mittel, 2 = gering, 1 = sehr gering
SL5Vg	stark lehmiger Sand (SL)	35/31 bzw. 35/29	5 = geringere Ertragsfähigkeit (10-20 cm Krume)	Verwitterungsböden gesteinshaltig	2 gering	2
	Gesamtbewertung Retentionsfunktion				2: gering	2: gering

a) Standortpotential für die natürliche Vegetation

Die Bodenfunktionskarte für das Standortpotential für die natürliche Vegetation ist für das Planungsgebiet nicht verfügbar. Die nutzbare Feldkapazität des effektiven Wurzelraums (nFK_{We}) und der Carbonatgehalt wurden nicht ermittelt, daher erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ bzw. auf Grundlage der Bodenschätzung.

Planungsgebiet: Standortgruppe 6: Standorte ohne extremen Wasserhaushalt
Acker- und Grünlandzahl zwischen 20 – 40: → Bewertung hoch, Wertklasse 4 (von 5 Wertklassen)

Die Wertklasse 4 bedeutet eine hohe Wahrscheinlichkeit, aus Sicht des Naturschutzes hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen oder Standorte anzutreffen, die für die Ansiedlung solcher Lebensgemeinschaften potenziell geeignet sind.

Dies spiegelt sich in der Tatsache wider, dass Teilbereiche nicht landwirtschaftlich genutzt wurden und sich daher im Laufe der Zeit Hecken ausbilden konnten.

b) Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen

Die Bodenfunktionskarte für das Wasserretentionsvermögen ist für das Planungsgebiet nicht verfügbar.

Im Planungsgebiet ist das Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen auf Grundlage der Bodenschätzung als gering – mittel einzustufen.
Die Böden im Untersuchungsgebiet spielen keine Rolle bei dem Rückhalt von Niederschlagswasser bzw. bei der Verzögerung von oberflächlichem Abfluss.

c) Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat)

Die Bodenfunktionskarte für das Nitratrückhaltevermögen ist für das Planungsgebiet nicht verfügbar.

Die im Leitfaden beschriebene Methode gilt nur für die Bewertung landwirtschaftlich genutzter Flächen. Da im Planungsgebiet nach Realisierung des Gewerbegebiets keine landwirtschaftliche Nutzung mehr stattfindet, erfolgt keine Bewertung des Bodens bzgl. des Rückhaltevermögens für wasserlösliche Stoffe.

d) Rückhaltevermögen für Schwermetalle

Die Bodenfunktionskarte für das Schwermetallrückhaltevermögen ist für das Planungsgebiet nicht verfügbar.

Im Planungsgebiet ist die Pufferkapazität des Bodens für Schwermetalle auf Grundlage der Bodenschätzung als sehr gering bis mittel einzustufen.

e) Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden

Die Bodenfunktionskarte für die Natürliche Ertragsfähigkeit ist für das Planungsgebiet nicht verfügbar.

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der Grünlandzahl/Ackerzahl der Bodenschätzung (Bayerische Vermessungsverwaltung 2019). Diese gibt die Ertragsfähigkeit in 5 Stufen von sehr gering bis sehr hoch an.

Ackerzahlen im Planungsgebiet	Bewertung
29 - 31	gering (28-40)

Im Planungsgebiet ist die Ertragsfähigkeit der Böden als gering einzustufen.

f) Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Bodendenkmäler sind nach Auswertung Landschaftsplans und des „BAYERNVIEWER-DENKMAL“ vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege nicht vorhanden. Geotope sind ebenfalls nicht vorhanden.

Die Böden im Planungsgebiet selbst besitzen keinen besonderen Wert als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, da es sich um weit verbreitete Böden handelt (regional und bzw. überregional), sie keine Besonderheit im Landschaftskontext darstellen und keinen besonderen wissenschaftlichen Wert besitzen.

g) Zusammenfassende Bewertung der Bodenfunktionen

Funktion	**Bewertung der Funktionserfüllung**
Standortpotential für die natürliche Vegetation	hoch
Retentionsvermögen	gering
Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat)	Bewertung nicht relevant, da zukünftig keine landwirtschaftliche Nutzung
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	gering
Ertragsfähigkeit	gering
Natur- und Kulturgeschichte	gering
Gesamt	**Eine einheitliche Gesamtbewertung ist nicht möglich, da unterschiedliche Bewertungsstufen von gering bis hoch auftreten**

2.2.3 Altlasten und Verdachtsflächen

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten oder früheren Ablagerungen liegen nicht vor.

Die von der Bebauungsplanaufstellung betroffenen Flurnummern der Gemarkung Burglengenfeld sind nicht im Altlasten-, Bodenschutz-und Deponieinformationssystem (ABuDIS) erfasst.

2.2.4 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

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

→ erhebliche baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen

Die GRZ im Gewerbegebiet liegt bei 0,8. Damit können im Gewerbegebiet max. 80 % des Bodens versiegelt werden.

- Dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen auf versiegelten Flächen
- Inanspruchnahme von Böden mit hoher Bedeutung als Standortpotential für die natürliche Vegetation
- Dauerhafter Verlust der Ertragsfunktion auf den landwirtschaftlichen Flächen, jedoch nur Böden mit geringer Ertragsfähigkeit vorhanden
- Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit des Bodens

ABER:

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

→ insgesamt mittlere anlagebedingte Auswirkungen

betriebsbedingte Auswirkungen

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

→ geringfügige betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Boden	erheblich	mittel	gering

Aufgrund der Versiegelung und vor allem aufgrund der großen Bodenbewegungen ist eine hohe Erheblichkeit durch die Eingriffe zu erwarten.
Bei Durchführung der angesprochenen Untersuchungen und Einhaltung der oben genannten Hinweise können zusätzliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

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

2.3 Schutzgut Luft und Klima

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

Mittlere Jahrestemperatur	7 bis 8°C
Durchschnittlicher Jahresniederschlag	650 bis 750 mm
Durchschnittlicher Niederschlag im hydrologischen Sommerhalbjahr (Mai bis Oktober)	350 bis 450 mm
Dauer der Vegetationszeit (=Tage mit ∅ > 5° C)	210 bis 230 Tage
mittlere Dauer der frostfreien Zeit	180 bis 190 Tage
Beginn der Apfelblüte (= Beginn des Vollfrühlings)	5.5. bis 11.5.
Aufgang des Winterweizens (= Beginn der Vegetationsruhe)	25.10. bis 29.10.
Zahl der Nebeltage	20 bis 60 Tage

Das Stadtgebiet von Burglengenfeld liegt im Regenschatten der Frankenalb. Als Hauptwindrichtung herrscht West bis Süd-West vor.
Der Wald südlich des Geltungsbereichs ist als Klima- und Immissionsschutzwald im Waldfunktionsplan eingetragen (Raffa).

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

Baubedingte Auswirkungen

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

→ geringe baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen

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

→ geringe anlagebedingte Auswirkungen

betriebsbedingte Auswirkungen

- geringfügige Erhöhung der Feinstaubbelastung durch Zunahme des Verkehrs

→ geringfügige betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume)
- Festsetzung von Gründächern bei Flachdächern
- Festsetzung versickerungsfähiger Belag bei Parkplatzflächen

Ergebnis

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

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

2.4 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Hochwasser oder Überschwemmungen liegen nicht vor.

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

In der Karte Geowissenschaftliche Landesaufnahme in der Planungsregion 6 Oberpfalz Nord - Hydrogeologische Karte 1:100.000 (LfU, 2014) werden in Blatt 1 die Hydrogeologische Einheiten klassifiziert.
Für den Geltungsbereich wird angegeben: Kluft-Karst-Grundwasserleiter mit mäßiger bis mittlerer, je nach Verkarstung örtlich auch stark wechselnder oder hoher Gebirgsdurchlässigkeit und Ergiebigkeit.

Nach der bayerischen Grundwassergleichkarte ist bei etwa 340 / 350 m ü NN mit Grundwasser zu rechnen, also mindestens 40 m unter GeländeOK. Die geologischen Deckschichten im Plangebiet haben allerdings eine geringe Pufferwirkung. Ausschlaggebend für die Beurteilung der Auswirkungen ist jedoch nicht der Abstand bis zur OK Grundwasserspiegel, sondern der Abstand bis zum grundwasserleitenden Gestein. Malm ist ein sehr durchlässiges Gestein mit geringer Pufferwirkung. Somit ist die Empfindlichkeit des Gebietes hinsichtlich möglicher schädlicher Grundwassereinträge hoch.
Das Plangebiet befindet sich ich insgesamt in einem aus hydrogeologischer Sicht sensiblen Bereich.

Baubedingte Auswirkungen

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

→ geringe baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

- keine Verwendung wassergefährdender Stoffe im Gebiet
- Reduzierung des Nährstoffeintrags ins Grundwasser gegenüber der Ausgangssituation (intensive Landwirtschaftliche Nutzung) durch Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung (keine Düngung, kein Pestizideinsatz)

→ geringe anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festsetzung der Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Parkplatzflächen
- Festsetzung von Dachbegrünung bei Flachdächern
- Versickerung von befestigten Flächen nur über den bewachsenen Bodenfilter
- Versickerungsmulden, die wassererdurchlässige Befestigung von Belägen, sowie Zisternen verzögern den Abfluss. Das Niederschlagswasser kann gereinigt wieder dem Grundwasser zugeführt werden.

Ergebnis

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

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

2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope
sind im Geltungsbereich nicht ausgewiesen. Die bestehenden Hecken sind nicht biotopkartiert.

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

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Für das Gebiet des Bebauungsplanes wurde keine spezielle faunistische Bestandsaufnahme durchgeführt.
Allerdings fand nach Rücksprache mit der UNB aufgrund der aktuell vorhandenen Ausstattung mit Heckenbereichen und artenreichem Grünland eine überschlägige Erfassung hinsichtlich des Artenschutzes statt, bei der das Augenmerk v.a. auf Vögel gelegt werden sollte.
Auch Aussagen zur Einschätzung zur Eignung des Lebensraumes für Zauneidechsen sollten gemacht werden.

Daher erfolgte folgende Einschätzung durch Herrn Gabriel mit Mitteilung per Mail vom 04.09.2019 :
„Nach der Begehung des Geländes am 17. Juli 2019 schätze ich die Situation hinsichtlich Reptilien und Brutvögeln wie folgt ein: Ein Vorkommen der Zauneidechse ist grundsätzlich nicht auszuschließen, aber m. E. relativ unwahrscheinlich, da es sich doch überwiegend um eine relativ junge Ruderalfläche handelt, die erfahrungsgemäß noch nicht ideal als Zauneidechsenlebensraum ist. Ein Vorkommen der Schlingnatter möchte ich mit einer an Sicherheit grenzenden Wahrscheinlichkeit ausschließen.
An planungsrelevanten Brutvögeln sind grundsätzlich Goldammer, Feldsperling, Dorngrasmücke und Neuntöter denkbar. Eine Überprüfung sicherer Brutnachweise wäre jedoch erst 2020 machbar. Eine Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist durch die Entfernung von Gehölzen und damit möglichen Brutstätten im Zeitfenster Oktober - Februar zu erreichen. Eine Ersatzpflanzung von Hecken/Gebüschreihen mit authochthonen Gehölzen ist empfehlenswert.
Als worst-case-Maßnahme hinsichtlich des potentiell denkbaren, allenfalls aber sehr geringen Vorkommens der Zauneidechse empfehle ich die prophylaktische Anlage eines Reptilienbiotopes, bestehend aus der bekannten Kombination von Lesesteinen, Erdreich und Altholz, idealerweise als südex-

ponierter Riegel von ca. einem Meter Höhe und in diesem Fall entweder zehn Meter Länge oder als drei einzelne Stein-Holz-Erdreich Haufen von je ca. 2 m Breite x 1 Meter Höhe. Ideal wäre die Platzierung vor einem Heckenbereich mit angrenzender, magerer und artenreicher Wiese als Nahrungshabitat.“

Aufgrund dieser Einschätzung wurde als Ersatz für die zu rodende Hecke eine neue Hecke aus autochthonen Gehölzen an der Nordseite des Gewerbegebiets festgesetzt.
Dieser Hecke vorgelagert ist die Errichtung von 3 Reptilienhabitaten nach obenstehender Beschreibung vorgesehen.

Baubedingte Auswirkungen

- Vorübergehender Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitaten durch Flächeninanspruchnahme für Vögel und Fledermäuse.
- Störungen für Vögel und Fledermäuse durch baubedingte Wirkfaktoren wie Lärm, optische Reize und Erschütterungen

→ mittlere baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen

- Dauerhafter Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Flächeninanspruchnahme für Vögel und Fledermäuse
- Dauerhafter Verlust von Nahrungshabitaten für Vögel und Fledermäuse

→ mittlere anlagebedingte Auswirkungen

betriebsbedingte Auswirkungen

- keine

→ keine betriebsbedingten Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Rodung der Gehölze nur in der Zeit zwischen 01.10. und 28./29.02. zulässig.
- Anlage von Reptilienbiotopen
- Anlage einer neuen Hecke

Ergebnis

Das Planungsgebiet stellt derzeit keine Fläche mit mittlerer ökologischer Wertigkeit dar.
In der Umgebung sind jedoch ausreichend Flächen mit gleicher Nutzung vorhanden.

→ Das Vorkommen und die Gefährdung von Tierarten, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, kann aufgrund der Lebensraumausstattung und der in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stehenden Ausweichlebensräume bzw. der durch die Ausgleichsmaßnahmen neu geplanten Lebensräume mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Tierarten nach Anhang IV b) FFH-RL sind für den Geltungsbereich nicht nachgewiesen, eine regelmäßige Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist aufgrund der Biotopausstattung auszuschließen. Erhebliche Störungen und damit verbunden Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes sind für Arten, die den Geltungsbereich vorübergehend (Jagdlebensraum von Fledermausarten) nutzen, nicht gegeben.
Eine Prüfung der Verbotstatbestände für Arten aus den Anhang IV der FFH-RL ist daher nicht erforderlich.

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

→ Die ökologische Kontinuität kann langfristig sichergestellt werden durch die geplante Durchgrünung.
→ Unüberwindbare, artenschutzrechtliche Hindernisse sind auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erkennbar.

Einstufung der Erheblichkeit

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

→ Auf das Schutzgut Flora und Fauna sind bei Einhaltung der Festsetzungen mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.6 Schutzgut Mensch

In der vorhandenen Planung handelt es sich um ein Gebiet, das bereits an ein bestehendes Gewerbegebiet und an eine Staatsstraße angrenzt.

Lärm / Emissionen
Es wurde keine Schalltechnische Untersuchung erstellt.
Bezüglich des Lärms bestehen im Gebiet Vorbelastungen durch die bereits bestehenden Gewerbegebiete und die Straße.
Für den Menschen kommt es durch die Ausweisung des Gewerbegebiets v.a. durch Lärmimmissionen. Allerdings sind Wohngebiete in unmittelbarer Nähe nicht ausgewiesen, die nächstgelegenen Wohngebiete sind durch die Umgehungsstraße getrennt.
Gerüche spielen keine nennenswerte Rolle, lediglich von den umliegenden, weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen zeitweilige Emissionen aus.

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

→ geringe baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen
- Vom Gewerbegebiet können Lärmimmissionen ausgehen.
- Spezielle lärmtechnische Anforderungen bestehen in der Umgebung nicht. Es bestehen ausreichende Abstände zu relevanten Verkehrstrassen sowie Betrieben und Anlagen mit entsprechenden relevanten Lärmimmissionen.

→ geringe anlagebedingte Auswirkungen

betriebsbedingte Auswirkungen
- Lärmstörung durch die Steigerung des Ziel- und Quellverkehrs wahrscheinlich

→ geringe betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- kein aktiver Lärmschutz erforderlich

Ergebnis

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

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

Erholung
Im Planungsgebiet sind keine Rad- oder Wanderwege ausgewiesen. Es eignet sich nicht zu erholungszwecken, da die benachbarte Umgehungsstraße mit Ihren Lärmemissionen als Vorbelastung anzusehen ist.
Wegeverbindungen in die freie Landschaft werden nicht zerstört.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

- sind nicht vorhanden

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- sind nicht erforderlich

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

2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Die geplanten Gewerbeflächen erstrecken sich zwischen den bestehenden Gewerbegebieten im Süden und Westen und der Staatsstraße nach Kallmünz mit dem anschließenden Gewerbegebiet im Norden.
Es befinden sich keine Erholungsgebiete oder Wanderwege in der Umgebung.

→ keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und keine Auswirkungen auf die Erholungsfunktion der Landschaft
Die Fläche liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet lt. Regionalplan.
Die Festsetzungen orientieren sich an benachbarten Bebauungsplänen, um sich harmonisch in den Gesamteindruck des Ortsbilds einzufügen.

Bau-, und anlagebedingte Auswirkungen

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

→ mittlere anlagebedingte Auswirkungen

betriebsbedingte Auswirkungen

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

→ geringfügige betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Eingrünung und Durchgrünung des Baugebiets durch grünordnerische Festsetzungen

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering

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

2.8 Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter

Bodendenkmäler sind nach Auswertung Landschaftsplans und des „BAYERNVIEWER-DENKMAL“ vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege nicht vorhanden.
Kulturgüter wie Kapellen oder Feldkreuze sind ebenfalls nicht vorhanden.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen
→ sind nicht zu erwarten

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- sind nicht erforderlich

Ergebnis

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

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

3 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

4 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die geplante Gewerbegebietsausweisung würden die landwirtschaftlichen Flächen wahrscheinlich weiterhin intensiv genutzt. Die Gehölze würden nicht gerodet werden und die Ausgleichsflächen würden nicht realisiert werden.

5 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

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

6 Anwendung der Eingriffsregelung des BNatSchG

6.1 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 wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung herausgegeben. Verwendet wird die ergänzte Fassung 2003.

a) 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	extensives Grünland	mittlere Bedeutung (unterer Wert) → Kategorie II
	Hecken	mittlere Bedeutung (oberer Wert) → Kategorie II
Boden	Boden mit geringer Ertragsfunktion	geringe Bedeutung (oberer Wert) → Kategorie I
	Boden unter Dauerbewuchs	mittlere Bedeutung (unterer Wert) → Kategorie II
Wasser	keine Betroffenheit	keine Bedeutung
Klima und Luft	gut durchlüftetes Gebiet Frischluftentstehungsgebiet	mittlere Bedeutung (unterer Wert) → Kategorie II
Landschaftsbild	Ortsabrundung	geringe Bedeutung (unterer Wert) → Kategorie I
Zusammenfassende Einstufung nach gemeinsamer Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter		**Mittlere Bedeutung** **→ Kategorie II**

b) Erfassen der Eingriffsintensität:

Die GRZ liegt beim Baugebiet „Altes Wasserwerk III“ bei 0,8 und entspricht damit lt. Leitfaden:
Typ A: Gebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

c) Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Eine Vermeidung von Eingriffen durch Verzicht auf Teile der Baugebietsausweisung wurde bereits so weit wie wirtschaftlich möglich bereits berücksichtigt.

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

- Durchgrünung des Straßenraums mit Bäumen und Grünstreifen
- Pflanzgebote auf privaten Grünflächen
- gärtnerische Begrünung der privaten nicht überbauten Flächen
- Rückhaltung von Niederschlagswasser durch Versickerung

- Minimierung der versiegelten Fläche durch Festsetzungen
- Festsetzung von Dachbegrünung auf Flachdächern
- keine durchlaufenden Zaun- oder Fundamentsockel zwischen den Grundstücken

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

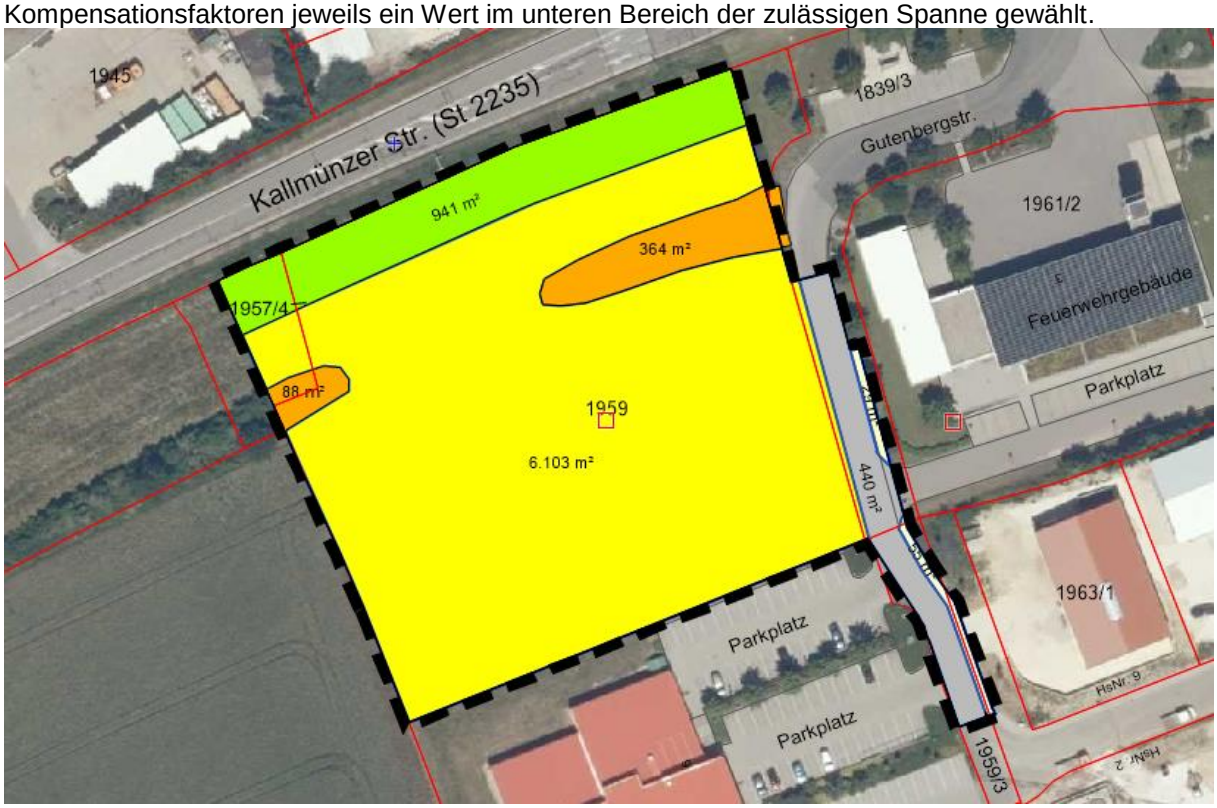
d) Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichflächen

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

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

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

Bei der quantitativen Bilanzierung nach den Vorgaben des Leitfadens wurde innerhalb der Spanne der Kompensationsfaktoren jeweils ein Wert im unteren Bereich der zulässigen Spanne gewählt.



→ Flächen mit Einstufung der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

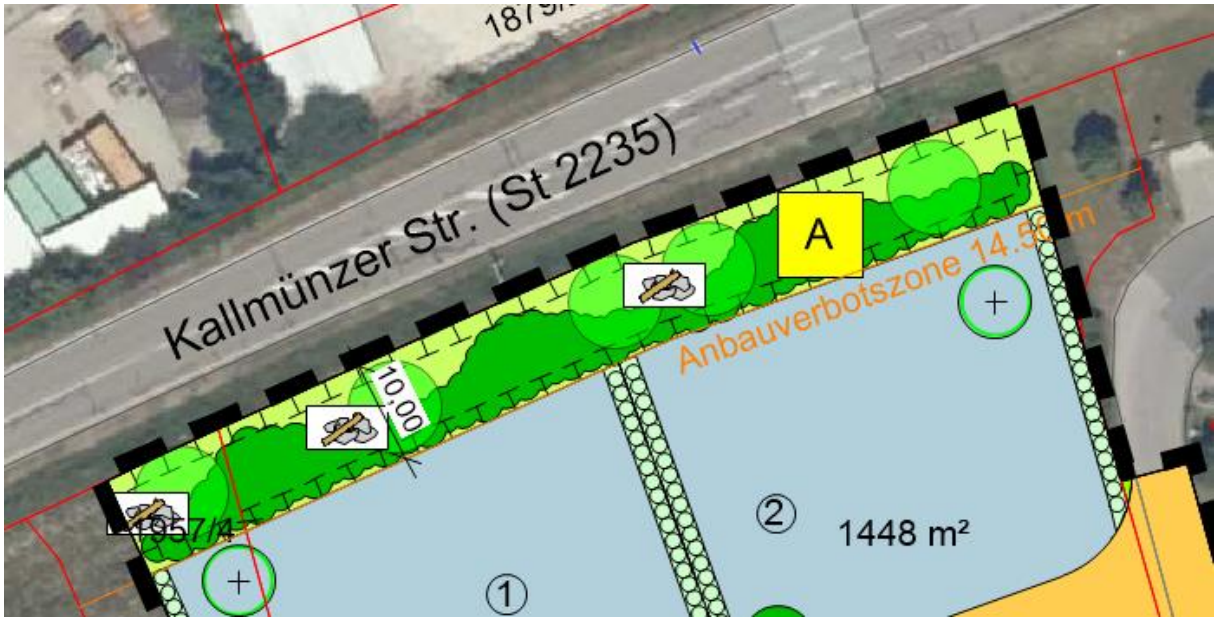
Eingriffsfläche	Kate-gorie	Flächen-größe (m²)	Typ: Eingriffsschwere/ Kompensationsfaktor-spanne min. - max.	angewendeter Komp.faktor	Ausgleichs-flächenbedarf in m²
Grünland, extensiv	**II**	6.103	Typ A II 0,8 - 1,0	0,8	4.882
Hecken	**II**	452	Typ A II 0,8 - 1,0	1	452
Straßenbegleitgrün	**I**	85	Typ A I 0,3 - 0,6	0,3	26
bestehender Straßen / Asphalt,		440	kein Eingriff	0	0
Ausgleichsfläche		940	kein Eingriff	0	0
Summe		**8.020**			**5.360**

- *Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Altes Wasserwerk III“ sind als **Flächen für Ausgleich und Ersatz 5.360 m²** bereitzustellen.*

6.2 Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

a) Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs

Innerhalb des Geltungsbereichs wird an der Nordseite des Geltungsbereichs zwischen Gewerbegebiet und Kallmünzer Straße ein 10 m breiter Grünstreifen als Ausgleichsfläche festgesetzt.
Hier ist als Ersatz für die gerodeten Heckenpflanzungen die Neupflanzung einer flächigen Strauchpflanzung mit unregelmäßigen Ausbuchtungen vorgesehen, um den Anteil der Randflächen zu erhöhen. (Die Artenvielfalt in Hecken steigt nicht mit der Größe der Fläche, sondern mit Länge der Ränder).
Eine gemischte Artenauswahl zur Höhenstaffelung und die Anlage von Einzelgehölzen sorgen für die Verbesserung der Lebensräume für Goldammer, Dorngrasmücke, Feldsperling und Neuntöter.
Auf der Ausgleichsfläche ist neben der Heckenpflanzung auch die Errichtung von 3 Reptilienhabitaten vorgesehen.



→ *Ausschnitt aus dem Bebauungsplan*

b) Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

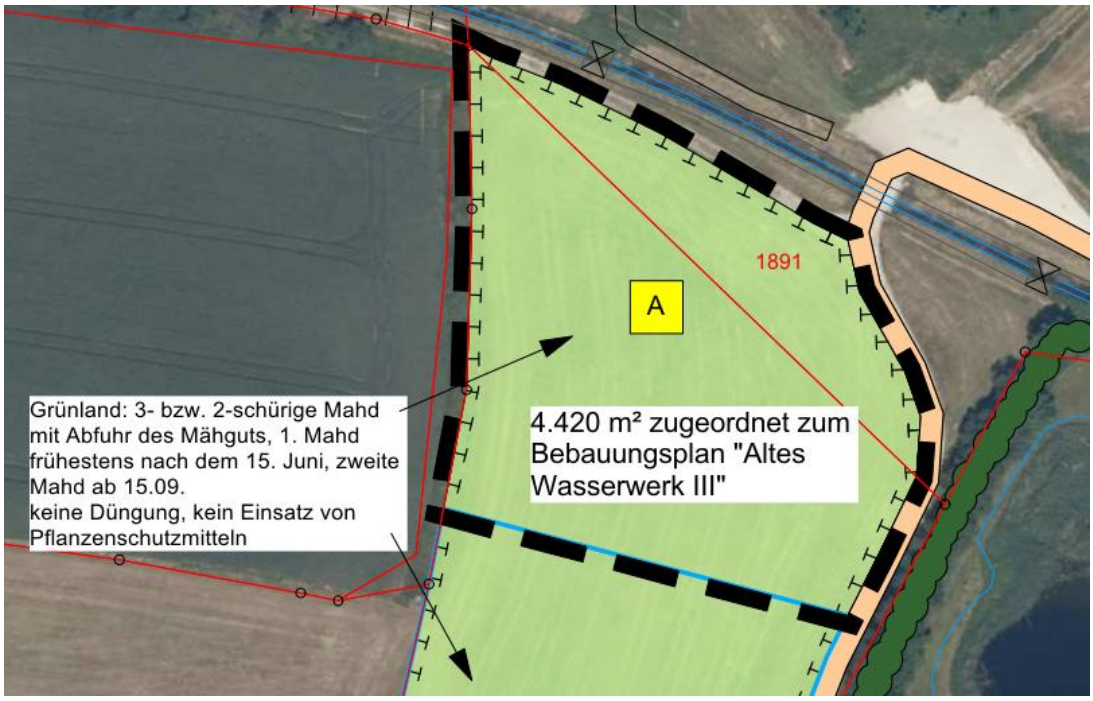
Die erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt werden. Die fehlenden Ausgleichsflächen und -maßnahmen müssen deshalb außerhalb auf einer räumlich getrennten Kompensationssammelfläche festgesetzt werden. Der „Ausgleichsbebauungsplan Altes Wasserwerk III – Seewiesen Nord“ ist daher Bestandteil des Bebauungsplans.

→ Übersichtslageplan Gewerbegebiet - Ausgleichsflächen

<u>Ausgleichsfläche Nördliche Seewiesen</u>

Die Ausgleichsfläche Seewiesen liegt ca. 500 m nordwestlich des Planungsgebietes, südlich der Umgehungsstraße im direkten Anschluss an die Kläranlage der Stadt.
Die nördlichen Seewiesen liegen innerhalb eines langgestrecken Ausgleichskomplexes, der sich im auf der Südseite der Naab über den Lanzenanger bis zur Greinspitze erstreckt.

Durch mehrere bereits umgesetzte Ausgleichsmaßnahmen wurde ein hochwertiger Rückzugsort für Flora und Fauna geschaffen.



Ausschnitt aus dem Ausgleichsbebauungsplan

Für den Bereich der Nördlichen Seewiesen, der als Ausgleichsflächen dem Bebauungsplan Altes Wasserwerk III zugeordnet wird, ist die Umwandlung des Intensivgrünlands ist in eine extensive Feuchtwiese durch Änderung des Mahdregimes vorgesehen. Bei der Bewirtschaftung ist keine Düngung. keine Gülleausbringung und keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln zulässig.

Pflege: Extensives Grünland mit zweischüriger Mahd mit nachträglicher Entfernung des Mahdguts. Erster Schnitt frühestens ab 15. Juni, zweiter Schnitt ab Mitte September.

Das Monitoring der Pflege ist entscheidend über den Erfolg!
Eine Einweisung des Pächters in die Pflege fand bereits im Frühjahr 2019 statt. Es wurde bereits ein detaillierter Pflegeplan erstellt und die Pflege gemäß Pflegeplan wurde bereits im Pachtvertrag verankert.

Der Pflegeplan sieht zur Aushagerung in den Jahren 2019 bis einschließlich 2022 noch eine 3-schürige Mahd vor, ab 2022 ist nur noch ein Schnitt frühestens ab 15. Juni, ein zweiter Schnitt ab Mitte September zulässig.

Düngung in Form von mineralischem Dünger oder Gülle ist bereits seit 2019 nichtmehrzulässig.

Zusammenfassung Ausgleichsflächen

erforderliche Ausgleichsflächen Bebauungsplan „Altes Wasserwerk III“	**5.360 m²**
Innerhalb des Geltungsbereichs	940 m²
Nördliche Seewiesen: Teilflächen der Flurnummern 1891 und 1932 Aufwertung von Grünlandflächen durch Extensivierung	4.420 m²
Gesamtsumme Ausgleichsflächen	**5.360 m²**

- *Die für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Altes Wasserwerk III“ nachzuweisenden Ausgleichsflächen von 5.360 m² sind innerhalb des Geltungsbereichs und im zugeordneten Ausgleichsbebauungsplan gesichert.*
- *Der Eingriff durch die Ausweisung des Gewerbegebiets „Altes Wasserwerk III“ ist bei Anwendung der Eingriffsregelung durch den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ausgeglichen.*

7 Alternative Planungsmöglichkeiten – Vorabstimmung mit den Behörden

Alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht möglich.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans wurde bereits die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Schwandorf informiert.

8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Daten (Biotopkartierung, Bodeninformationsdienst, ABSP, geologische Karte, Luftbilder, etc.) erstellt.
Eine wichtige Grundlage bildete auch der Landschaftsplan der Stadt Burglengenfeld.
Begleitend zum Verfahren wurde eine faunistische Einschätzung eingeholt, die ebenfalls eine wesentliche Grundlage für den vorliegenden Umweltbericht darstellt.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ bei der Betroffenheit des Schutzguts mit der Einstufung der Erheblichkeit in die drei Stufen gering, mäßig, hoch.
Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgte in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen nicht.

9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

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

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

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Burglengenfeld weist im Lückenschluss zwischen einem bestehenden Fitnessstudio und der Kallmünzer Straße im Anschluss an die Gewerbegebiete Altes Wasserwerk I und II einen weiteren Bauabschnitt aus, für den größtenteils ein extensives Grünland überbaut werden. Allerdings wird auch die Rodung von (nicht biotopkartierten) Gehölzbereichen erforderlich.

Bei der Einschätzung faunistischer Belange konnte das Vorkommen von Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden, weshalb im Rahmen einer Wort-Case-Annahme Reptilienhabitate errichtet werden.
Als Ersatz für den gerodeten Lebensraum von Goldammer, Dorngrasmücke, Feldsperling und Neuntöter wird eine neue Hecke gepflanzt.
Weitere Vermeidungsmaßnahmen ist das Einhalten der bekannten zulässigen Termine für die Rodung von Gehölzen.

Für die vorkommenden Fledermausarten kommt dem Eingriffsbereich nur eine untergeordnete Bedeutung als Nahrungshabitat zu.
Verbotstatbestände konnten nicht festgestellt werden.

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

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

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

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

- Der erheblichste Eingriff entsteht durch die Rodung der Gehölzflächen und die Überbauung des extensiven Grünlands. Der Verlust dieser Lebensräume hat erhebliche Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt.
- Auch auf das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen v.a. während der Bauzeit erheblich.
- Die anderen Schutzgüter sind gering oder nicht betroffen.

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

Die für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Altes Wasserwerk III“ nachzuweisenden Ausgleichsflächen von 5.360 m² sind im Geltungsbereich und im zugeordneten Ausgleichsbebauungsplan gesichert.

erforderliche Ausgleichsflächen Bebauungsplan „Altes Wasserwerk III“	**5.360 m²**
Innerhalb des Geltungsbereichs	940 m²
Nördliche Seewiesen: Teilflächen der Flurnummern 1891 und 1932 Aufwertung von Grünlandflächen durch Extensivierung	4.420 m²
Gesamtsumme Ausgleichsflächen	**5.360 m²**

Der Eingriff durch die Ausweisung des Baugebiets „Altes Wasserwerk III“ ist bei Anwendung der Eingriffsregelung durch den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ausgeglichen.

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

Regensburg, den 05.06.2019

Annette Boßle
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

Stadt Burglengenfeld

Flächennutzungsplanänderung
Gewerbegebiet „Altes Wasserwerk III“

Planfassung
04.12.2019

Plangeber	Verfasser Bebauungsplan	Verfasser Grünordnung / Umweltbericht
Stadt Burglengenfeld vertreten durch 1.Bürgermeister, Thomas Gesche	Preihsl und Schwan Beraten und Planen GmbH	Landschaftsarchitekten Lichtgrün Dipl. Ing. Annette Boßle
Marktplatz 2-6 93133 Burglengenfeld Tel 09471 7018 - 0	Kreuzbergweg 1 A 93133 Burglengenfeld Tel. 09471 7016 - 0	Kavalleriestraße 9 93053 Regensburg Tel. 0941 565870

Stadt Burglgenfenfeld

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Gewerbegebiet „Altes Wasserwerk III“

Planfassung
04.12.2019

I n h a l t

A) **Erläuterungsbericht**

B) **Flächennutzungsplanänderung**

TOP Ö 3.2

Stadt Burglengenfeld

Änderung des Flächennutzungsplanes

vom 04.12.2019 der Stadt Burglengenfeld für das

Gewerbegebiet

„Altes Wasserwerk III“

Erläuterungsbericht

Stadt Burglengenfeld

Burglengenfeld den ……..

……
1.Bürgermeister
Thomas Gesche

PREIHSL + SCHWAN - **Beraten und Planen GmbH**
Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0
E- Mail – burglengenfeld@beraten-planen.de

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

Inhaltsverzeichnis

1. Anlaß und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

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. Ver- und Entsorgung / Infrastruktur
3.3. Landschaftsplanung / Grünflächen

4. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

5. Umweltbericht

1. Anlass, Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ist beabsichtigt, zu überbauende Grundstücksflächen für Gewerbeflächen nach den Bestimmungen des § 8 BauNVO bereitzustellen.
Mit der Ausweisung dieser Grundstücksflächen wird der gestiegenen Nachfrage nach Gewerbegebietsflächen im Stadtgebiet von Burglengenfeld Rechnung getragen. Die Gewerbeflächen im zuletzt ausgewiesenem GE „Brunnfeld II“ sind komplett verkauft.
Es soll erreicht werden, dass Betriebe in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Burglengenfeld genehmigt werden können.
Durch die Gewerbegebietsausweisung wird auch der kontinuierlich wachsenden Bedeutung von Gewerbebetrieben für die Entwicklung der Stadt Burglengenfeld Rechnung getragen.
Um das Gebiet einer diesen entwicklungsplanerischen Zielsetzung entsprechenden Nutzung zuzuführen und um dabei die erforderliche städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, ist es erforderlich diese wichtige Entwicklungsfläche in die Flächennutzungsplanung mit aufzunehmen. Im Parallelverfahren wird ein Bebauungsplan einschließlich Grünordnungsplanung aufgestellt.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt am Ortsrand der Stadt Burglengenfeld an der Umgehungsstraße und der Kallmünzer- Straße (Staatsstraße 2235 nach Kallmünz) in unmittelbarer Nähe zum Feuerwehr-Stützpunkt in Burglengenfeld.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha.

2.2 Natürliche Grundlagen

Höhenlage
Das Gelände im Bebauungsplangebiet liegt zwischen ca. 355,00 m ü. NN und 360,00 m ü. NN. Das Gelände steigt von Nord- Osten nach Süd- Westen gleichmäßig an. Der Höhenunterschied beträgt ca. 5 m.

2.3 Vorhandene Nutzung

Das Änderungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Ackerland dargestellt und wird derzeit auch bewirtschaftet.

2.4 Verkehr / Erschließung

Die Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über die Gutenbergstraße. Eine Anbindung an die Kallmünzer- Straße bei der bereits bestehenden Zufahrt zum Feuerwehrstützpunkt ist vorhanden.

2.5 Ver- und Entsorgung

Durch den Bauherrn ist die Ver- und Entsorgung des Gewerbegebietes sicherzustellen.
Das Niederschlagswasser der Gewerbeflächen ist über ausreichend dimensionierte Sickermulden nach den vorgegebenen Richtlinien über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern (Reinigungswirkung des Bodens).
Die Entsorgung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen erfolgt über ein modifiziertes Schmutzwassersystem.

2.6 Natur- und Landschaftsschutz / Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

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 gültigen Flächennutzungsplanes dar und bereiten die Realisierung der Zielsetzungen (siehe Punkt 1.) planungsrechtlich vor.
Die bisher einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehaltenen Flächen werden als Gewerbegebietsflächen dargestellt.
Durch die Gewerbegebietsausweisung wird der kontinuierlich wachsenden Bedeutung von Gewerbebetrieben für die Entwicklung der Stadt Burglengenfeld Rechnung getragen.

3.2 Ver- und Entsorgung / Infrastruktur

Die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser wird von den Versorgungsträgern (E.ON), bzw. Stadtwerke Burglengenfeld sichergestellt.
Die Entwässerung des künftigen Baugebietes erfolgt im Mischsystem und wird an die vorhandene örtliche Kanalisation mittels einer Freispiegelentwässerungsleitung angeschlossen. Das Abwasser wird zur Kläranlage in Burglengenfeld geleitet.

3.3 Landschaftsplanung / Grünflächen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der integrierte Grünordnungsplan den gesetzlichen Anforderungen des Baugesetzbuches §9 (1) 20 BauGB und des Bayerischen Naturschutzgesetzes Art. 4, Abs. 2-3 Rechnung tragen. Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf Natur und Landschaft werden erfasst, bewertet und der Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen ermittelt. Die Grünordnungsplanung des Landschaftsarchitekturbüros Lichtgrün wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

4. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

In Bebauungsplänen

- sind geeignete grünordnerische Festsetzungen für die Erhaltung bzw. für die Entwicklung von Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.
- Anbauverbotszone
  Im Bereich bis zu 20 m vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn der Kallmünzer Straße dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

5. Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht als Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung zu erstellen.

Die Ausweisung des Gewerbegebiets betrifft größtenteils extensives Grünland, in das zwei Hecken eingestreut sind, die innerhalb des Geltungsbereiches gerodet werden müssen.

Bezüglich des Umweltberichtes zum FNP wird auf den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungs- und Grünordnungsplan „Altes Wasserwerk III“ verwiesen, in dem die Betroffenheit der verschiedenen Schutzgüter untersucht wurde.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan vorgesehen:

- Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen bei Parkplatzflächen
- Durchgrünung des Gewerbegebiets durch festgesetzte Pflanzungen auf privaten Parzellen
- Festsetzung von Dachbegrünung bei Flachdächern
- Rodung der Gehölze nur zwischen 01.10. und 28./29. 02.

Die Zusammenfassung dieses Umweltberichts zum Bebauungsplan „Altes Wasserwerk III“ lautet:

Die Stadt Burglengenfeld weist im Lückenschluss zwischen einem bestehenden Fitnessstudio und der Kallmünzer Straße im Anschluss an die Gewerbegebiete Altes

Wasserwerk I und II einen weiteren Bauabschnitt aus, für den größtenteils ein extensives Grünland überbaut werden. Allerdings wird auch die Rodung von (nicht biotopkartierten) Gehölzbereichen erforderlich.

Bei der Einschätzung faunistischer Belange konnte das Vorkommen von Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden, weshalb im Rahmen einer Wort-Case-Annahme Reptilienhabitate errichtet werden.

Als Ersatz für den gerodeten Lebensraum von Goldammer, Dorngrasmücke, Feldsperling und Neuntöter wird eine neue Hecke gepflanzt.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen ist das Einhalten der bekannten zulässigen Termine für die Rodung von Gehölzen.

Für die vorkommenden Fledermausarten kommt dem Eingriffsbereich nur eine untergeordnete Bedeutung als Nahrungshabitat zu.

Verbotstatbestände konnten nicht festgestellt werden.

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

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

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

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

- Der erheblichste Eingriff entsteht durch die Rodung der Gehölzflächen und die Überbauung des extensiven Grünlands. Der Verlust dieser Lebensräume hat erhebliche Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt.
- Auch auf das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen v.a. während der Bauzeit erheblich.
- Die anderen Schutzgüter sind gering oder nicht betroffen.

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sind zahlreiche Festsetzungen getroffen.

Bei Umsetzung der Durchgrünungsmaßnahmen und der Artenschutzmaßnahmen kann der Eingriff minimiert werden.

Die für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Altes Wasserwerk III“ nachzuweisenden Ausgleichsflächen von 5.360 m² sind im Geltungsbereich und im zugeordneten Ausgleichsbebauungsplan gesichert.

erforderliche Ausgleichsflächen Bebauungsplan „Altes Wasserwerk III“	**5.360 m²**
Innerhalb des Geltungsbereichs	940 m²
Nördliche Seewiesen: Teilflächen der Flurnummern 1891 und 1932 Aufwertung von Grünlandflächen durch Extensivierung	4.420 m²
Gesamtsumme Ausgleichsflächen	**5.360 m²**

Der Eingriff durch die Ausweisung des Baugebiets „Altes Wasserwerk III“ ist bei Anwendung der Eingriffsregelung durch den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ausgeglichen.

aufgestellt: Burglengenfeld, …….

Fassung vom 04.12.2019

PREIHSL + SCHWAN
Beraten und Planen GmbH

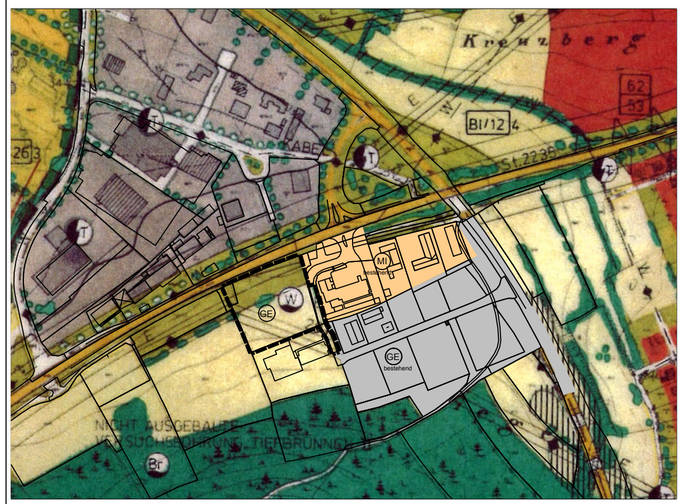
Kreuzbergweg 1 A

93133 Burglengenfeld

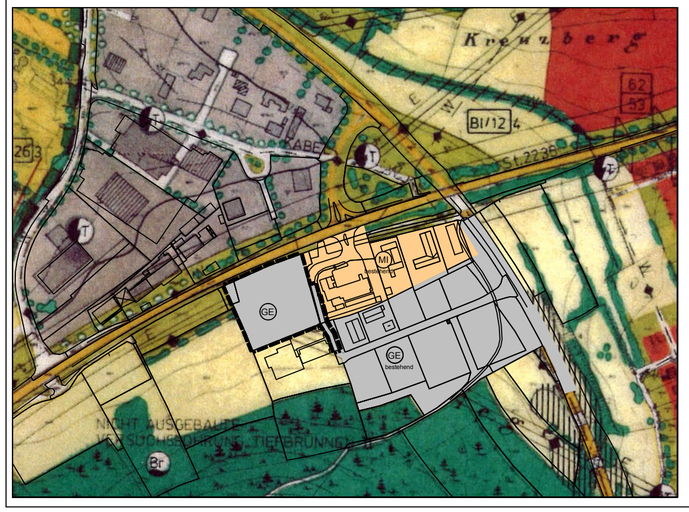
.....

Fabian Biersack Dipl.-Ing.(FH)

Derzeit rechtskräftiger Flächennutzungsplan
mit Darstellung des Änderungsbereiches



Änderung des Flächennutzungsplanes



Verfahrenshinweise:

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

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

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für denVorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. 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.

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

6. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom .....
den Flächennutzungsplan in der Fassung vom ..... festgestellt.

Bruglengenfeld, den .....

.....
1. Bürgermeister
Thomas Gesche

7. Das Landratsamt Schwandorf hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

Burglengenfeld, den .....

.....
1. Bürgermeister
Thomas Gesche

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des §§44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Burglengenfeld, den .....

.....
1. Bürgermeister
Thomas Gesche

Stadt
Burglengenfeld
Landkreis Schwandorf

Änderung des
Flächennutzungsplanes

"Gewerbegebiet Altes Wasserwerk III"

M 1:5000

Zeichenerklärung:

Geltungsbereich

Gewerbegebiet

GE Gewerbegebiet

Stadt Burglengenfeld, den .....

Fassung vom 04.12.2019

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

Fabian Biersack
Dipl.-Ing.(FH)

PREIHSL SCHWAN
BERATEN UND PLANEN GMBH
INGENIEURE
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

H/B = 297 / 560 (0.17m²)

Allplan 2018

Vollzug der Baugesetze
Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes "Altes Wasserwerk III" zur Ausweisung eines Gewerbegebietes,

27.11.2019

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

Landratsamt Schwandorf Bauleitplanung	
Stellungnahme	
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Landratsamt Schwandorf Untere Naturschutzbehörde	
Stellungnahme	Die zur Ausweisung eines Gewerbegebietes vorgesehene Fläche wird bereits im Norden, Osten und Süden von bestehenden Gewerbegebieten umgeben. Aktuell wird die Fläche als extensives Grünland genutzt, zwei kleinere Heckenstrukturen befinden sich auf der Fläche. Ein Erhalt der Hecken ist aufgrund der Lage inmitten des relativ kleinen Gebietes nicht möglich. Die Unterlagen enthalten bereits einen Umweltbericht, in dem die betroffenen Schutzgüter erfasst und nachvollziehbar bewertet werden. Diese Bewertung dient als Grundlage für die Eingriffsregelung und die Ermittlung des notwendigen Kompensationsbedarfs. Die Berechnung des Kompensationsbedarfs orientiert sich am Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" und ist schlüssig und nachvollziehbar. Aus der Sicht des Naturschutzes besteht Einverständnis mit den gewählten Kompensationsfaktoren. Ein Teil der erforderlichen Kompensation wird innerhalb des Geltungsbereichs in Form einer Heckenpflanzung erbracht. Diese dient auch der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange. Aus der Sicht des Naturschutzes besteht hiermit Einverständnis. Die Positionierung der Reptilienhabitate hat so zu erfolgen, dass sich diese an besonnten Standorten befinden. Die vorgesehene externe Ausgleichsfläche ist Teil eines größeren Kompensationskomplexes in den Seewiesen. Die für den aktuellen Bebauungsplan benötigte Fläche ist Teil eines größeren zusammenhängenden Feldstücks, das bisher als Wiese bewirtschaftet wurde. Die Kompensation sieht die Extensivierung der Wiese vor durch geregelte Schnittzeitpunkte und das Verbot von Düngung und Pflanzenschutzmitteln. Da es sich bei der Fläche jedoch um einen Teil eines größeren Wiesenbereichs handelt, wird auch eine Strukturanreicherung angeregt. Entlang der

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	nördlichen Grenze wird die Pflanzung von Heckenstreifen, Einzelbäume oder Obstbäumen angeregt. So wird eine Verbindung zwischen weiteren Ausgleichsflächen der Stadt Burglengenfeld und vorhandenen Gehölzstrukturen geschaffen. Auch das Belassen von wechselnden Altgrasstreifen ist zu prüfen. Unter § 14 der Satzung sind für die im Gebiet festgesetzten Pflanzungen verschiedene Pflanzlisten aufgeführt. Bei den Sträuchern ist hier auch der Flieder (Syringa vulgaris) enthalten. Da es sich hierbei um ein heimisches Gehölz, sondern um einen Zierstrauch handelt, ist dieser aus der Liste zu streichen. Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind durch die Stadt Burglengenfeld an das bayerische Ökoflächenkataster zu melden. Sollten sich die Ausgleichsflächen nicht im Eigentum der Stadt Burglengenfeld befinden, ist eine dingliche Sicherung erforderlich.		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	**Beschlussvorschlag:** Der Stadtrat nimmt die **Anmerkungen** und **Hinweise** zur Kenntnis, die Planungen werden diesbezüglich angepasst (siehe Maßnahmen). **Maßnahmen**: Die Empfehlungen werden überprüft und ggf. noch mit in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen. Die Anmerkungen hinsichtlich der Pflanzliste werden geändert. **Begründung:** keine		
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Landratsamt Schwandorf Untere Immissionsschutzbehörde			
Stellungnahme 20.11.2019	1. Gewerbegebiete emittieren Lärm. Damit zu einen sichergestellt ist, dass dieser an den relevanten Immissionsorten die nach TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschreitet, sind mittels Schallgutachten eines nach § 29 b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen die im Gewerbegebiet maximal zulässigen Emissionskontingente zu ermitteln. Dies sind dann in den Bebauungsplan zu übernehmen. Zum anderen wird bei dieser Vorgehensweise eine gerechte Auf- und Verteilung des Lärmpotentials auf die einzelnen Gewerbeflächen gewährleistet. Der Bebauungsplan „GE Altes Wasserwerk III“ mit Stand heute beinhaltet keine schalltechnische Ermittlung dieser Emissionskontingente. Aus fachtechnischer Sicht sind deshalb mittels Schallgutachten die Emissionskontingente zu ermitteln und in die Satzung des Bebauungsplanes zu übernehmen. Ein entsprechender Text ist auch in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufzunehmen. Mit dem Schallgutachten beauftragt werden kann jeder nach § 29 b BImSchG für Geräusche bekannt gegebene Sachverständige. Eine Liste der Sachverständigen kann unter folgender Internet-Adresse abgerufen werden: http://www.resymesa.de		

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

	2.Nach § 17 der Satzung (Wohnen im Gewerbegebiet) sind ferner Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zulässig. Wohnungen in Gewerbegebieten sind Immissionsorte mit schutzbedürftigen Nutzungen zur Nachtzeit. Sofern Wohnungen zugelassen werden sollen, muss aus fachtechnischer Sicht gefordert werden, dass der Bauherr im Genehmigungs- und Freistellungsverfahren mittels Schallgutachten nachweist, dass durch die Immissionsorte die Nachbarbetriebe schalltechnisch nicht eingeschränkt werden. Es wird empfohlen, den nachfolgenden Text in die Satzung mit aufzunehmen: „Im Genehmigungs- und Freistellungsverfahren ist mit dem Bauantrag für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ein Schallgutachten eines nach § 29 b BImSchG für Geräusche bekannt gegebenen Sachverständigen vorzulegen, mit dem nachgewiesen wird, dass die Wohnung zu keinen schalltechnischen Einschränkungen der Gewerbeflächen führt. Eine Liste der Sachverständigen kann unter folgender Internet-Adresse abgerufen werden: http://www.resymesa.de“ 3.Hinweis Der § 17 der Satzung ist zwei Mal aufgeführt. Sofern die o.g. Ergänzungen berücksichtigt werden, bestehen aus fachtechnischer Sicht gegen den Bebauungsplan keine Bedenken. Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	**Beschlussvorschlag:** Der Stadtrat nimmt die **Anmerkungen** und **Hinweise** zur Kenntnis, die Planungen werden diesbezüglich angepasst (siehe Maßnahmen). **Maßnahmen**: Zu 1. Ein Schallgutachten für das Gewerbegebiet Altes Wasserwerk III soll erstellt werden. Zu 2. Der Passus wie unter 2. erwähnt wird mit in die Satzung zum Bebauungsplan aufgenommen. Zu 3. Die Nummerierung wird redaktionell geändert. **Begründung:** keine
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Regierung der Oberpfalz Herr Beier	

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

Stellungnahme	Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die kommunalen Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Beurteilung der Bauleitplanung aus landesplanerischer Sicht sind insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) maßgeblich: - Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. ((G) 3.1) - In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. ((Z) 3.2) - Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. ((G) 3.3) - Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. […] ((Z) 3.3) Die geplante Gewerbefläche grenzt unmittelbar an die bestehenden Misch- und Gewerbegebietsflächen im Bereich „Altes Wasserwerk“ an, so dass die Planung grundsätzlich in Einklang mit LEP-Ziel 3.3 zum Anbindegebot steht. Trotz des vergleichsweise geringen Änderungsbereichs von 0,8 ha ist die Baulandausweisung unter Bezugnahme auf die aufgeführten LEP-Ziele und –Grundsätze zu begründen und den Baulandpotenzialen im Bestand gegenüberzustellen. Dabei ergibt sich bei Gewerbegebietsausweisungen im Unterschied zu Wohnbaulandanweisungen die Schwierigkeit, dass im Regelfall keine lineare Fortschreibung der bisherigen Ausweisungen möglich ist. Aus diesem Grunde kann der sich aus konkreten Ansiedlungsinteressen ergebende Flächenbedarf als Begründung für die Baulandausweisung herangezogen werden. Dem auf diese Weise dargestellten Bedarf sind die vorhandenen Reserveflächen im Bestand gegenüberzustellen. Dabei genügt es nicht, nur auf die letzte Bebauungsplanänderung / -aufstellung hinzuweisen. Vielmehr sind sämtliche bestehenden und bislang noch unbebauten Gewerbeflächen im Stadtgebiet zu betrachten. So weist beispielsweise das bestehende Gewerbegebiet „Altes Wasserwerk“ noch freie Flächen auf, die vor Neuausweisung zunächst zu bebauen sind.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	**Beschlussvorschlag:** Der Stadtrat nimmt die **Anmerkungen** zur Kenntnis, die Planungen werden diesbezüglich angepasst (siehe Maßnahmen). **Maßnahmen**: Eine Bedarfsbegründung wird noch ergänzt. **Begründung:** keine
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Wasserwirtschaftsamt	
Stellungnahme	

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

Abwägungs- und Beschlussvorschlag	
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	
Stellungnahme	
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	
Stellungnahme	
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	
Abstimmungsergebnis	Ja Nein

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

Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord	
Stellungnahme 13.11.2019	Es werden keine Bedenken erhoben. Das Vorhaben kann zur Verwirklichung des Regionalgrundsatzes B IV 1.3 beitragen, wonach u.a. zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe geschaffen werden sollen.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach	
Stellungnahme 20.11.2019	Gegen den vorgelegten Bebauungsplan sowie Änderung des Flächennutzungsplanes jeweils in der Fassung vom 28.05.2019 bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwendungen, wenn nachfolgende Auflagen in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden und /bzw. in den Bauleitplan nebst Legende/Erläuterungsbericht aufgenommen werden: 1. Der Abstand **baulicher Anlagen** vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße 2235 muss außerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt von Burglengenfeld **mind. 20 m** betragen. Der betreffende Abstand gilt auch für Werbeanlagen. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bebauungsplan / Flächennutzungsplan textlich und zeichnerische festzuhalten. 2. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist Art. § 33 StVO zu beachten. 3. Das Straßengrundstück der Staatsstraße darf nicht überbaut, überschüttet oder bepflanzt werden. 4. **Auffüllungen und Abgrabungen** größeren Umfangs (h>1m) sind in der Bauverbotszone nicht zulässig. 5. Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das vorhandene / untergeordnete Straßennetz (Gutenbergstraße) vorzusehen. 6. Der Fahrbahn, dem Straßenkörper und den Entwässerungsanlagen der Staatsstraße dürfen Schmutzwasser und Regenwasser nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden. 7. 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

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	erforderlichen Daten können beim Staatlichen Bauamt angefordert werden. Die Kosten für Planung, Errichtung und Unterhaltung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen entlang der Staatsstraße trägt die Stadt Burglengenfeld. Der Baulastträge der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind. 8. Bei der an das Straßengrundstück angrenzenden Ausgleichsfläche müssen feststehende Hindernisse (z.B. Stahlrohre mit einem Durchmesser ≥ 76,1 mm und einer Wandstärke > 2,9 mm zur **Zaunbefestigung, Bäume** etc.) den gemäß den RPS 2009 in Abhängigkeit der Böschungshöhe geltenden **Mindestabstand** vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße aufweisen. Wir bitten um Übersendung eines Stadt- bzw. Gemeinderatsbeschlusses wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschl. Satzung) ist 2-fach dem Staatlichen Bauamt zu übersenden.		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	**Beschlussvorschlag:** Der Stadtrat nimmt die **Anmerkungen** zur Kenntnis, die Planungen werden diesbezüglich angepasst (siehe Maßnahmen). **Maßnahmen**: Zu 1.: Die Anbauverbotszone wird auf 20 m erweitert. Zu 2.: Der Hinweis auf Art. § 33 StVO wird mit aufgenommen. Zu 3.: Der Hinweis wird mit aufgenomen. Zu 4.: Die Festsetzungen zu Auffüllungen und Abgrabungen werden entsprechend ergänzt. Zu 5.: keine Zu 6.: keine Zu 7.: Der Hinweise wird mit aufgenommen. Zu 8.: Der Hinweis wird beachtet und mit in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen. **Begründung:** Zu 1.-4.: keine Zu 5.: Die Erschließung wird ausschließlich über die Gutenbergstraße vorgesehen. Zu 6.: Die Entwässerung erfolgt über den Anschluss an das best. Kanalnetz der Stadt Burglengenfeld. Zu 7.-8.: keine		
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz			

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

Stellungnahme 31.10.2019	Im betroffenen Bereich 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.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	Da keine Bedenken geäußert wurden, ist eine weitere Behandlung nicht notwendig.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Landratsamt Schwandorf Gesundheitsamt	
Stellungnahme 08.11.2019	Gegen das Vorhaben gibt es von Seiten des Gesundheitsamtes SAD keine Einwände, vorbehaltlich der strengen Berücksichtigung der Satzungsunterpunkte 5 (Niederschlagsversickerung über breitflächige belebte Bodenzone) und 7 (Meldungspflicht nicht bekannter schädlicher Verunreinigungen, insbesondere auf an Flurstück 1539/5 angrenzenden Flächen).
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	**Beschlussvorschlag:** Der Stadtrat nimmt die **Anmerkungen** zur Kenntnis, es ergeben sich keine Änderungen der Planunterlagen. **Maßnahmen**: keine **Begründung:** Der Punkt 5 gilt in Zusammenhang des § 15 Entwässerung der Satzung und ist einzuhalten. Der Punkt 7 wurde als Hinweis mit aufgenommen, da die Meldepflicht allgemein gültig ist. Jeder Bauwerber muss sich an die Auflagen aus dem Bebauungsplan halten.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	

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

Stellungnahme 05.11.2019	Forstfachliche Belange sind von der Planung weder unmittelbar noch mittelbar betroffen. Einwendungen sind daher nicht veranlasst. Die überplante Fläche mit der Flurstücksnummer 1959, Gemarkung Burglengenfeld, wird landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich hierbei um extensiv genutztes Grünland mit mittleren landwirtschaftlichen Ertragsbedingungen. Landwirtschaftliche Hofstellen befinden sich nicht im Planungsgebiet bzw. grenzen nicht unmittelbar daran an. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind bei der Auswahl von Kompensationsflächen für die Landwirtschaft besonders geeigneten Flächen zu meiden. Wir bitten im Sinne von § 15 (3) BNatSchG zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen erbracht werden kann, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, um möglichst zu vermeiden , dass zusätzliche Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden. übergeordnete von uns zu vertretende Belange stehen Ihren Planungen nicht entgegen. Es besteht Einverständnis.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	**Beschlussvorschlag:** Der Stadtrat nimmt die **Anmerkungen** zur Kenntnis, es ergeben sich keine Änderungen der Planunterlagen. **Maßnahmen**: keine **Begründung:** Ein Teil der Kompensationsmaßnahmen wird im Gewerbegebiet selbst erbracht, da diese Fläche aufgrund der Anbauverbotszone sowieso nicht überbaut werden darf. Somit mindert sich der Bedarf an anderer Stelle. Der Rest der Ausgleichsflächen wird auf der Fläche Seewiesen-Nord erbracht. Die nördlichen Seewiesen liegen innerhalb eines langgestreckten Ausgleichskomplexes. Durch mehrere bereits umgesetzte Ausgleichsmaßnahmen wurde dort ein hochwertiger Rückzugsort für Flora und Fauna geschaffen. Das Intensivgrünland wird in eine extensive Feuchtwiese umgewandelt.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Gewerbeaufsichtsamt bei der Regierung der Oberpfalz	
Stellungnahme	
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	
Abstimmungsergebnis	Ja Nein

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Industrie- und Handelskammer			
Stellungnahme 20.11.2019	Herzlichen Dank für die Beteiligung der IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim als Träger öffentlicher Belange an diesem Vorhaben. Wir freuen uns sehr, dass die Stadt Burglengenfeld neue Gewerbeflächen schaffen will, um so die nötigen Rahmenbedingungen für die dynamische wirtschaftliche Entwicklung im Städtedreieck bereitzustellen. In unmittelbarer Nähe zu bestehenden Gewerbeflächen ist eine Anbindung der zu schaffenden Flächen durchaus sinnvoll, da so Synergien effektiv genutzt werden können und evtl. Erweiterungsflächen für vorhandene Gewerbebetriebe entstehen. Als Vertreter der regionalen Wirtschaft befürworten wir das Vorhaben und wünschen der Stadt Burglengenfeld weiterhin eine gute Entwicklung.		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	Da keine Bedenken geäußert wurden, ist eine weitere Behandlung nicht notwendig.		
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Handwerkskammer Niederbayern/Oberpfalz			
Stellungnahme 13.11.2019	Wir können dem Planungsanlass grundsätzlich folgen und begrüßen die Schaffung geeigneter gewerblich nutzbarer Flächen im Bedarfsfall. Die Ausweisung neuer Flächen zur gewerblichen Nutzung im Bedarfsfall begrüßen wir gerade auch dann, wenn lokalen Gewerbe-/Handwerksbetrieben die Möglichkeiten zur Ansiedlung gegeben sind. Um ansiedlungswilligen Betrieben, auch mit kleinen und mittleren Betriebsgrößen, wie z.B. im Handwerk, die Möglichkeit zur Standortverlagerung oder -neugründung zu geben, sollten auch kleinflächige, handwerklich geprägte Betriebe angemessene Berücksichtigung sowohl im Planungsprozess als auch im Vergabeprozess finden. Dazu regen wir neben anderen geeigneten Maßnahmen an, Flächenparzellierungen auf deren Eignung für diese Betriebsgrößen zu prüfen. Ergänzend zu den aktuell vorliegenden Planentwürfen regen wir außerdem an, den Einzelhandel von zentralrelevanten Sortimenten durch Festsetzung im Bebauungsplan vorsorglich im geplanten Gewerbegebiet auszuschließen. Damit kann generell möglichen negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des Einzelhandels und der Nahversorgung in Zentrumslagen und Ortsmitten vorbeugend entgegengewirkt werden. Ausnahmen könnten Verkaufsflächen bilden, die in einem unmittelbaren, räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit warenproduzierenden Gewerbebetrieben und Handwerksbetrieben stehen, und die in Bezug auf den Gesamtbetrieb von nur untergeordneter Bedeutung sind.		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Bei der Erschließung neuer Gewerbeflächen regen wir außerdem an, möglichst frühzeitig die notwendige Telekommunikationsinfrastruktur sowie eine zukunftsfähige Breitbandversorgung den Gewerbetrieben bereitzustellen. Bei den Plänen der Kommunen zum Breitbandausbau ist generell zu berücksichtigen, dass sämtlich Gewerbebetriebe, die auf einen entsprechenden gesonderten Breitbandbedarf angewiesen sind, bei den zu ergreifenden Maßnahmen ausreichend berücksichtigt werden. Eine dezidierte Ermittlung des Bandbreitenbedarfs von Unternehmen, gerade von mittleren und kleineren Betrieben, findet aktuell in vielen Gemeinden nicht (mehr) statt. Somit gehen Sondernutzungen oder der besondere Breitbandbedarf von Betrieben und Unternehmen häufig nicht explizit in die Diskussionen und Planungen ein, was zu vermeiden ist. Weitere Informationen zu den Planungen 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.		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	**Beschlussvorschlag:** Der Stadtrat nimmt die **Anmerkungen** zur Kenntnis, es ergeben sich keine Änderungen der Planunterlagen. **Maßnahmen**: keine **Begründung:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Jedoch soll keine Einschränkung der Zulässigkeiten nach § 8 getroffen werden. Die Abstimmung über den Ausbau der notwendigen Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt rechtzeitig im Zuge der Erschließungsplanung.		
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Bayernwerk Netz GmbH			
Stellungnahme vom 27.11.2019	Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Zur elektronischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherrn in der Begründung aufzunehmen.		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit der Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist. Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist möglich, sofern genügend Grundstückseigentümer vor Erschließung des Baugebietes eine kostenpflichtige Vorabverlegung des künftigen Gasanschlusses in Ihr Grundstück bestellen. Der Erschließungsträger soll hierzu Kontakt aufnehmen und eine Erschließungsvereinbarung anbieten. Die Kostenbeteiligung in Höhe von derzeit ca. 1300 EUR je Bauparzelle wird bei der späteren Anschlusserstellung angerechnet. Die Gesamtwirtschaftlichkeit der Maßnahme inkl. Der notwendigen Anbindung an das vorhandene Gasnetz muss gegeben sein.		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	**Beschlussvorschlag:** Der Stadtrat nimmt die **Anmerkungen** zur Kenntnis, es ergeben sich keine Änderungen der Planunterlagen. **Maßnahmen**: keine **Begründung:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Notwendigkeit einer Transformatorstation wird im Zuge der Erschließungsplanung geklärt. Öffentliche Flächen würden im Bereich der geplanten Parkplätze zur Verfügung stehen. Sollte eine Station notwendig werden, könnte diese hier angeordnet werden.		
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Stadtwerke Burglengenfeld			
Stellungnahme vom 27.11.2019	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. Wegen der Erweiterung des Versorgungsgebietes ist eine hydraulische Berechnung des Leitungsnetzes erforderlich. Die erforderlichen Berechnungen werden von den Stadtwerken Burglengenfeld nach Vorlage der Planunterlagen veranlasst. Die Kosten für die Berechnung und eventuell erforderlichen Erweiterungsmaßnahmen am Leitungsnetz sind vom Erschließungsträger zu tragen. Die Wasserleitungen sind grundsätzlich auf öffentlichen Grund zu verlegen. 2. Schmutzwasser Die Schmutzwasserbeseitigung (häusliches Abwasser) für das überplante Gebiet ist derzeit nicht gesichert. Die Sicherstellung der Schmutzwasserbeseitigung hat im Rahmen der Erschließung des Baugebietes nach den Vorgaben der Stadtwerke Burglengenfeld zu erfolgen. Der Abwasserkanal ist als Freispiegelkanal auszuführen. Wegen der Erweiterung des Abwassernetzes ist eine hydraulische Berechnung erforderlich. Die erforderlichen Berechnungen werden von den Stadtwerken Burglengenfeld nach Vorlage der Planunterlagen veranlasst. Die Kosten für die Berechnungen und eventuell erforderliche Rückhalte- oder Umbaumaßnahmen an der bestehenden Kanalisation sind vom Erschließungsträger zu tragen. Die		

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

	Kanalleitungen sind grundsätzlich auf öffentlichem Grund zu verlegen. 3. Niederschlagswasser 3.1 Niederschlagswasser von Privatflächen Die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Das Niederschlagswasser von Privatflächen ist innerhalb des 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 Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerungen) sind nicht zulässig. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind zur Beurteilung der Sickerfähigkeit des Baugrunds Sickerversuche durchzuführen. Die Ergebnisse sind den Stadtwerken Burglengenfeld zur Kenntnisnahme vorzulegen. 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 eventuell erforderlichen Maßnahmen sind vom Erschließungsträger zu tragen. 3.2 Niederschlagswasser von Straßenflächen Das Niederschlagswasser von Straßenflächen ist gemäß den gültigen Vorschriften innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zu versickern. 4. Straßenführung In Strichstraßen ist u.a. der Winterdienst nicht oder nur in eingeschränktem Umfang möglich. Daher sollen Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit generell vermeiden oder als nichtöffentliche Straßen ausgewiesen werden. Im weiteren Verfahren sind Versorgungs- und Entwässerungspläne einschließlich Berechnungen bei den Stadtwerken Burglengenfeld vorzulegen.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	**Beschlussvorschlag:** Der Stadtrat nimmt die **Anmerkungen** zur Kenntnis, die Planunterlagen werden entsprechend geändert. **Maßnahmen**: keine **Begründung:** Zu 1.: Die Wasserversorgung wird im Zuge der Erschließung gesichert. Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Zu 2.: Die Schmutzwasserentsorgung wird im Zuge der Erschließung gesichert. Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Zu 3.1: Die Niederschlagswasserentsorgung der Privatflächen erfolgt über die Versickerung auf den Grundstücken. Entsprechende Festsetzungen wurden bereits getroffen. Zu 3.2: Die Entwässerung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen wird noch überprüft und mit den Stadtwerken abgestimmt. Die Versickerung ist nach den DWA-Merkblättern zu überprüfen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, wird das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen an die best. Kanalisation angeschlossen. Zu 4.: Für die Wendemöglichkeit wird momentan ein provisorischer Wendehammer vorgesehen.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein

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

Briefzentrum Regensburg Abt. 310-13	
Stellungnahme	
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Deutsche Telekom Technik GmbH	
Stellungnahme	
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Stadt Maxhütte-Haidhof	
Stellungnahme	
Abwägungs-und Beschlussvorschlag	
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Stadt Teublitz	
Stellungnahme	

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

Abwägungs- und Beschlussvorschlag	
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Markt Kallmünz	
Stellungnahme	
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Günter Plößl	
Stellungnahme	
Abwägungs-und Beschlussvorschlag	
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Stadtbaumeister Haneder	
Stellungnahme	
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	
Abstimmungsergebnis	Ja

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

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard, VAR	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	BauVW/414/2019 28.11.2019

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Stadtrat	11.12.2019	öffentlich

Betreff:

Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes „Hussitenweg IV (WA)“ – Aufstellungsbeschluss

<u>Sachdarstellung, Begründung:</u>

Schon während der Entwicklung des Baugebiets „Hussitenweg III“ wurde mit Kaufverhandlungen von Flächen für das Folgebaugebiet „Hussitenweg IV“ begonnen, um zeitnah dort weiter verfahren zu können.

Auch die nicht unerhebliche finanzielle Vorleistung von ca. 800.000,00 Euro für den Bau der Haupterschließung von der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße zur Umgehungsstraße, wurde im Hinblick einer baldigen Weiterentwicklung des Gebietes am Hussitenweg erbracht.

Es liegt ein Beschluss des Aufsichtsrates der Stadtbau GmbH vor, der einen Handlungsauftrag zur Entwicklung der beiden Baugebiete „Hussitenweg III + IV“ in sich trägt. So wurden seit Frühjahr diesen Jahres vom Projektentwickler Peter Goß vorbereitende Arbeiten erledigt, damit das Bauleitverfahren für Abschnitt IV zeitnah nach Abschluss des Erschließung des Baugebiets Hussitenweg III begonnen werden kann.

Langwierige Kaufverhandlungen zum Erwerb der Privatgrundstücke werden noch im Dezember 2019 beim Notar verbrieft. Die Abgabebereitschaft zu gleichen Konditionen liegt bei allen Grundstückseigentümern vor. Als Rücktrittsfrist wurde der Zeitraum bis 12/2020 zugestanden, falls bis dahin ein Bebauungsplan nicht zur Rechtskraft gelangen sollte.

In mehrstufigen Abstimmungen mit Stadtbaumeister Haneder, dem planenden Ingenieurbüro sowie dem Landschaftsarchitekten zur Erstellung des Grünordnungsplanes, konnte auf Basis der Flächenverfügbarkeit der nun vorliegende Bebauungspla-

nentwurf erstellt werden. Dieser zeichnet sich neben der Ausweisung von 75 EFH/ZFH-Parzellen, 5 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 44 Wohnungen, auch mit einer Ausweisung einer Vorratsfläche für Kindergarten und Kinderkrippe, einem kleinen Mischgebiet sowie insgesamt ca. 3,5 ha Grünfläche aus. Weiterhin können ein großer Abenteuerspielplatz und der städtebaulich gewünschte West-Ost-Grünzug quer durch die Hussitenweg-Baugebiete mit einer Mindestbreite von 10 Meter entstehen.

Für den sofortigen Start des Bebauungsplanverfahrens und zur Absicherung der Planung fanden bereits Bodenuntersuchungen mit Sickertests statt und ein Schallgutachten wurde erstellt, damit die Einflüsse der Umgehungsstraße und des neuen Baumarktes geprüft werden Außerdem wurde bereits eine Nachsuche nach geschützten Tieren (Haselmaus) durchgeführt.

Alle Vorarbeiten sind damit erledigt, so dass ein Aufstellungsbeschluss die logische Konsequenz wäre.

Es bleibt aus wirtschaftlicher Sicht zu erwähnen, dass die Stadt sowie die Stadtbau GmbH eigene Flächen im neuen Baugebiet mit einbringen kann, so dass gebundenes Geld wieder frei werden kann.

Der gewünschte Zeitplan der Stadtbau GmbH würde wie folgt aussehen:

- ca. ein Jahr für Bebauungsplanverfahren; spätester Abschluss sollte Ende 2020 wegen Ende der im Kaufvertrag eingetragenen Rücktrittsfrist sein
- Erschließungsplanung, Ausschreibung, bauliche Erschließung ebenfalls ca. ein Jahr; somit Ende 2021 Abnahme der Erschließungsanlagen
- Grundstücksverkauf bis Ende 2021
- Baubeginn der Käufer ab Frühjahr 2022

Auf Grund der sinnvollen Nachfrage aus dem Bauausschuss wird auf folgendes nochmal ausdrücklich hingewiesen. Das Baugebiet Hussitenweg IV war bereits im Jahr 2017 in den Prognosen zur Baulandentwicklung bzw. in der Bedarfsprognose zu den Kinderbetreuungsplätzen in Burglengenfeld, veranschlagt.

So ging man 2017 davon aus, dass 2021 122 neue Wohneinheiten entstehen werden, was unverändert realistisch erscheint und auch die Prognose dass zwischen 2017 und 2021 600 neue Wohneinheiten entstehen werden, hat sich nur geringfügig und zwar nach unten, auf 590 Wohneinheiten reduziert. Diese Veränderung resultiert hauptsächlich daraus, dass ein Baugebiet am Kreuzberg nicht zustande kommen konnte und es aber eine Entwicklung im Ortsteil Pottenstetten gab. (Siehe auch Vorlagebericht zu TOP 4 der Stadtratssitzung am 07.02.2018.)

Das heißt, dass für alle Kinder, die in diesem Baugebiet nach der Erschließung leben werden, heute ein Betreuungsplatz geplant bzw. zum entsprechenden Zeitpunkt vorhanden ist!

Im Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss wurde der Antrag zur Geschäftsordnung, ohne Empfehlung zu bleiben, mit 4 gegen 4 Stimmen abgelehnt.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stimmte dem Beschlussvorschlag **mit 7 gegen 1 Stimme** zu.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stellt den Bebauungsplan „Hussitenweg IV (WA/MI)“ auf und ändert den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren.

Die Träger öffentlicher Belange, die Nachbarkommunen sowie die Öffentlichkeit sind im frühzeitigen Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.

Bebauungsplan "Hussitenweg IV" - Burglengenfeld

Geltungsbereich	106.372 m²
- Nettobaulandfläche WA (80 Parzellen)	46.177 m²
- Nettobaulandfläche MI (2 Parzellen)	6.134 m²
- Verkehrsflächen	12.902 m²
- öffentl. Grünfläche	10.088 m²
- Grünflächen/Biotop Bestand	25.696 m²
- Kinderspielplatz/Kindergarten/Kinderkrippe	5.375 m²

N

m 10 20 30 40 50

M 1 / 1000

PREIHSL SCHWAN
BERATEN UND PLANEN GMBH
INGENIEURE ARCHITEKTEN STADTPLANER

Baugebiet "Hussitenweg IV" in Burglengenfeld

Bebauungsplan - Entwurf

Entwurf

Proj.-Nr.: STBB-04-102-19
Plan-Nr.: 1.1
Datum: 27.11.2019
Maßstab: 1:1000
Index:

gez.: L. Walter 09471 / 70 16 - 28
gepr.: J. Forster 09471 / 70 16 - 28

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Stadtbauamt Haneder, Franz, Stadtbaumeister	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	StbAmt/305/2019 25.11.2019

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	04.12.2019	öffentlich
Stadtrat	11.12.2019	öffentlich

Betreff:

Städtebaulicher Denkmalschutz – Sanierung des ehem. Gefängnisturmes/Fronfeste, Fronfestgasse 5, 93133 Burglengenfeld – Vergabe der Tragwerksplanung, Bestandsaufnahme und Schadenskartierung – Empfehlung an den Stadtrat

Kosten: 79.741,90 € netto Haushaltsstelle: 1.6151.9450

Sachdarstellung, Begründung:

Die Fronfeste umfasst Gebäulichkeiten aus der Zeit der Errichtung der Stadtmauer, als auch einen Erweiterungsbau aus dem 19. Jahrhundert.

Beides steht zur Sanierung an und ist vorab zunächst einer grundlegenden Untersuchung auch hinsichtlich des statischen Konzeptes zu unterziehen.

Eine baubegleitende Befundung und Dokumentation der Baugeschichte durch Herrn Dipl.-Ing. Arthur Pufke ergänzt die Planung.

Für die detaillierte Planung sind eingehende Untersuchungen der historischen Bausubstanz erforderlich, um die Eingriffe in die bestehende Substanz möglichst zu minimieren und dadurch sowohl kostengünstige, als auch denkmalgerechte Lösungen zu finden.

Der schonende und behutsame Umgang mit dem historischen Erbe hat dabei oberste Priorität.

Das Büro Sehlhoff hat mit Beschluss des Stadtrates vom 08.03.2017 den Auftrag für die Tragwerksplanung, Bestandsaufnahme und Schadenskartierung sowie den konstruktiven Brandschutznachweis erhalten. Im Rahmen der detaillierten Gebäudeauf-

schlüsse, für die teilweise auch die Gebäudesubstanz freigelegt werden musste, fielen bereits verschiedene tragwerksplanerische Leistungen in Höhe von insgesamt ca. 38.300,00 € brutto an.

Bei der Erstellung des verformungsgerechten Aufmaßes in Zusammenhang mit der Einsturzgefährdung eines historischen Bauteils der Fronfeste, kam es zur fachlichen Auseinandersetzung und zum Zerwürfnis mit dem Tragwerksplaner. Folge war die Kündigung des Ingenieurvertrages, die am 14.08.2018 schriftlich erging und am 11.09.2018 bestätigt wurde.

Nicht nur aufgrund der dringend anstehenden Sicherung der Bausubstanz für den Gefängnisturm wurde Herr Landgraf zumindest für die Sicherung des historischen Bauwerks beauftragt. Es wurde vereinbart, den Aufwand hierfür auf Stundenbasis zu vergüten.

Dank der unbürokratischen Handlungsweise des Büros ALS aus Amberg konnte unter Angebotseinholung von drei Fachfirmen die beauftragte Firma Schedl aus Windischeschenbach die Sicherung des Turms am 21.01.2019 beginnen und am 29.01.2019 mit Freigabe des gesperrten Stadtgrabens abgeschlossen werden. Der Aufwand hierfür betrug ca. 19.700,00 € brutto.

Mit Schreiben vom 24.09.2018 stellte das Ingenieurbüro Sehlhoff eine Schlussrechnung für die Leistungsphasen 1-3 und 5 mit einer Restzahlung von 8.625,89 € brutto auf. Mit Schreiben vom 28.02.2019 wurde von der Stadtverwaltung eine Gegenrechnung unter Anwendung der Simeon Tabellen aufgestellt und ein Rückzahlungsbetrag in Höhe von 7.254,97 € brutto zu den damals bereits schon geleisteten Beträgen gefordert.

In einem weiteren Schreiben vom 14.05.2019 stellte das Ingenieurbüro eine weitere Schlussrechnung (diesmal zusätzlich mit der Leistungsphase 4) in Höhe von 16.789,71 € brutto.

Um ein aufwendiges Rechtsverfahren zu vermeiden und dadurch auch die Maßnahme über einen langen Zeitraum nicht zu gefährden, wurde der Prüfungsverband gebeten, als Schiedsstelle zwischen den Parteien zu fungieren. In einem Gespräch im Juli 2019 im Amt wurde dann nachfolgender Kompromiss gefunden:

- Die Kündigung des Ingenieurvertrags war in beiderseitigem Einvernehmen gewünscht und wurde rechtswirksam vollzogen.
- Beide Parteien einigen sich im Rahmen eines Vergleichs ohne Anerkennung einer Rechtspflicht auf die Zahlung einer Pauschale in Höhe von 2.000,00 € brutto.
- Die Schlussrechnung des Ingenieurbüros vom 24.09.2018 in Höhe von 8.625,89 € brutto wurde auf 2.000,00 € brutto gekürzt und der Betrag an das Ingenieurbüro ausbezahlt.
- Die Schlussrechnung des Ingenieurbüros vom 14.05.2019 in Höhe von 16.789,71 € brutto wird storniert.

Zwischenzeitlich liegt nun vom Büro ALS Ingenieure GmbH Co.KG aus Amberg ein Honorarangebot mit nachfolgenden Konditionen vor. Das Erstangebot des Büros ALS Ingenieure GmbH Co.KG wurde bereits am 30.11.2018 schriftlich unterbreitet.

Da das Honorar unter der Wertgrenze von 100.000 € netto einschließlich aller Nebenleistungen liegt, kann eine Direktbeauftragung erfolgen.

Tragwerksplanung nach §52 HOAI 2013

Anrechenbare Kosten nach detaillierter Kostenermittlung	557.594,12 €

Honorarzone gem. HOAI §52 (2), Zone III Mindestsatz
Leistungsbild:

Grundlagenermittlung	0%
Vorplanung	5%
Entwurfsplanung	12%
Statische Berechnung	30%
Ausführungsplanung	40%
Vorbereitung der Vergabe	2%
	89%
Ing. Technische Kontrolle und Betreuung	15%
LV stat. Zimmererarbeiten	7%
LV Zuarbeit f. stat. Baumeisterarbeiten	5%
Summe Besondere Leistungen	27%

Honorar gemäß §52 (1)		48.495,95 €
Umbauzuschlag gem. HOAI §52 (4)	35 v.H.	16.973,58 €
		65.469,54 €
Honorar für Grundleistungen	0,89 x 65.469,54 € =	58.267,89 €
Honorar für Besondere Leistungen	0,27 x 65.469,54 € =	17.676,77 €
	netto	75.944,65 €
Nebenkosten 5%	0,05 x 75.944,65 € =	3.797,23 €
	netto	79.741,90 €

In den anrechenbaren Kosten ist eine mitzuverarbeitende Bausubstanz nach §4 (2) beinhaltet. Darunter ist zu verstehen, dass der bereits durch Bauleistungen hergestellte Teil des zu planenden Objekts durch Planungs- und Überwachungsleistungen technisch und gestalterisch mit verarbeitet wird.

Der Umbauzuschlag nach §52 (4) beträgt für die Tragwerksplanung bis zu 50%. Mit dem Umbauzuschlag wird der höhere planerische Aufwand durch Bestandsveränderung mit dem Entfernen und Neubau von Bauteilen und Bauelementen tragender und nichttragender Art Rechnung getragen.

Die anrechenbaren Kosten ermitteln sich zu 55% aus der Kostengruppe 300 und zu 10% aus der Kostengruppe 4, gemäß §50 HOAI.

Durch die aufgeführten besonderen Leistungen werden Leistungen der Objektplanung übernommen. Der Tragwerksplaner erbringt die kompletten Leistungen für die Gewerke statische Baumeister- und statische Zimmererarbeiten.

Für die Einarbeitung, Durchsicht sowie die Ergänzung des statischen Aufmaßes werden nachfolgende Stundenlohnsätze vereinbart:

Zeichner:	55,00 € netto / Std.
Ingenieur:	75,00 € netto / Std.

Es ist vorgesehen, die beiden vorgenannten Gewerke über die Wintermonate auszuschreiben, um dann im Frühjahr 2020 an die Umsetzung zu gehen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beauftragt das Büro ALS Ingenieure GmbH Co.KG aus 92224 Amberg mit der Tragwerksplanung entsprechend dem unterbreiteten Angebot vom 27.11.2019 mit einer Honorarnote von 79.741,90 € netto. Die erforderlichen Haushaltsmittel stehen zur Verfügung. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Auftrag zu erteilen.

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Hauptamt Wittmann, Thomas, VOAR	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	Ha/235/2019 04.12.2019

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Stadtrat	11.12.2019	öffentlich

Betreff:

Besetzung der Ausschüsse durch Änderung der FWL-Fraktion

<u>Sachdarstellung, Begründung:</u>

Herr August Steinbauer hat im November 2019 die Fraktion der Freien Wähler Land verlassen und ist zur CSU-Fraktion übergetreten.

Durch diesen Fraktionswechsel innerhalb des Stadtrats treten keine Änderungen bei den Stärkeverhältnissen in den Stadtratsausschüssen ein.

Herr Steinbauer verliert durch diesen Wechsel seine bisherigen für die Fraktion Freie Wähler Land eingenommenen Sitze.

Die der Fraktion Freie Wähler Land zustehenden Ausschusssitze müssen durch diese Fraktion, die nun 2 Mitglieder hat, neu besetzt werden.

Die Fraktion Freie Wähler Land hat uns die nachstehend aufgeführte neue Besetzung ihrer Ausschusssitze mitgeteilt:

1. Finanz- und Personalausschuss
   Ausschussmitglied Andreas Beer, Ersatzmitglied Karl Deschl

2. Bau- Umwelt- und Verkehrsausschuss, fungiert auch als Ferienausschuss
   Ausschussmitglied Karl Deschl, Ersatzmitglied Andreas Beer

3. Kultur- Bildungs- und Sozialausschuss
   Ausschussmitglied Andreas Beer, Ersatzmitglied Karl Deschl

4. Wirtschafts-, neue Medien- und Arbeitsausschuss
   Ausschussmitglied Andreas Beer, Ersatzmitglied Karl Deschl

5. Rechnungsprüfungsausschuss
   Ausschussmitglied Karl Deschl, Ersatzmitglied Andreas Beer

6. Geschäftsordnungsausschuss
   Ausschussmitglied Andreas Beer, Ersatzmitglied Karl Deschl

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Neubesetzung der Ausschusssitze, welche der Fraktion Freie Wähler Land zustehen, zustimmend zur Kenntnis.

TOP Ö 6

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Hauptamt Wittmann, Thomas, VOAR	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	Ha/234/2019 27.11.2019

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Stadtrat	11.12.2019	öffentlich

Betreff:

Antrag der FWL-Fraktion - Durchführung einer gemeinsamen Sportlerehrung

Sachdarstellung, Begründung:

Mit Schreiben vom 14.11.2019 beantragt die FWL-Fraktion künftig eine gemeinsame Sportlerehrung der Stadt Burglengenfeld anzusetzen. Diese Ehrung ist gedacht für Einzel- und Teamsportler, welche bei Meisterschaften bzw. Wettbewerben auf Kreis -, Bezirks-, Landesebene oder in höheren Ligen Siege errungen haben.

Auf das Antragsschreiben der FWL-Fraktion vom 14.11.2019 darf verwiesen werden.

Der Antrag zielt darauf ab, erfolgreichen Sportlern und Sportlerinnen über die in den Sportvereinen und durch den Bayer. Landessportverband üblichen Ehrungen hinaus eine zusätzliche Würdigung durch die Stadt Burglengenfeld zukommen zu lassen.

Diese Ehrung würde dann in Form einer Anerkennungs- und Dankesurkunde, welche im Rahmen einer Feierstunde überreicht wird, von Seiten der Stadt Burglengenfeld ausgesprochen werden.

Der Finanz- und Personalausschuss stimmte dem Beschluss **einstimmig zu.**

Beschlussvorschlag:

Der Antrag der Fraktion Freie Wähler Land wird grundsätzlich befürwortet, die Verwaltung wird aber beauftragt, innerhalb der nächsten sechs Monate ein Konzept für die Ehrung von Sportlern zu erstellen.

TOP Ö 6

FWL

Stadtratsfraktion der Freien Wähler Land

Herrn

1.Bürgermeister Thomas Gesche

Marktplatz 2-6

93133 Burglengenfeld

14.11.2019

Eingegangen am
18. Nov. 2019
Stadt Burglengenfeld

Antrag auf eine gemeinsame Sportlerehrung der Stadt Burglengenfeld

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Gesche,

anbei ein Antrag über eine gemeinsame Sportlerehrung aller Vereine der Stadt Burglengenfeld, mit der Bitte, diesen Antrag unserer Fraktion in der nächsten Stadtratssitzung zu behandeln.

Der Sinn dieses Antrages ist es, Einzelsportler und Teamsportler ab Kreis,- Oberpfalz,-Bayerische-Meisterschaften und rauf bis Weltmeisterschaften, die im Namen des bayerischen Landessportverbandes Siege errungen haben, in einem würdigen Rahmen von der Stadt Burglengenfeld zu ehren. Wir sind der Meinung, dass diese hervorragenden sportlichen Leistungen eine eigene Veranstaltung verdient hätte und es zugleich ein positives Image für die Stadt wäre. Mehrere Vertreter der beiden großen Sportvereine sind mit diesem Wunsch an uns herangetreten, dieses Thema im Stadtrat zu behandeln.

Mit freundlichen Grüßen,

A. Beer

Andreas Beer

FWL- Fraktionsvorsitzender

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Hauptamt Haneder, Franz, Stadtbaumeister	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	Ha/233/2019 25.11.2019

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Stadtrat	11.12.2019	öffentlich

Betreff:

Antrag JU-Burglengenfeld – Fitnessoffensive Burglengenfeld

<u>Sachdarstellung, Begründung:</u>

Mit dem Naherholungskonzept „Naabauen – Hofwiesen und Lanzanger“ aus dem Jahr 2003 wurde der Bereich „Erholungsflächen am Irl“ herausgegriffen und detailliert mit Freizeiteinrichtungen überplant.

Verschiedene kleine Maßnahmen aus diesem Konzept wurden bereits damals umgesetzt, wie z.B. die Freilegung des ehem. Badestrandes, Duschmöglichkeit, Liegewiese, Bocciabahn, Sprungbrett, Schwimmplattform mit einem Steg und das WC-Gebäude in Holzbauweise.

Mit dem erst kürzlich behandelten Antrag für eine Bewirtungsfläche am ehemaligen Flussbadgelände und dem jetzigen Antrag der Jungen Union Burglengenfeld nimmt die Umsetzung dieses Konzeptes mehr und mehr Formen an.

Umso wichtiger ist es, gerade im Hinblick auf eine abgestimmte Nutzung eine Planfortschreibung und Aktualisierung des Konzeptes hinsichtlich neuzeitlicher Bedürfnisse aufzugreifen und anzupassen, allerdings ohne dabei die Flächen so zu überfrachten, damit der Erholungswert erhalten bleibt.

Die Aufstellung von Liegebänken, Errichtung eines Kinderspielplatzes, die Revitalisierung der Sommerliege am ehemaligen Umkleidehaus, ein Beach-Volleyball-Feld, ein Wasserwachtsgebäude, etc. um nur einige Gedanken zu nennen, Campingstellplatz sind dabei in einem weiteren Umsetzungsabschnitt vorgesehen.

Die Ausstattung soll aufgrund der Hochwassersituation mit einfachen Sportgeräten zur körperlichen Ertüchtigung ähnlich dem Rundweg bei der Höllohe ausgestattet werden.

Auch muss dieses Konzept mit der Hochwasserschutzplanung, die die Stadt beauftragt hat, abgestimmt werden.

Beachtet soll nach Auffassung der Verwaltung dabei auch werden, dass durch Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht das Auslösen eines Retentionsraumes bedingt wird, sondern der Einbau von Gebäuden Hochwasserfrei gestellt und Gerätschaften keine Abflussbehinderung darstellen.

Auf eine wirtschaftliche Unterhaltung der Anlagen muss ebenso wegen des Hochwasserschutzes gedacht werden.

Mit diesem Gesamtkonzept kann dann eine mögliche Förderung auch abgeklärt werden.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, das Büro Lichtgrün, das damals auch schon dieses Konzept erstellt hat, damit zu beauftragen, dieses Konzept zu aktualisieren und zu konkretisieren, damit eine Umsetzung nach Entscheidungsfindung für die beantragte Bewirtungsfläche und dem jetzig vorliegenden Antrag der JU schrittweise angegangen werden kann.

Die Haushaltsmittel für dieses Konzept werden von der Verwaltung entsprechend angemeldet. Je nach Förderung soll in wenigen Abschnitten dieses Konzept umgesetzt werden.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stimmte **mit 3 gegen 5 Stimmen** gegen den Beschlussvorschlag.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, das Aufstellen von Outdoor-Fitnessgeräten oder eines Trimm-Dich-Pfades am Irl, alternativ im Naherholungspark Galgenberg zu prüfen. Die Aufstellung soll im Jahr 2020 erfolgen, die erforderlichen Haushaltsmittel werden im Haushalt 2020 veranschlagt.

Bauamtsleiter
Hauptamt

TOP Ö 7

JU Bayern

Eingegangen am
11. Nov. 2019
Stadt Burglengenfeld

JU Burglengenfeld• Eichenstr. 23 • 93133 Burglengenfeld

Herrn Ersten Bürgermeister
Thomas Gesche
Marktplatz 2-6
93133 Burglengenfeld

Burglengenfeld, 11. November 2019

Antrag „Fitnessoffensive Burglengenfeld"

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Gesche,
sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,

die Junge Union Burglengenfeld beantragt:

„Die Verwaltung wird beauftragt, das Aufstellen von Outdoor-Fitnessgeräten oder eines Trimm-Dich-Pfades am Burglengenfelder Irl, alternativ im Naherholungspark Galgenberg zu prüfen. Die Aufstellung soll im Jahr 2020 erfolgen, die erforderlichen Haushaltsmittel werden im Haushalt 2020 veranschlagt."

Begründung:

Trimm-Dich-Pfade oder Outdoor-Fitness-Parcours dienen dem Training von Ausdauer, Kraft und Kondition und bieten eine hervorragende Sportmöglichkeit an der frischen Luft. Gerade in Großstädten wie München oder Regensburg werden diese Möglichkeiten der körperlichen Ertüchtigung gern genutzt und erfreuen sich immer mehr Beliebtheit. Dies liegt vor allem auch daran, dass das körperliche Wohlbefinden immer mehr in den Fokus der Bevölkerung rückt. Überdies ist die körperliche Ertüchtigung der Jugend eine ureigenste Aufgabe einer jeden Gemeinde und hat sogar bayerischen Verfassungsrang, s. Art. 83 I BV.

Outdoor-Fitnessgeräte sind so konzipiert, dass jeder gegen sein eigenes Körpergewicht trainiert und kein Verstellen von Gewichten notwendig ist. Vor allem ist aber die Niederschwelligkeit der Benutzung dieser Fitnessgeräte als positiv und unterstützungswürdig hervorzuheben: Die Nutzung ist kostenlos, es kann in Tages- und in Sportoutfit trainiert werden, die Geräte sind von allen nutzbar und werden jedem Fitnesslevel gerecht. Die jeweiligen Geräte werden meist zusammen platziert. Unserer Meinung nach würde sich ein solcher Parcours wunderbar am Irl einfügen. Ein bilderbuchartiges Training mit Blick auf unsere schöne Naab wäre somit garantiert.

Ortsvorsitzender Christoph Schwarz, Dipl. Jur. (Univ.)
Eichenstr. 23, 93133 Burglengenfeld
0170 9456838

Trimm-Dich-Pfade haben eine leicht andere Konzeption: Der Rundkurs hat eine Länge von meist 2-4km, in dem alle 200-300m ein Sportgerät/Turngerät platziert ist. Bei diesen Geräten werden verschiedene Kraft- und Yoga-Übungen durchgeführt. Bei jedem Sportgerät befindet sich eine Tafel mit Übungsanweisungen und Informationen. Ein solcher Pfad bietet sich entweder am Galgenberg an oder entlang der Naab flussaufwärts Richtung Saltendorf.

Die Realisierungskosten halten sich im Maße. Nach eingehender Internetrecherche können beide Arten, je nach Anzahl der Geräte, mit ca. 10.000,- bis 20.000,-€ realisiert werden. Die Geräte können selbst bestellt und vom städtischen Bauhof aufgestellt werden, sodass nicht zwingend eine Fremdvergabe durchgeführt werden muss.

Mit der Bitte um breite, fraktionsübergreifende Unterstützung, verbleibe ich

mit den besten Grüßen.

Christoph Schwarz
Mitglied des Stadtrates

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Hauptamt Wittmann, Thomas, VOAR	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	Ha/232/2019 25.11.2019

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Stadtrat	11.12.2019	öffentlich

Betreff:

Antrag auf Änderung von § 10 Abs. 3 der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadtwerke Burglengenfeld

<u>Sachdarstellung, Begründung:</u>

§ 10 der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS –EWS) der Stadtwerke Burglengenfeld regelt die Einleitungsgebühr und definiert in Abs. 2 die für die Gebührenerhebung maßgebliche Abwassermenge, die sich aus dem über die Anschlussstelle laufenden Wassermengen abzüglich der auf dem jeweiligen angeschlossenen Grundstück verbrauchten oder zurückgehaltenen Wassermengen errechnet.

§ 10 Abs. 3 der Satzung legt fest, dass bestimmte Wassermengen bei Ermittlung nach Abs. 2 nicht in Abzug gebracht werden können.

Diese Bestimmung lautet:

„Vom Abzug nach Absatz 2 sind ausgeschlossen,

a) Wassermengen bis zu 12 m³ jährlich

b) das hauswirtschaftlich genutzte Wasser

c) das zur Speisung von Heizungsanlagen verbrauchte Wasser“

Diese Regelung in Buchstabe a) soll entsprechend einem Antrag der SPD-Fraktion vom 23.09.2019 und aufgrund der Anregung einer Bürgerin entfallen. Die jeweilige Argumentation liegt in Ablichtung dieser Beschlussvorlage bei.

Nach den Informationen der Stadtwerke wurde die Angelegenheit mit der Sachbearbeiterin des Landratsamtes besprochen. Danach ist die jetzige in der Satzung aufgeführte Regelung, wonach eine jährliche Wassermenge von 12 m³ vom Abzug aus-

geschlossen ist, weiterhin möglich. Es gibt in Bayern keine entgegenstehende Rechtsprechung.
Ebenfalls rechtlich möglich ist die Streichung der Regelung nach § 10 Abs. 3 Buchstabe a).

Der Verwaltungsrat der Stadtwerke Burglengenfeld soll über die Streichung oder Beibehaltung dieser Regelung entscheiden.

Da es sich hier um eine Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung für die städt. Abwasseranlage handelt, unterliegen nach § 8 Abs. 2 der Unternehmenssatzung die Mitglieder des Verwaltungsrats einem Weisungsrecht des Stadtrats.

Der Stadtrat hat nun zu entscheiden, ob und wie er von seinem Weisungsrecht Gebrauch macht.

Der Finanz- und Personalausschuss stimmte dem Beschlussvorschlag **einstimmig** zu.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat weist die Mitglieder des Verwaltungsrats der Stadtwerke Burglengenfeld an, dem Antrag der SPD-Fraktion vom 23.09.2019 auf Streichung der Bestimmung in § 10 Abs. 3 Buchst. a) zuzustimmen.

Anlagen:

Entwurf der Satzung zur Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadtwerke Burglengenfeld

Anregung einer Bürgerin

Antrag der SPD-Fraktion

Die Nachricht der Mitbürgerin lautete:

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte mir einen Zähler für das Gartenwasser installieren lassen und habe gelesen, dass man erst ab einer gewissen Wassermenge keine Abwassergebühren zahlen muss. Das ist rechtlich nicht zulässig wie das Urteil des Verwaltungsgerichtshofs festgestellt hat.

Quellenangabe: Zeitschrift mein schöner Garten

Für Wasser, das nachweislich zur Gartenbewässerung verwendet wird, muss ein Grundstückseigentümer keine Abwassergebühren zahlen. Das entschied der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (VGH) in Mannheim in einem Urteil (Az. 2 S 2650/08). Bislang geltende Mindestgrenzen für die Gebührenbefreiung verstießen gegen den Gleichheitsgrundsatz und seien damit unzulässig.

Damit bestätigte der VGH eine Entscheidung des Verwaltungsgerichts Karlsruhe und gab der Klage eines Grundstückseigentümers gegen die Stadt Neckargemünd statt. Dort bemisst sich die Abwassergebühr wie üblich nach der Menge des bezogenen Frischwassers. Wasser, das laut separatem Wasserzähler nachweislich nicht in die Kanalisation gelangt, bleibt zwar auf Antrag gebührenfrei, allerdings erst ab einer Mindestmenge von 20 Kubikmetern.

Der Frischwassermaßstab bringe als Wahrscheinlichkeitsmaßstab Ungenauigkeiten mit sich. Diese seien hinzunehmen, sofern es sich um den normalen Verbrauch durch Kochen oder Trinken handle, da diese Mengen im Verhältnis zur Gesamtmenge des verbrauchten Trinkwassers kaum messbar seien. Für die zur Gartenbewässerung verwendeten Wassermengen gelte dies aber nicht.

Die Richter entschieden nun, dass die für die Gebührenbefreiung geltende Mindestmenge diejenigen Bürger schlechter stelle, die für die Gartenbewässerung weniger als 20 Kubikmeter Wasser verbrauchten, und sahen darin einen Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz. Daher sei zum einen die Mindestgrenze unzulässig, zum anderen der Mehraufwand für die Erfassung der Abwassermenge mit zwei Wasserzählern gerechtfertigt. Die Kosten für die Installation der zusätzlichen Wasseruhr muss allerdings der Grundstückseigentümer tragen.

Eine Revision wurde nicht zugelassen, die Nichtzulassung kann aber durch Beschwerde vor dem Bundesverwaltungsgericht angefochten werden.

Ich bitte um baldige schriftliche Stellungnahme zu diesem Thema!

Mit freundlichen Grüßen

TOP Ö 8

SPD – Burglengenfeld
Stadtratsfraktion

SPD Stadtratsfraktion – Sebastian Bösl – Parkstraße 6 – 93133 Burglengenfeld

Stadtwerke Burglengenfeld
Chr.-W.-Gluck-Str 16
93133 Burglengenfeld

SPD Burglengenfeld - Stadtratsfraktion

Fraktionsvorsitzender/Postempfänger:
Sebastian Bösl
Parkstraße 6
93133 Burglengenfeld
boesl_sebastian@web.de

Kontoverbindung:
Sparkasse Burglengenfeld
BIC: BYLADEM1SAD
IBAN: DE93 7505 1040 0760 4136 90

Burglengenfeld, den 23.09.2019

Antrag zur nächsten Sitzung des Verwaltungsrates der Stadtwerke Burglengenfeld: Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung vom 24.03.2003, zuletzt geändert am 18.05.2010

Sehr geehrter Herr Vorstand Gluth,

die Verwaltungsratsmitglieder der SPD im Verwaltungsrat der Stadtwerke Burglengenfeld stellen folgenden Antrag:

§ 10 Abs. 3 a) der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS-EWS) wird ersatzlos gestrichen.

Zur Begründung führen wir folgendes aus:

Durch Satzung vom 09.03.2004 wurde § 10 Abs. 3 a) der BGS-EWS in der Fassung vom 19.12.2003 geändert wie folgt:

„Vom Abzug nach Absatz 2 sind ausgeschlossen,
a) Wassermengen bis zu 12 m³ jährlich,
b) das hauswirtschaftlich genutzte Wasser,
c) das zur Speisung von Heizungsanlagen verbrauchte Wasser."

Wir halten die Mindestverbrauchsmenge von > 12 m³ für ungerechtfertigt. Ein Beitragsschuldner, der nachweisen kann, dass er bestimmte Wassermengen für die Bewässerung des Gartens, die Anlage

eines Teichs oder die Bewässerung eines Gewächshauses etc. verwendet, sollte auch in den Genuss des vollen Abzugs dieser Wassermenge kommen.

Wir schließen uns insofern der Argumentation aus dem Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 19.03.2009, Az.: 2 S 2650/08, an (in der baden-württembergischen Gemeinde war ein Grenzwert von 20 m³ in der Satzung festgelegt):

„Der Kläger hat Anspruch darauf, dass die gesamte Wassermenge für die Gartenbewässerung, für die er mit einem den eichrechtlichen Vorschriften entsprechenden Wasserzähler den Nachweis geführt hat, dass sie nicht in die Kanalisation gelangt ist, bei der Bemessung der Abwassergebühr abgesetzt wird. (...)

Der Grenzwert von 20 m³ führt dazu, dass diejenigen, die bis zu 20 m³ des bezogenen Frischwassers aufgrund einer besonderen Verwendung - z.B. zur Gartenbewässerung, zur Befüllung von Teichen oder zur Reinigung außerhalb des Hauses - nicht in den Abwasserkanal einleiten, schlechter gestellt werden als solche Personen, bei denen fast das gesamte bezogene Frischwasser als Abwasser in den Kanal gelangt. (...)

Bei näherer Betrachtung kann aber nicht davon ausgegangen werden, dass die Bearbeitung der Absetzungsanträge tatsächlich einen nennenswerten zusätzlichen Verwaltungsaufwand verursacht. Der Nachweis der nicht eingeleiteten Wassermenge kann grundsätzlich dem Gebührenschuldner auferlegt werden (vgl. BVerwG, Beschluss vom 24.08.1972 - VII B 54.71 - DÖV 1973, 535), so dass etwa die Kosten für Anschaffung, Installation und Unterhaltung der notwendigen Messeinrichtungen (z.B. geeichter Wasserzähler für die Gartenbewässerung) nicht der Gemeinde, sondern dem Gebührenschuldner zur Last fallen."

Sebastian Bösl

TOP Ö 8

STADT WERKE Burglengenfeld

ANSTALT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Satzung

zur Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadtwerke Burglengenfeld

vom

Auf Grund der Art. 5, 8 und 9 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) erlassen die Stadtwerke Burglengenfeld folgende

Satzung:

§ 1
Änderungsinhalt

Die Beitrags- und Gebührensatzung vom 24. März 2003, zuletzt geändert am 18. Mai 2010, wird wie folgt geändert:

§ 10 Abs. 3 erhält folgende Fassung:

Vom Abzug nach Absatz 2 sind ausgeschlossen,

a) das hauswirtschaftlich genutzte Wasser,
b) das zur Speisung von Heizungsanlagen verbrauchte Wasser.

§ 2
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt ab 01.01.2020 in Kraft.

Burglengenfeld, den

Friedrich Gluth
Vorstand