

B E G R Ü N D U N G

Fassung vom 24.02.2021

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

„Altes Wasserwerk III“

Inhalt

BEGRÜNDUNG	1
1. Lage und Bestandssituation	3
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes	4
3.1 Städtebauliche Vergleichswerte	4
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	5
3.6 Untergrund	5
3.7 Brandschutz	5
3.8 Grünordnung	6
3.9 Ausgleichsflächen	7
3.10 Versiegelung	9
3.11 Nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
3.12 Schallschutz	9
4. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes	11

1. Lage und Bestandssituation

Die Stadt Burglengenfeld liegt im Landkreis Schwandorf. Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Stadt Burglengenfeld der Region 6 (Oberpfalz-Nord) zugeordnet. Burglengenfeld ist zusammen mit Maxhütte-Haidhof und Teublitz als Mittelzentrum eingestuft. Laut Regionalplanung kann die Stadt Burglengenfeld in den allgemein ländlichen Raum eingeordnet werden.

Das 8.497 m² große Plangebiet liegt am Ortsrand der Stadt Burglengenfeld an der Kallmünzer Straße (Staatsstrasse 2235 nach Kallmünz) in unmittelbarer Nähe zum Feuerwehrstützpunkt 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.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Burglengenfeld stellt die zu überplanende Fläche als „Fläche für Acker“ dar. Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan geändert werden.

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 ausgewiesenen GE „Brunnfeld II“ sind komplett verkauft.

Für die Gewerbefläche liegt eine konkrete Anfrage vor. Die bestehenden noch leerstehenden Grundstücke im GE Altes Wasserwerk II umfassen die hierfür notwendige Grundstücksgröße nicht.

Zudem sind die Gewerbegrundstücke im GE Altes Wasserwerk II bereits komplett verkauft und stehen somit der Stadt nicht zur Verfügung.

Die zu überplanende Fläche stellt einen Lückenschluss zwischen der vorhandenen Bebauung (Flurnummer 1959/1) und der Staatsstraße 2235 (Kallmünzer Straße) dar. Zudem kann mit der Ausweisung eine beidseitige Erschließung der Gutenbergstraße sichergestellt werden.

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:	0,8497 ha
Verkehrsfläche:	0,1663 ha
Anzahl der Bauparzellen:	1
Netto – Baulandfläche:	0,5421 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.

Im Bebauungsplan soll eine mögliche spätere Anbindung für eine Bebauung berücksichtigt werden.

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 ist eine Fläche südlich der Erschließungsstraße sowie Restflächen in Verbindung mit dem Parkplatz ausgewiesen. Diese werden mit insgesamt 4 Bäumen 1. oder 2. Ordnung bepflanzt.

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 ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen ist.

Unter Einhaltung der derzeitig geplanten Grundstücksgrößen würde dies für die Parzelle die Pflanzung von 6 Bäumen bedeuten.

Um eine Eingrünung des Straßenraums zu erreichen, sind 4 Bäume auf der der Straße zugewandten Grundstückshälfte festgesetzt.

Zur Sicherung von guten Standortverhältnissen muss das Baumquartier je Baum eine Mindestgröße von 8 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 5.450 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. In dieser Ausgleichsfläche sind auch drei Reptilienbiotope auszuführen, die besonnt sein müssen. Die genaue Anordnung ist dabei im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen.

Weitere 4.510 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 sowie die Pflanzung von 5 Flatter-Ulmen auf der Flurnummer 1891. Die Maßnahmen für die Umstellung des Mahdregimes 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 für das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden.

An die Untere Naturschutzbehörde ist ein Abdruck zu übermitteln.

3.10 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.

3.11 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Anbauverbotszone wird mit 17,00 m ab Fahrbahnrand der Staatsstraße 2235 festgelegt.

3.12 Schallschutz

- Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.
- Für den vorliegenden Bebauungsplan Gewerbegebiet „Altes Wasserwerk III“ wurde die schalltechnische Untersuchung 7216.1/2020-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 17.08.2021 angefertigt, um die Immissionen an den relevanten Immissionsorten zu quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ sowie die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“.

- Im Plangebiet wirken durch die Staatsstraße St 2235 Geräuschimmissionen ein, die unterhalb der GE-Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 liegen. Schalltechnische Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Plangebiet nicht erforderlich.
- Unter Berücksichtigung des Urteils 4 BN 45.18 des BVerG vom 07.03.2019 (hier für GE-Gebiet) ist in diesem Fall eine gebietsübergreifende Gliederung des Bebauungsplanes erforderlich, da wegen der Vorbelastung, der Betriebsleiterwohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft und der dahinterliegenden WA-Bebauung eine Tag und Nacht uneingeschränkte Kontingentfläche im Plangebiet selbst nicht realisierbar war. Voraussetzung für eine gebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4, Satz 1 Nr. 2 oder Satz 2 BauNVO ist, dass im Stadtgebiet noch mindestens ein Gewerbegebiet vorhanden ist, in dem keine Emissionsbeschränkungen gelten oder ein Teilgebiet mit Emissionskontingenten o.ä. besteht, die jegliche nach § 8 BauNVO gewerbliche Nutzung (Tag und Nacht) ermöglicht. Dies ist in vorliegendem Fall nach Angaben der Stadt Burglengenfeld durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Sand II, 3. qualifizierte Änderung“ vom 19.11.2015 sichergestellt.
- Die festgesetzten Emissionskontingente bedeuten, dass auf den Gewerbegebietsflächen aufgrund der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung und der Vorbelastung eine entsprechende Nutzung zur Nachtzeit entsprechend den in der Umgebung zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten gebietsüblich eingeschränkt ist. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten daher bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Insbesondere sollten die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes durch eine optimierte Anordnung der Baukörper, der technischen Schallquellen an den Baukörpern und der Schallquellen im Freien genutzt werden. Durch Abschirmung von Schallquellen durch Gebäude und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.
- Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung 7216.1/2020-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 17.08.2021 zu entnehmen.

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 24.02.2021

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