

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard, VAR	Nummer: BauVW/531/2021 Datum: 23.08.2021 Aktenzeichen:
---	---

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	22.09.2021	öffentlich

Betreff:

Errichtung eines Hackschnitzellagers auf dem Grundstück FSt.Nr. 376, Gem. Pottenstetten, Unterdorf 3, 93133 Burglengenfeld – Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

Sachdarstellung, Begründung:

Der Antragsteller beabsichtigt, auf dem Grundstück FSt.Nr. 376, Gem. Pottenstetten, Unterdorf 3, 93133 Burglengenfeld, ein Hackschnitzellager zu errichten.

Das Gebäude soll in Holzständerkonstruktion mit Brettverschalung zur Einlagerung von ca. 200 m³ Hackschnitzel in den Flächenmaßen 8m x 10m (4,10 m Höhe) mit Pultdach errichtet werden.

Der Antragsteller ist lt. Angabe durch Forstwirtschaft eingetragener Landwirt und somit gem. § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert.

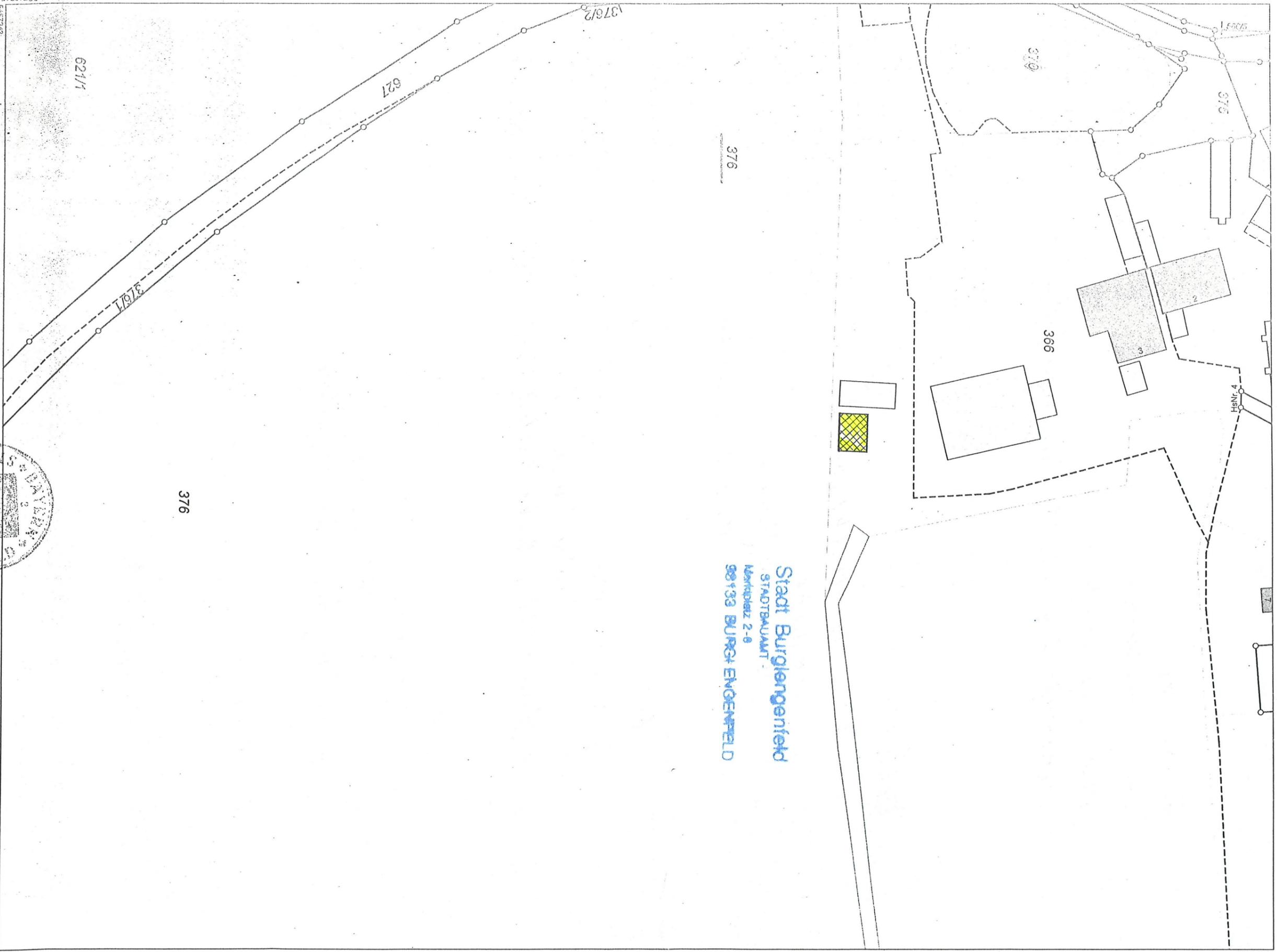
Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Hackschnitzellagers auf dem Grundstück FSt.Nr. 376, Gem. Pottenstetten, Unterdorf 3, 93133 Burglengenfeld, zu erteilen.



Flurstück: 373
Gemarkung: Pollenstalln

Gemeinde: Stadt Burglengenfeld
Landkreis: Schwandorf
Bezirk: Oberpfalz



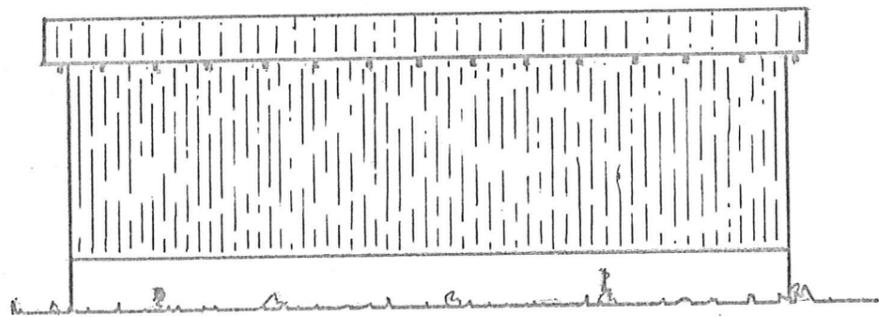
Stadt Burglengenfeld
STADTBAUAMT
Marktplatz 2-8
98133 BURG-ENGENSELD

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

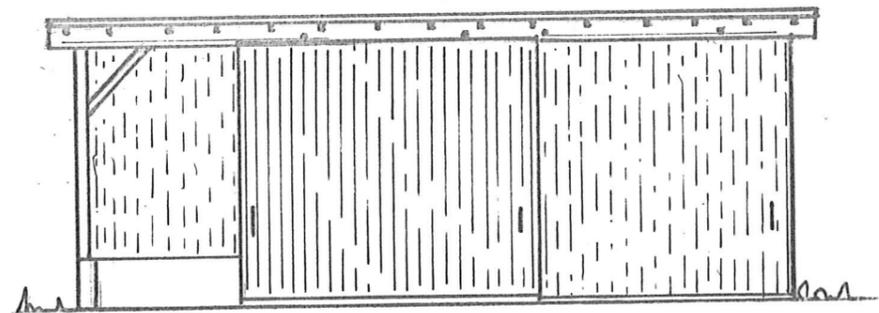
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Weiterverbreitung nur befristet genehmigt.
Geschäftszeichen: StB-H041



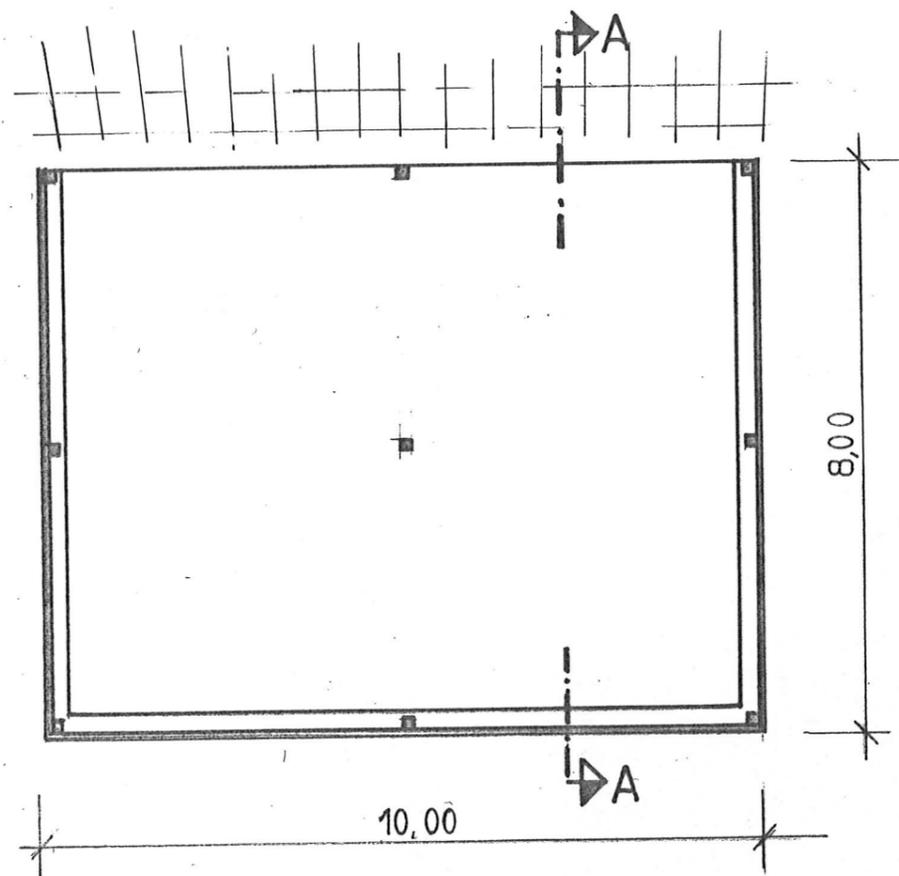
Stallstiller



SÜDEN



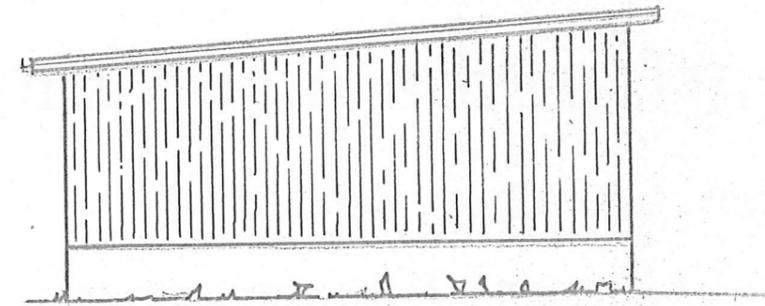
NORDEN



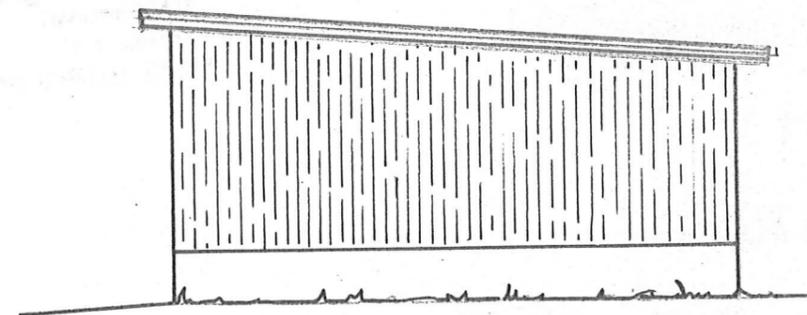
GRUNDRISS



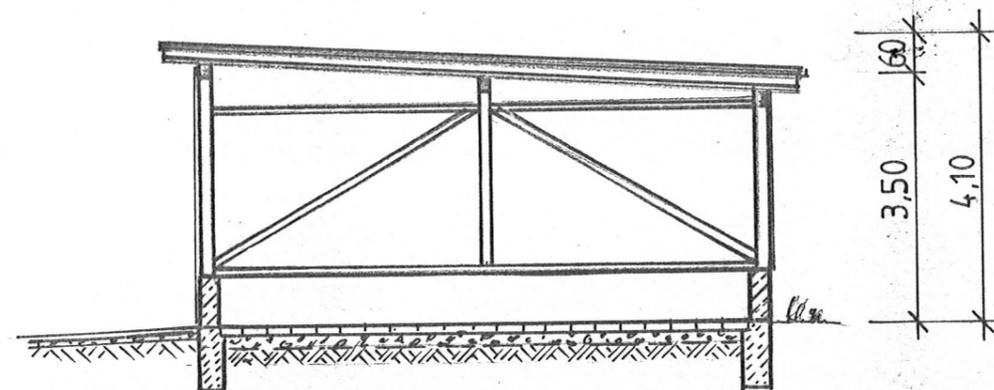
Handwritten text in a box: "30% auf 1" and "Bühnenwand 10m"



OSTEN



WESTEN



FUNDAMENTE IN FROSTTIEFE

GELÄNDE IST EBENFLÄCHIG,
- KEINE ÄNDERUNGEN NÖTIG

ALLE MASSE SIND BAUSEITS
ZU PRÜFEN!

SCHNITT A-A

M. 1:100

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard, VAR	Nummer: BauVW/532/2021 Datum: 23.08.2021 Aktenzeichen:
---	---

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	22.09.2021	öffentlich

Betreff:

Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FSt.Nr. 657/12, Gem. See, Am Dürrstein 6, 93133 Burglengenfeld – Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

Sachdarstellung, Begründung:

Ein Bauherr beantragt, auf dem Grundstück FSt.Nr. 657/12, Gem. See, Am Dürrstein 6, 93133 Burglengenfeld, ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage zu errichten.

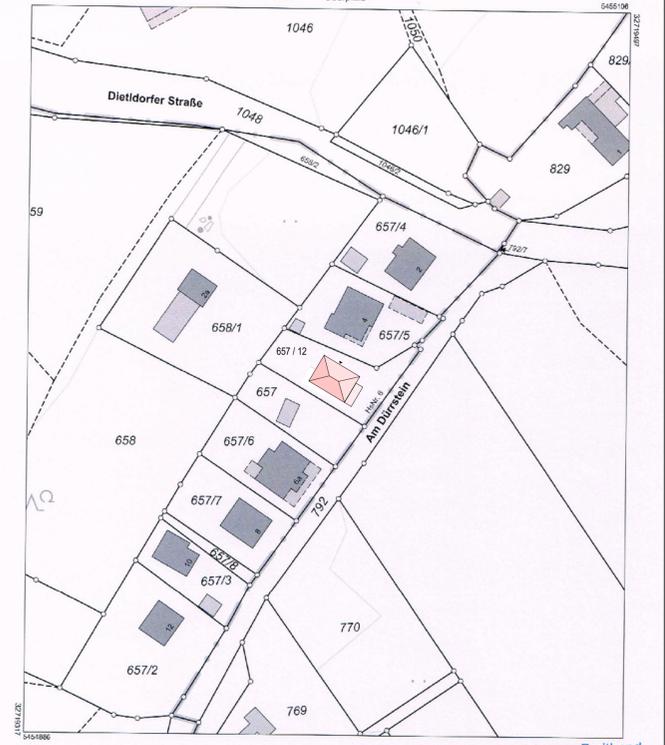
Das Bauvorhaben liegt zwar im Außenbereich, kann aber nicht vorgehalten werden, dass es dem Flächennutzungsplan widerspricht, da es nach Abbruch des alten, seit 1999 unbewohnten, baufälligen Gebäudes und Ersatzbau an gleicher Stelle, gem. § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB zulässig ist, da die Entstehung einer Splittersiedlung nicht zu befürchten ist.

Das Gebäude wird in Massivbauweise (Hangbebauung) mit zwei Vollgeschossen und ebenerdig befahrbarer Kellergarage mit Walmdach (22 °DN) errichtet. An der Gebäudeflucht sowie der Firstlinie der Nachbarbebauung wird sich orientiert, so dass sich das Bauvorhaben in die vorhandene Bebauung „Am Dürrstein“ nach Art und Maß sowie der Architektur einfügt.

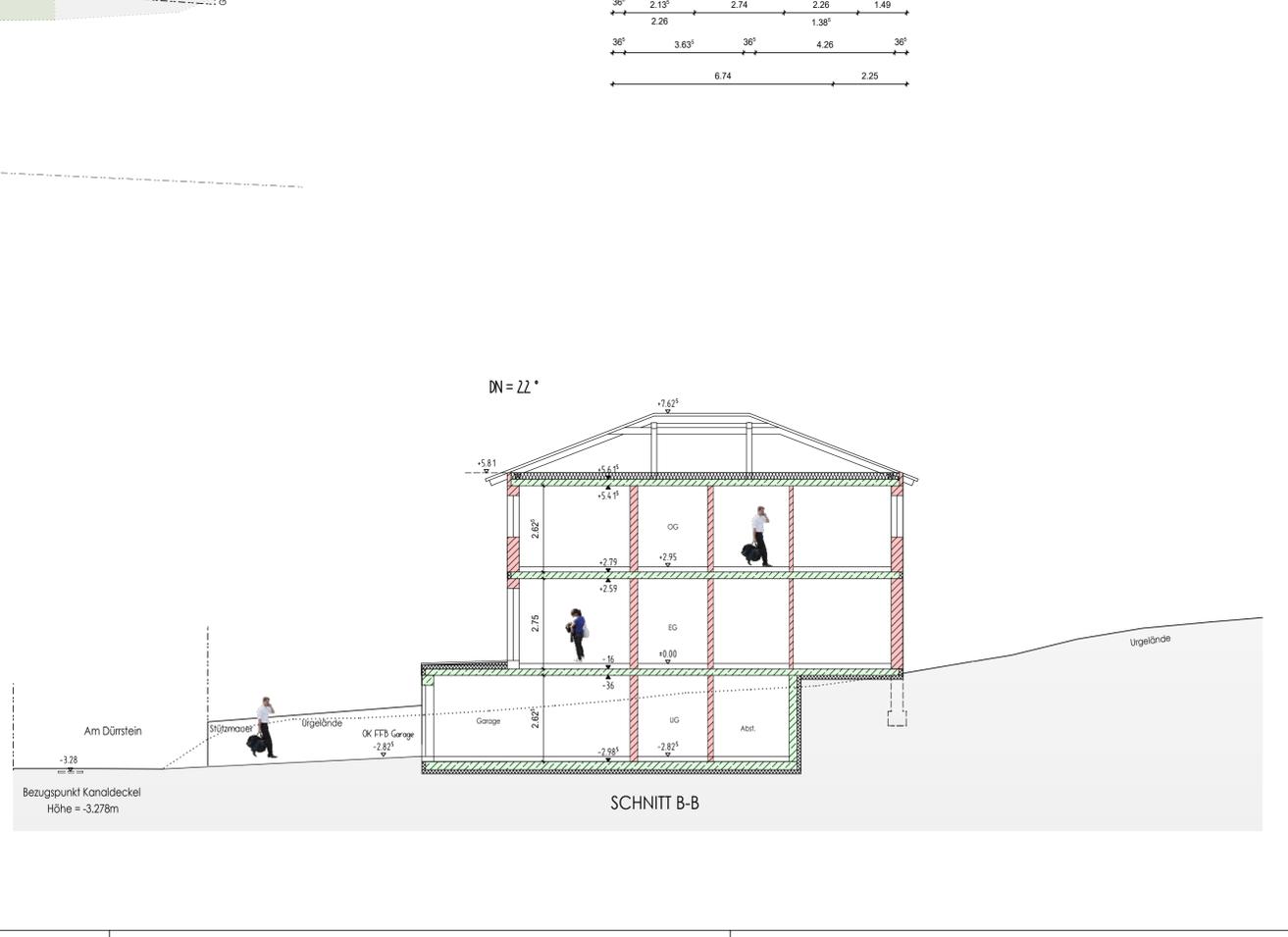
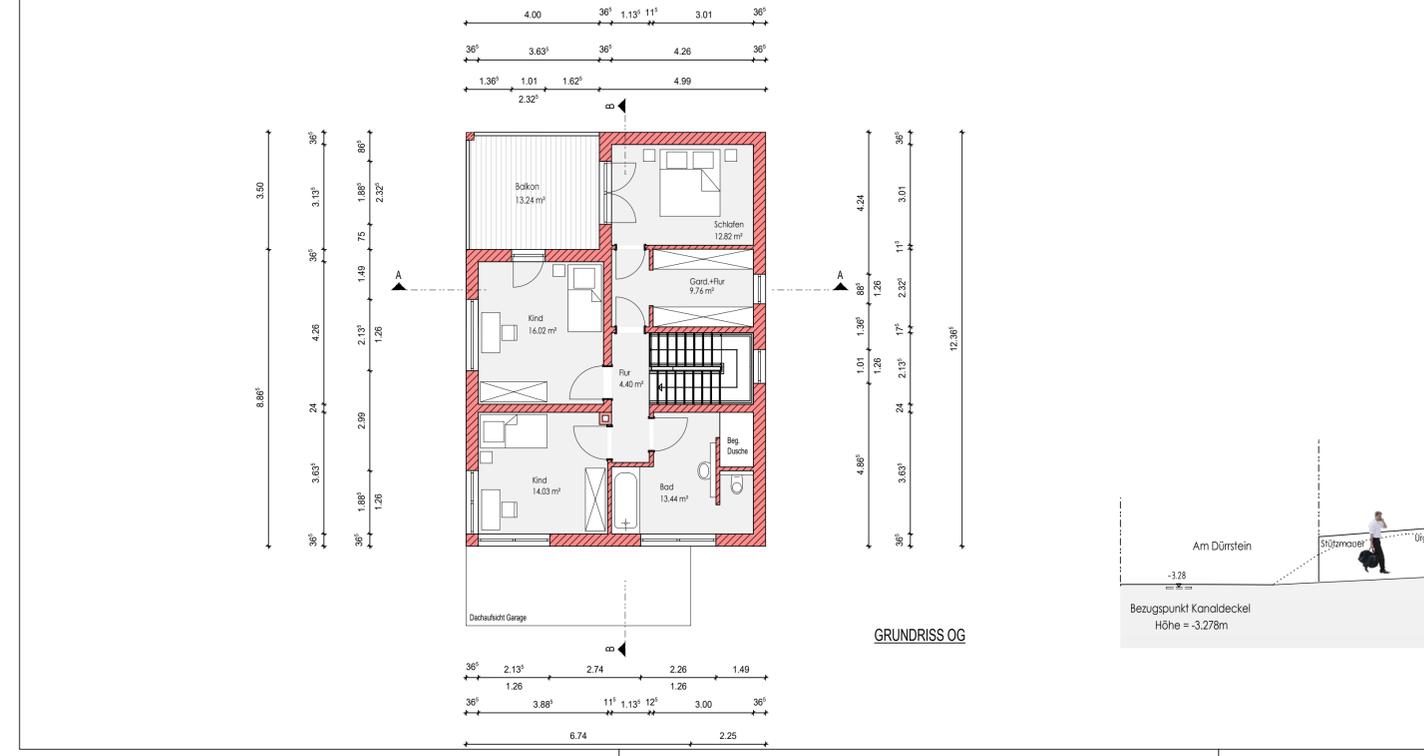
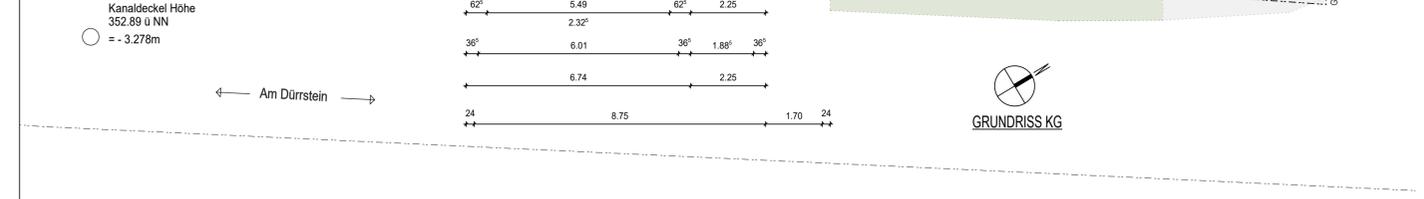
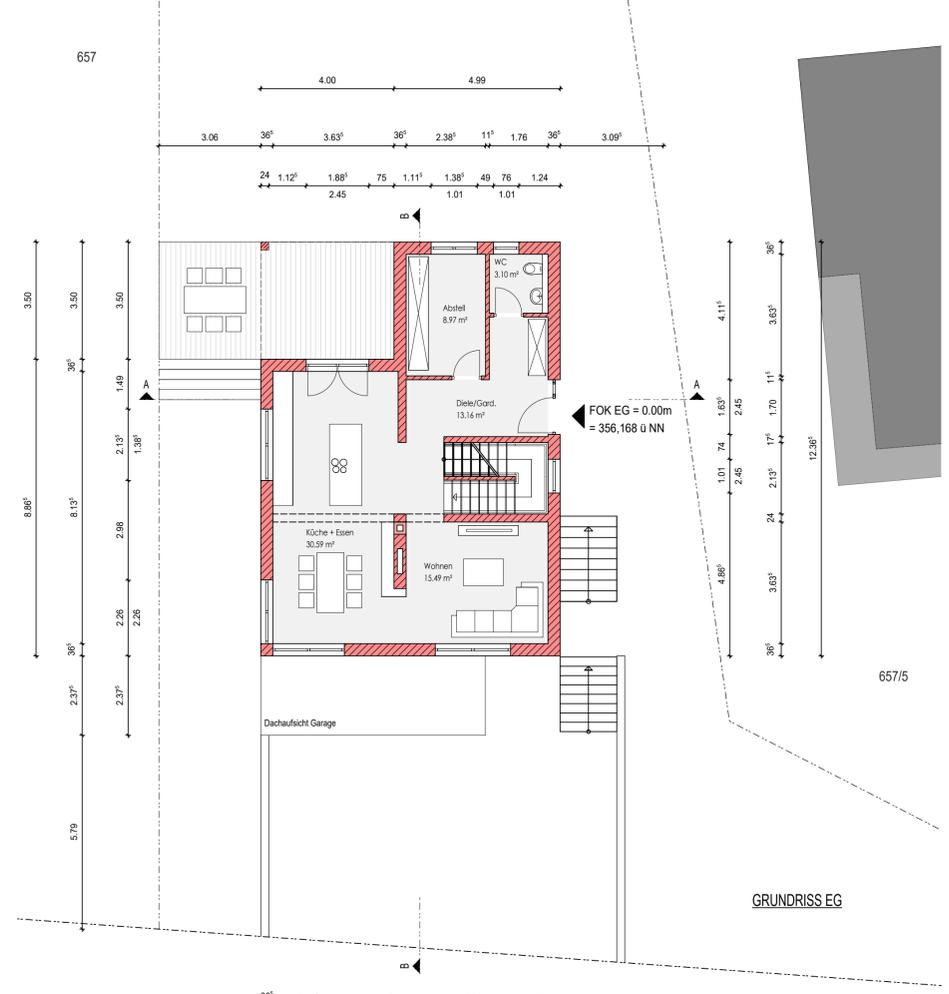
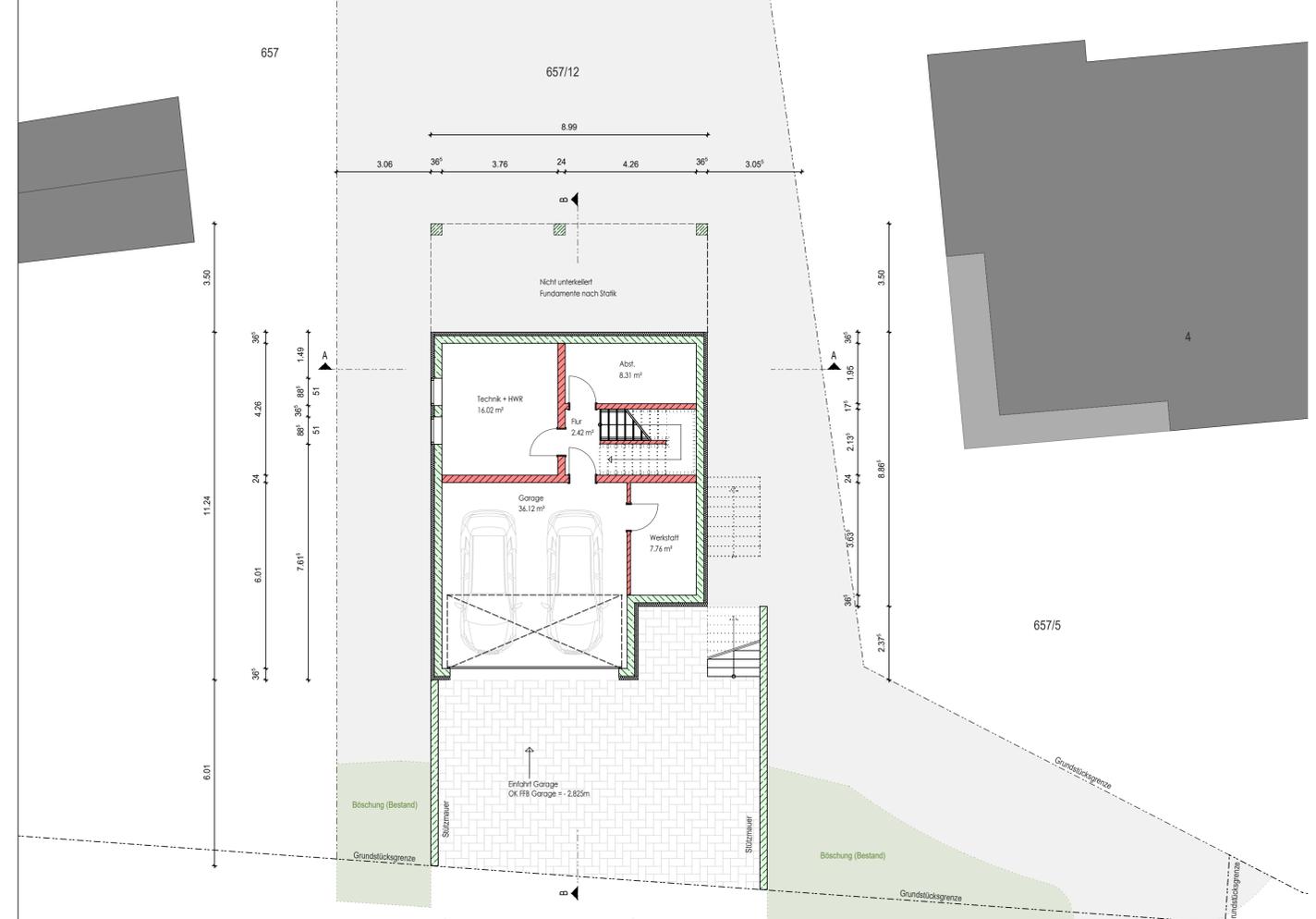
Die Verwaltung empfiehlt daher eine Zustimmung zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FSt.Nr. 657/12, Gem. See, Am Dürrstein 6, 93133 Burglengenfeld, zu erteilen.



Maßstab 1:1000
 Verwilligung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
 Zur Multiplikation nur bedingt geeignet.
 Geodätisches Datum: ebn
 Am für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nabburg, Außenstelle Neunburg vorm Wald
 Eberhardsonner



BAUHERR : _____ .Nr. 657/12
 NACHBARN : _____
 Stadt Burglengenfeld Fl.Nr. 792 _____ .Nr. 658/1
 Fl.Nr. 657/5 _____ Fl.Nr. 657

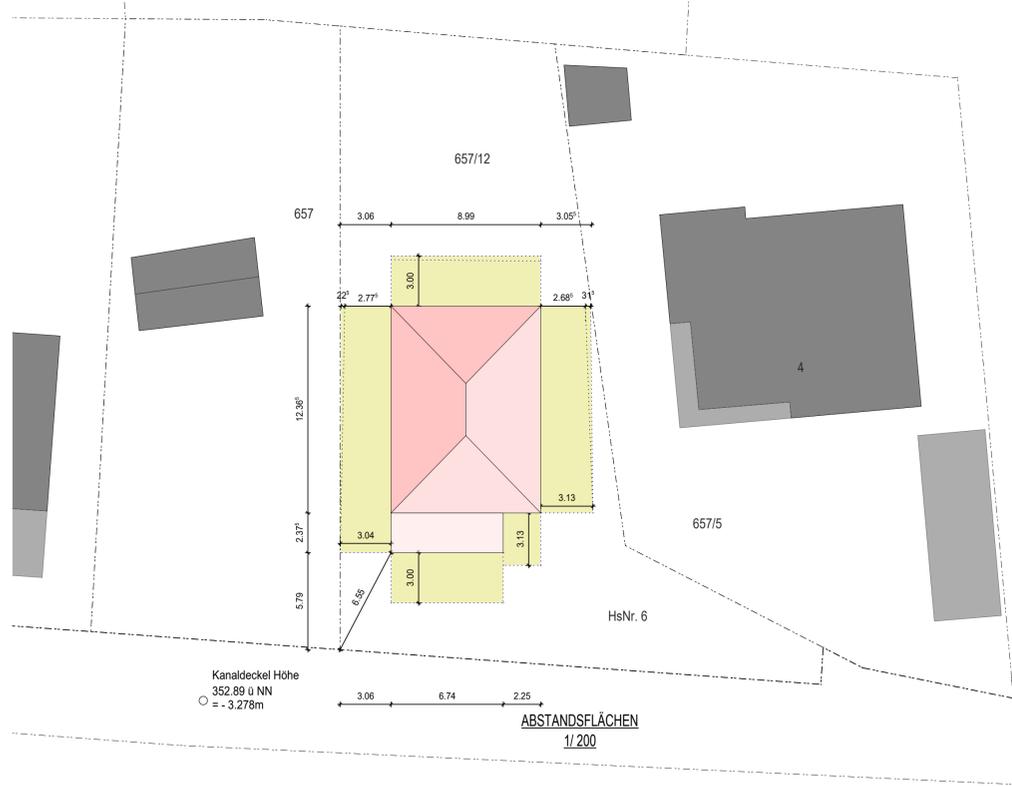
EINGABEPLAN

Neubau eines EFH mit Doppelgarage

PLANINHALT: Grundrisse, Schnitt B-B, Lageplan
 BAUHERR : 
 BAUORT : Am Dürrstein 6
 93133 Burglengenfeld
 Fl.Nr. 657/12
 Gem. See

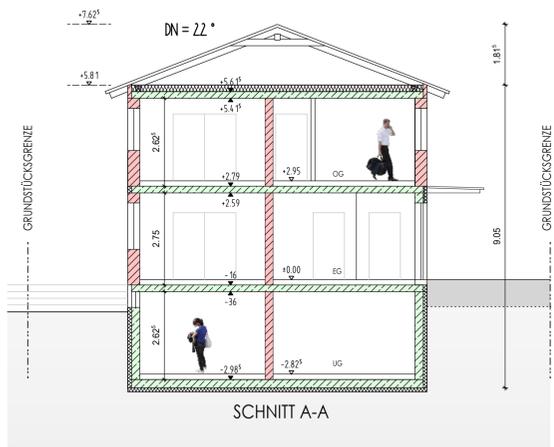
M. 1:100/1000	GEZ. 16.07.2021	GEAE:	PL.NR. 01/02
---------------	-----------------	-------	--------------

ARCHITEKTURBÜRO
 ARCHITECT DIPL. ING. FH
OLAF GOTZER
 WILHELM-HÖGNER-STR. 22
 93119 NITTENAU
 TELEFON 09936/90030
 TELEFAX 09936/90032
 INFO@ARCHITEKTURBÜRO-GOETZER.DE
 WWW.ARCHITEKTURBÜRO-GOETZER.DE
 H/B = 594 / 950 (0.56m²) Allplan 2017

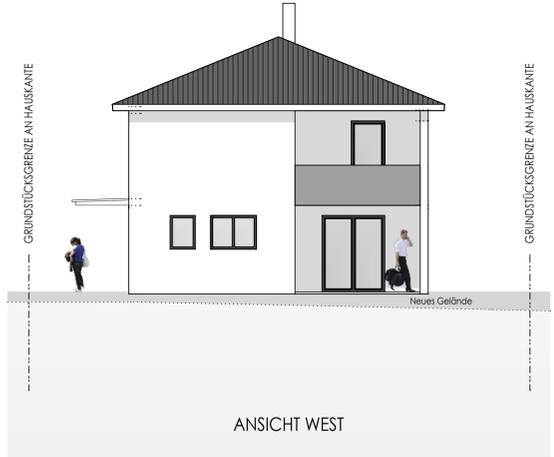
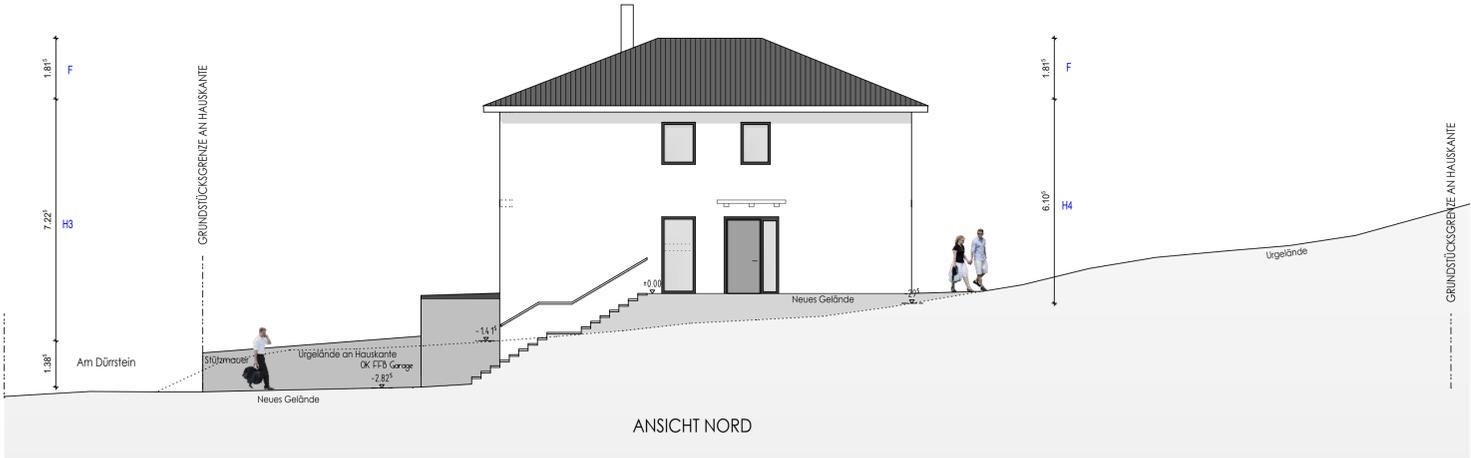


ACHTUNG, ALLGEMEIN GÜLTIG:
 BAUVORLAGE IST KEIN AUSFÜHRUNGSPLAN!
 ALLE MASSE SIND VOM BAUHERN ODER DESSEN AUSFÜHRENDE ZU PRÜFEN.
 EVTL. MASSFÄHLE SIND ALLEN AM BAU BETEILIGTEN SOFORT MITZUTEILEN.
 ALLE TRAGENDEN BAUTEILE SIND NACH STATIK AUSZUFÜHREN.
 ALLE GEWERKE SIND NACH REGELN DER TECHNIK ALS AUCH NACH DIN UNTER
 BEACHTUNG DES SCHALL-, BRAND-, WÄRME- UND FEUCHTSCHUTZES ZU ERSTELLEN.
 DER BAUHERR TRÄGT ALS VERANTWORTLICHER DIE VERANTWORTUNG DES BAUVORABENS
 UND STEHT IN VERPFLICHTUNG NACH DER BAUSTELLENVERORDNUNG.

Berechnung Abstandsflächen
 $0,4 \cdot (H1 + 1/3 \cdot F) = 2,775m$
 $0,4 \cdot (H2 + 1/3 \cdot F) = 3,042m$
 $0,4 \cdot (H3 + 1/3 \cdot F) = 3,13m$
 $0,4 \cdot (H4 + 1/3 \cdot F) = 2,684m$
 Abstandsfläche mind. 3,00 m



Maßstab 1:1000
 Verwirklichung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
 Zur Musterentnahme nur bedingt geeignet.
 Kreis/Bezirk: oben



BAUHERR : _____
 NACHBARN : _____
 Stadt Burglengenfeld Fl.Nr. 792

EINGABEPLAN

Neubau eines EFH mit Doppelgarage

PLANINHALT: Schnitt A-A, Abstandsflächen, Ansichten
 BAUHERR : _____
 BAUORT : Am Dürrstein 6
 93133 Burglengenfeld
 Fl.Nr. 657/12
 Gem. See

M. 1:100/1000 G.E.Z. 16.07.2021 G.E.A.E. P.L.N.R. 02/02

ARCHITEKTURBÜRO
 ARCHITEKT DIPL. ING. FH
OLAF GOTZER
 WILHELM-HÖGNER-STR. 22
 93119 NITTENAU
 TELEFON 09936/90030
 TELEFAX 09936/90032
 INFO@ARCHITEKTURBÜRO-GOETZER.DE
 WWW.ARCHITEKTURBÜRO-GOETZER.DE

Vorlagebericht

Stadtbauamt Haneder, Franz, Stadtbaumeister	Nummer: StbAmt/407/2021 Datum: 31.08.2021 Aktenzeichen:
--	--

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	22.09.2021	öffentlich

Betreff:

Immissionsschutzrecht - Antrag der Fa. HeidelbergCement AG (Antragstellerin) vom 12.08.2021 auf immissionsschutzrechtliche Änderungsgenehmigung für die Änderung des Zementwerks durch die Errichtung und den Betrieb einer Anlage zur Förderung und Dosierung von BPG zum Kalzinator (Vorhaben) auf der Fl.Nr. 492/1, Gemarkung Burglengenfeld in 93133 Burglengenfeld - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Genehmigungsverfahren mit Bearbeitungsfrist bis 03.09.2021 (§ 10 Abs. 5 BImSchG, § 11 d. 9. BImSchV) - Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

Sachdarstellung, Begründung:

Mit Eingang einer Mail stellt die HeidelbergCement AG den Antrag auf immissionsschutzrechtliche Änderungsgenehmigung, wie im Betreff beschrieben.

Die Stadt Burglengenfeld wird als Träger öffentlicher Belange im Genehmigungsverfahren gemäß § 10 Abs. 5 BImSchG, § 11 d. 9. BImSchV beteiligt.

Es betrifft eine verfahrenstechnische Änderung im Bereich der Brennstoffversorgung zur Optimierung der Brennstoffförderung von BPG – Brennstoff aus produktionsspezifischen Gewerbeabfällen – zum Kalzinator.

Es ist hier weder eine Brennstoffmassenänderung, noch eine Änderung der Brennstoffzusammensetzung vorgesehen. BPG wird seit den großen Umbaumaßnahmen genehmigter Weise dem Verbrennungsprozess zugegeben.

Von den geplanten Änderungen verspricht sich die HeidelbergCement AG eine Verbesserung der Arbeitsbedingungen und eine Kosteneinsparung der laufenden Produktionskosten.

Die maximale Lagermenge an BPG im Zementwerk Burglengenfeld bleibt ebenfalls unverändert.

Die Inbetriebnahme ist nach Angabe des Antragstellers für den 08.11.2021 geplant. Antragsverfahrenstechnisch wird eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung eingereicht, die die Baugenehmigung einschließt und damit die Bearbeitungszeit verkürzt. Um die Maßnahme in dem gesteckten Zeitplan auch umsetzen zu können, wird auch ein Antrag auf vorzeitigen Beginn der Maßnahme gestellt.

Die Maßnahme wäre nach BImSchG lediglich anzeigepflichtig, wofür dann auch das vereinfachte Antragsverfahren zum Tragen kommt.

Derzeit erfolgt die Dosierung und Förderung zum Hauptbrenner und Kalzinator am Wärmetauscharturm über eine pneumatische Leitung, die, wie bereits angesprochen, durch ein Förderband, das allseitig umschlossen ist, ersetzt wird. Dazu sind zwei Stützbauwerke aus Stahlträgern erforderlich, die eine Höhe von über 30m haben und somit gemäß BayBO als Sonderbau zu bewerten sind.

Schallimmissionstechnisch wird der Betrieb der zu beurteilenden neuen Anlagenteile durch ein Immissionsgutachten nachgewiesen und die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 13 dB unterschritten, womit sich keine relevanten Pegelerhöhungen ergeben. Dies wird selbstverständlich auch im Detail durch die Immissionsschutzabteilung beim Landratsamt fachlich geprüft.

Nach Durchsicht aller vorgelegten Unterlagen und fachlicher Einschätzung kann davon ausgegangen werden, dass eine immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten ist.

Die Verwaltung wurde außerdem aufgrund der Dringlichkeit des Vorhabens bis zum 03.09.2021 um Mitteilung gebeten, ob das Einvernehmen erteilt wird, oder ob mit einer Erteilung zu rechnen ist, gebeten. Die Verwaltung teilte dazu der Immissionsschutzabteilung beim Landratsamt Schwandorf mit, dass die Verwaltung dem zuständigen Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss die Einvernehmenserteilung empfehlen wird.

Nach Eingang der Unterlagen am 19.08.2021 bei der Stadt Burglengenfeld besteht nach der Fiktionsfrist von zwei Monaten hierzu die Möglichkeit, den Antrag regulär in der Sitzung am 22.09.2021 zu behandeln.

Zwischenzeitlich hat im Rahmen der Vorabfrage und Abwägung das Landratsamt Schwandorf mit Bescheid vom 09.09.2021 für verschiedene Anlagen den vorzeitigen Baubeginn erteilt, ohne den Betrieb der Anlagen und Anlagenteile zuzulassen.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

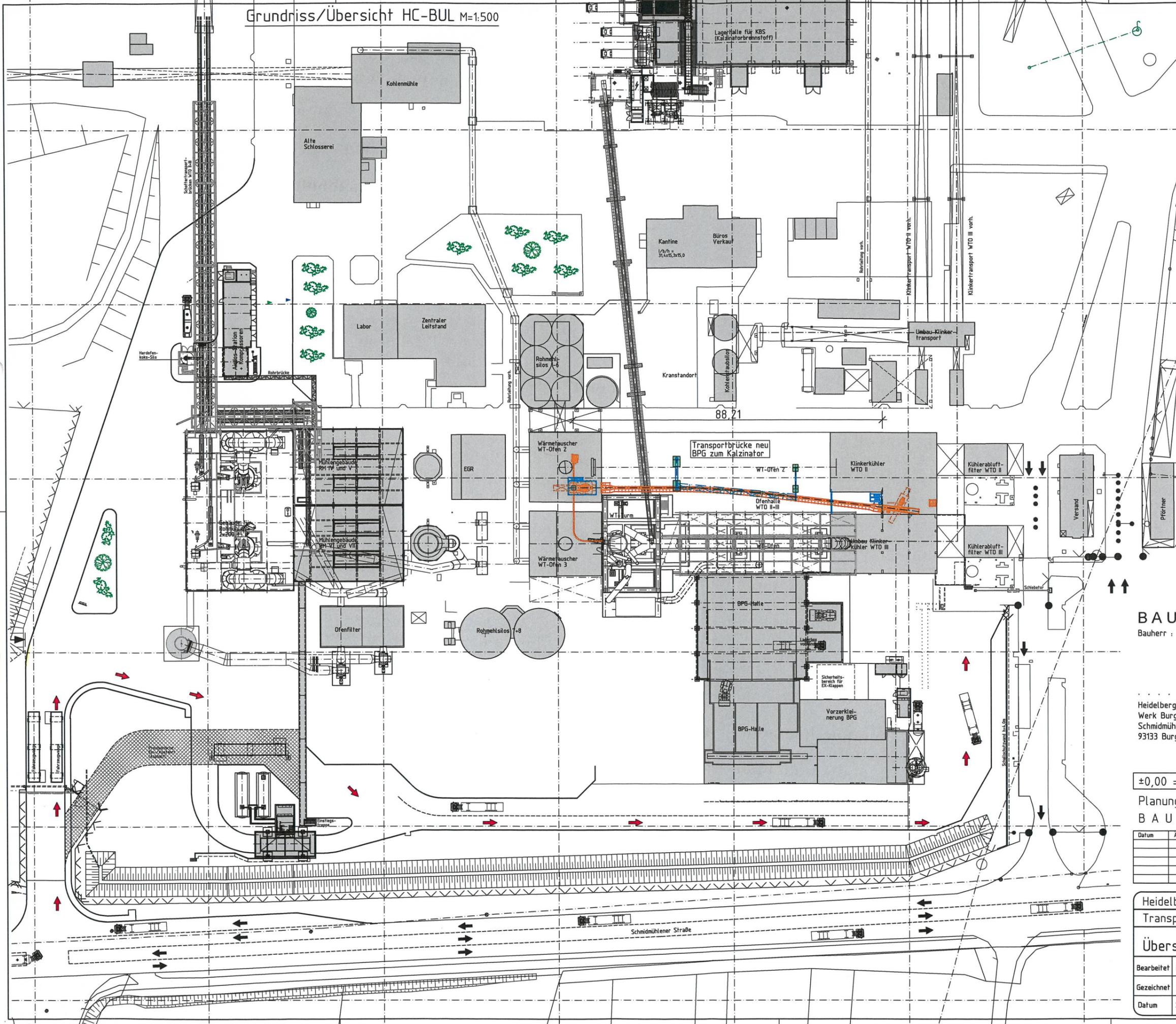
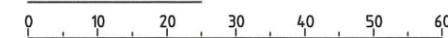
Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen für die immissionsschutzrechtliche Änderungsgenehmigung für die Änderung des Zementwerks durch die Errichtung und den Betrieb einer Anlage zur Förderung und Dosierung von BPG zum Kalzinator (Vorhaben) auf der Fl.Nr. 492/1, Gemarkung Burglengenfeld in 93133 Burglengenfeld.



Legende:

- Gebäude Bestand
- Anlagenbau neu
- Massivbau neu
- Stahlbau neu

Maßstab M=1:500



Hierzu siehe folgende Pläne Ing.-Büro Rischer/Regensburg :

- Plan Nr. 1630-B01 Auszug aus digitaler Flurkarte
- Plan Nr. 1630-B02 Übersicht/Lageplan
- Plan Nr. 1630-B03 Grundrisse Kote ±0,00 bis +26,50/+34,30
- Plan Nr. 1630-B04 Grundrisse +6,00/+35,30/Schnitte 6-6/8-8
- Plan Nr. 1630-B05 Ansicht/Längsschnitt Achse F-C/11-26
- Plan Nr. 1630-B06 Querschnitte 2-2/3-3/4-4/5-5

BAUEINGABE

Bauherr :

Entwurfsverfasser :

W. Rischer

HeidelbergCement AG
Werk Burglengenfeld
Schmidmühlener Str. 30
93133 Burglengenfeld

Dipl. Ing. (FH) W. Rischer
Beratende Ingenieure VBI
Lilienthalstraße 6
93049 Regensburg

±0,00 = 345,50 m ü. NN

Planungsstand vom 19.07.2021

BAUMASSE PRÜFEN !



Datum	Änderung	Name	Index

HeidelbergCement AG, Zementwerk Burglengenfeld
Transportbrücke BPG zum Kalzinator 2021

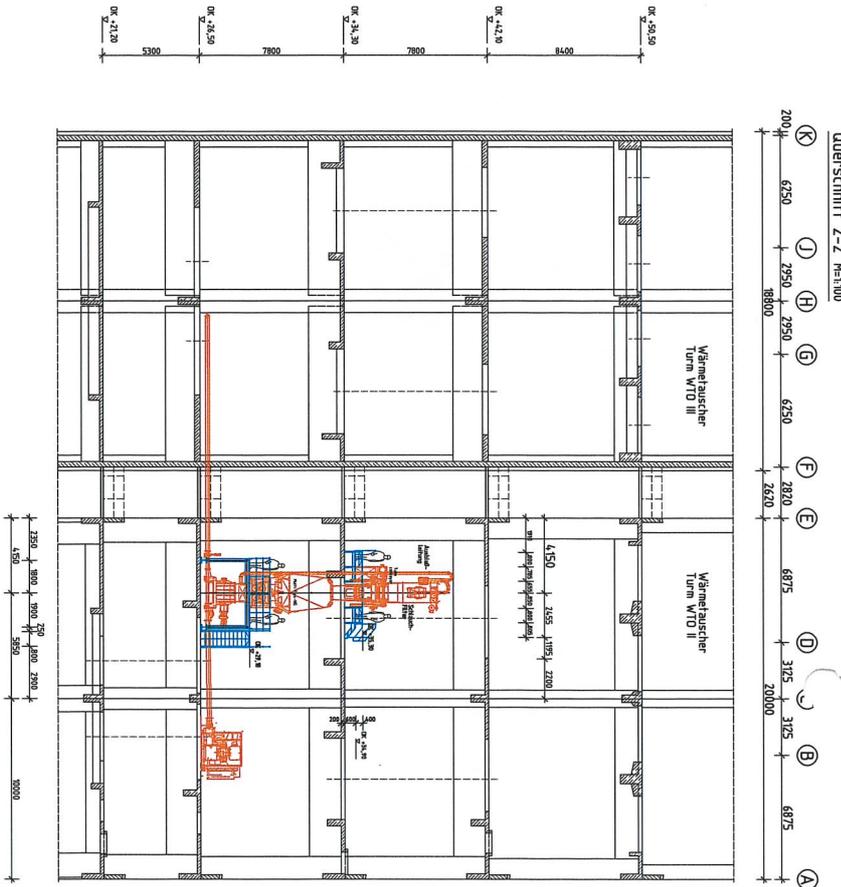
Übersicht/Lageplan		Maßstab Original/A1 M=1:500
Bearbeitet	Rischer	Projekt-Nr.: 1630
Gezeichnet	Müller	Plan-Nr.: B02
Datum	20.06.2021	



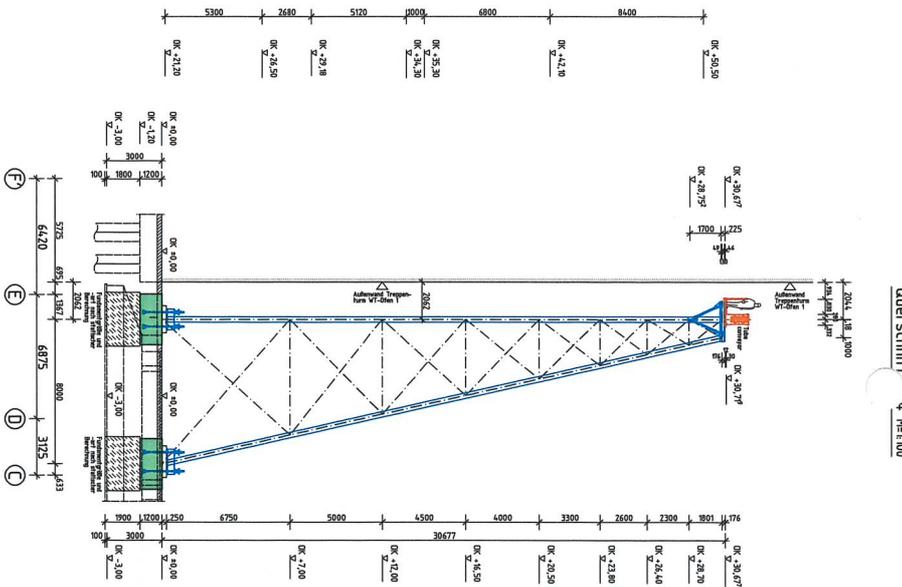
RISCHER INGENIEURE
Beratende Ingenieure VBI
93049 Regensburg - Lilienthalstraße 6
Tel. (0941) 29702-0
www.rischer-ingenieure.de

Telefax (0941) 29702-60
info@rischer-ingenieure.de

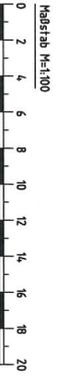
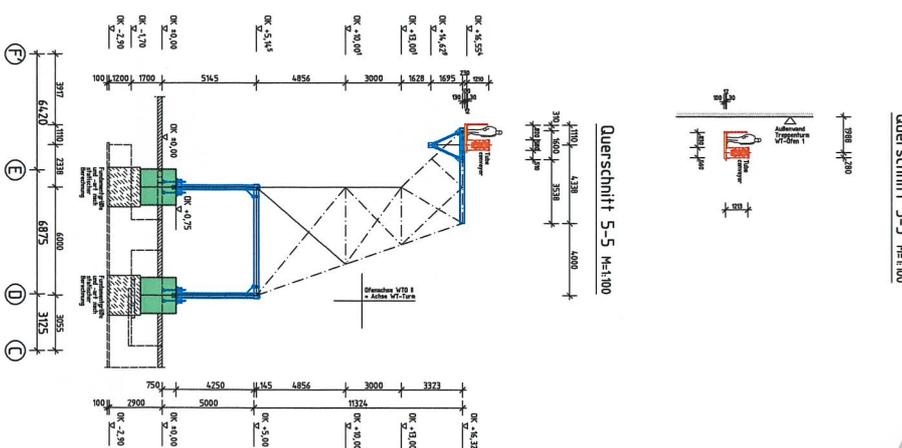
Querschnitt 2-2 M:1:100



Querschnitt 4 M:1:100



Querschnitt 3-3 M:1:100



Legende:

- Ausgestrichen neu
- Ausgestrichen vorh.
- Feststehend neu
- Feststehend vorh.
- Stahlbau neu
- Stahlbau vorh.
- Stahlskelet vorh.

50,00 = 34,5,50 m. l. l. NN Planungsstand vom 19.07.2021 BAUMASSE PRÜFEN!	
HeidebergCement AG, Zementwerk Burglengenfeld Neubau BPG zum Kalzinator	HeidebergCement AG Zementwerk Burglengenfeld 31313 Burglengenfeld
Dipl.-Ing. Gfrh. W. Binder Bereichs-Ingenieur VR 39849 Regensburg	Dipl.-Ing. Gfrh. W. Binder Bereichs-Ingenieur VR 39849 Regensburg
Bauherr:	Entwurfsverfasser:



Hierzu siehe folgende Pläne: Ing.-Büro Binder/Regensburg:
 Plan Nr. 430-301 Auszug aus digitaler Fundkarte
 Plan Nr. 430-302 Überdeckl./Lageplan
 Plan Nr. 430-303 Grundriss der Baugrubenanlage
 Plan Nr. 430-304 Anstich/Lageplan der Baugrubenanlage
 Plan Nr. 430-305 Anstich/Lageplan der Anlage F-C/11-25
 Plan Nr. 430-306 Querschnitte 2-2/3-3/4-4/5-5

HeidebergCement AG Zementwerk Burglengenfeld 31313 Burglengenfeld	HeidebergCement AG Zementwerk Burglengenfeld 31313 Burglengenfeld
Bauherr:	Entwurfsverfasser:

Stadt Burglengenfeld

Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld



Vorlagebericht

Stadtbauamt Haneder, Franz, Stadtbaumeister	Nummer: StbAmt/392/2021 Datum: 22.02.2021 Aktenzeichen:
--	--

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	22.09.2021	öffentlich

Betreff:

Erweiterung der Hans-Scholl-Grundschule im Naabtalpark, 93133 Burglengenfeld - Errichtung einer Dachphotovoltaik-Anlage - Beratung und Entscheidung

Kosten: ca. 60.000 € brutto

Haushaltsstelle: 1.2111.9451

Sachdarstellung, Begründung:

Vor über 20 Jahren trat am 01.04.2000 das Erneuerbare Energiesgesetz (EEG) in Kraft. Das Gesetz wurde nun überarbeitet und Ende 2020 im Bundestag verabschiedet. Es traten am 01.01.2021 mit Regelungen für Anlagen über 20 Jahre und einer Reihe von neuen Regelungen als Anreizprogramm in Kraft.

Immerhin wurde im Jahr 2020 fast die Hälfte des deutschen Stromverbrauchs aus erneuerbaren Energiequellen gedeckt und ist somit von der anfänglichen Nische ins Zentrum unseres Stromsystems gewandert.

Damit ist die Grundlage für eine nachhaltige Energieversorgung geschaffen, um auch fossile Energieressourcen zu schonen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien zu fördern.

Mittelfristig soll der Anteil am Bruttostromverbrauch bereits auf 65% steigen und als langfristiges Ziel wurde für 2050 Treibhausgasneutralität im Stromsektor festgelegt.

Der jährliche Zubau soll von 2,5 auf 4,6 Gigawatt erhöht werden, mit dem Gesamtziel von 100 Gigawatt im Jahr 2030.

Dem gegenüber wird die Einspeisevergütung sich weiterhin Zug um Zug reduzieren, umso mehr wird damit der Eigenverbrauch interessant.

Aus diesem Grund wurde das Elektroingenieurbüro Meyer aus Regensburg beauftragt, das Schul- und Sportzentrum mit dem Angebot an Dachflächen im Zusammenhang mit dem Neubau der Grundschulerweiterung für die Eignung zu beurteilen und vorab die ver-

schiedenen, technisch machbaren Szenarien aufzuzeigen.

Zunächst wurde im Hinblick einer Zusammenlegung der Stromversorgung von Grund-, Mittelschule und Stadthalle die Installation von PV-Anlagen auf allen Dächern des Schulzentrums untersucht.

Neben dem Zusammenlegen der Hausanschlüsse auf einen Anschlusspunkt beim EVU fielen Kosten für den Tausch der Zähler in den Gebäuden, das Umverlegen der Stromleitungen und ein neuer Hausanschluss im Erweiterungsbau der Grundschule an.

Zudem ist beim Zubau zusätzlicher PV-Anlagen zu beachten, dass durch die Regelung im EEG bei Anlagen größer 100 kWp der erzeugte Strom direkt an der Börse vermarktet werden muss. Der Autarkiegrad sinkt erheblich und die Speichertechnologie ist nicht sinnvoll einsetzbar, da die unterschiedlichen Verbräuche der einzelnen Gebäude schwer steuerbar sind.

In diesem Zuge wurden auch die jeweiligen Gebäude einzeln für sich auf Realisierbarkeit von PV-Anlagen geprüft. Jedes Gebäude für sich betrachtet, ermöglicht die Installation einer PV-Anlage auf dem Dach. Die Anlagen können einzeln betrachtet besser auf den jeweiligen Energiebedarf und das Lastverhalten des einzelnen Gebäudes abgestimmt werden, als es bei der Zusammenschaltung der Gebäude möglich wäre.

Damit bringt die Zusammenlegung der Stromanschlüsse keine wesentlichen Vorteile für die Installation von PV-Anlagen auf den Gebäuden. Somit ist es wirtschaftlich und energetisch gesehen sinnvoller, die Gebäude stromtechnisch getrennt zu lassen.

Bedingt durch die Neuregelung nach dem EEG 2021 müssen Eigenversorger mit einer PV-Anlage bis 30 kWp für bis zu 30 MWh selbst verbrauchten Strom pro Kalenderjahr keine EEG-Umlage zahlen. Bei Anlagen mit einer installierten Leistung größer 30 kWp zahlt der Anlagenbetreiber 40% der EEG-Umlage für jede selbst verbrauchte kWh Strom. Damit ist eine Überlegung der Größe anzustellen.

So gesehen wurde dann in einem nächsten Schritt das Dach des Erweiterungsbaus hinsichtlich dieser beiden Varianten betrachtet und die PV-Anlage für diese beiden Möglichkeiten mit Südausrichtung ausgelegt.

Bei beiden Varianten wurden auch die Zu- und Abluftöffnungen der vom Stadtrat verbesserten Einzelklassenzimmerraumlüftungen berücksichtigt.

Die Auslegung der Größe der PV-Anlage orientiert sich dabei an einer wirtschaftlichen Auslegung mit Eigenstromnutzung und an der Einspeisevergütung.

Durch die aktuelle Einspeisevergütung ist es daher nicht sinnvoll, die Anlage zu überdimensionieren, da die Effizienz bei der Betrachtung des Cashflows damit eher sinkt.

Eine erste Variante ist mit 39,6 kWp ausgelegt, da ab einer Größe von 40 kWp die Einspeisevergütung erheblich sinkt. Die Anlage ist mit Eigenverstromung, Batteriespeicher und Überschusseinspeisung konzipiert.

Der direkte Eigenverbrauch wurde mit rund 27.845 kWh ermittelt. Die Netzeinspeisung beträgt dabei 11.833 kWh/Jahr.

Die Anlage wurde auf der zur Verfügung stehenden Dachfläche in Richtung Süden konzipiert, da durch das Sheddach der nördliche Dachbereich sehr stark verschattet wird.

Der Eigenverbrauchsanteil liegt bei dieser Variante bei rund 70% und der Autarkiegrad bei ca. 30%, unter Berücksichtigung eines spezifischen Jahresertrages von rund 1012 kWh/kWp.

Bei der Bestimmung des Autarkiegrades wird die Jahresganglinie von Januar bis Dezember, sowie die Sonneneinstrahlung über das ganze Jahr für den Standort Burglengfeld berücksichtigt. Am Rande sei erwähnt, dass die größtmögliche Stromerzeugung in den Monaten Juli bis September erfolgt, aber ein niedriger Verbrauch (Ferienzeit) gegenübersteht, wodurch auch insgesamt der Autarkiegrad sinkt. Der Batteriespeicher ist auf drei Speichereinheiten mit jeweils 10 kWh verteilt, geplant. Der ermittelte, bzw. gemessene Verbrauch von rund 5 kWh über sechs Nachtstunden ist hier maßgeblich. Somit kann dieser Nachtverbrauch entsprechend durch die Speicherung gedeckt werden. Der Tagesverbrauch wird durch die direkte Stromerzeugung und gleichzeitige Batterieladung gedeckt. Der Überstrom wird ins Netz eingespeist.

Die Generatorfläche dieser Variante beträgt ca. 202 m².

Unter den zugrunde gelegten Randbedingungen, wie Klimadaten, Ausrichtung, Neigung, Systemleistungsfaktor, ect., ergibt sich in der Wirtschaftlichkeitsanalyse eine Amortisationszeit von 15,3 Jahren. Die Stromgestehungskosten errechnen sich hierzu 0,15 € / kWh, die spezifische Netzeinspeisevergütung 0,05343 € / kWh. Der derzeit zu zahlende Arbeitspreis an den Energieversorger beträgt 0,24 € / kWh.

Unter der Cashflow-Betrachtung mit Investitions-, Betriebskosten, Abschreibung und Einspeisevergütung, werden erste Überschüsse wie gesagt, dann ab 16 Jahren erzielt.

Die CO₂-Einsparung beträgt hier 18.465 kg / Jahr und die Investitionskosten belaufen sich auf ca. 80.000 € brutto.

Alternativ hierzu wurde die zweite Variante untersucht, die mit einer Generatorfläche von rund 151 m² eine Leistung von 29,7 kWp erzeugt.

Beide Anlagen sind mit Eigenverstromung, Batteriespeicher und Überschusseinspeisung als aufgeständerte Anlage auf einem extensiv begrünten Dach konzipiert.

Unter Berücksichtigung der einzelnen Randbedingungen und der Investitionssumme von hier rund 60.000 € liegt hierbei die Amortisationszeit bei einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung bei 11,8 Jahren.

Die Stromgestehungskosten betragen hier 0,14 € / kWh. Die Einspeisevergütung bleibt gleich, allerdings wird hier keine EEG-Umlage berücksichtigt, da diese gesetzlich bei Anlagen mit weniger als 30 kWp nicht, wie bereits erwähnt, anfällt.

Die vermiedenen CO₂ Emissionen betragen hier 13.898 kg / Jahr.

Sie besteht aus 121 PV-Modulen und einem Wechselrichter. Bedingt durch den Eigenstromverbrauch während der Nachtstunden von 5 kWh wird auch mit einer Speichergröße von 30 kWh gerechnet. Die Garantie für die Batteriespeicher beträgt 25 Jahre.

Es wird auf eine 100%ige Energienutzung im Gebäude abgestellt und es erfolgt eine Speicherung über ein Batterieelement. Die Mehrerzeugung wird danach ins Netz eingespeist, die Vergütung dafür beträgt im Monat der voraussichtlichen Inbetriebnahme der Anlage im Herbst 2022 nach derzeitigem Stand 0,0534 €/kWh.

Über ein System zur Fernüberwachung können schnell Betriebsstörungen erkannt werden, außerdem muss die Anlage mit einem Smart Meter ausgerüstet werden. Hier handelt es sich um ein intelligentes Messsystem und macht eine Fernsteuerung durch den Energieversorgungsbetreiber möglich.

Ein Feuerwehrtrennschalter, die erforderliche Brandabschottung und ein Überspannungsschutz sorgen für zusätzliche Sicherheit.

Außerdem soll im Innenbereich der Mensa oder des Marktplatzes ein Schaubild zur Ablesung der aktuellen Energieerzeugung angebracht werden.

Die wirtschaftliche Betrachtung aus Erzeugung, Eigenverbrauch und Einspeisevergütung beläuft sich in der Gesamtbetrachtung bei einer geschätzten Investitionssumme von ca. 60.000 € brutto (Variante 2) und einem Wirkungsgrad von 80% die Amortisationszeit auf rund 12 Jahre, einschließlich Planungshonorar und Wartungsarbeiten und bedeutet eine lokale Wertschöpfung der Energie.

Der Betrieb erfolgt als gewerbliche Anlage, wonach die Einspeisevergütung nach dem EEG-Gesetz auf 20 Jahre festgelegt ist.

Bedingt durch die gedeckelte Installationsleistung von deutschlandweit 100 Giga-Watt bis 2030, verringert sich die Einspeisevergütung jährlich.

Die Verwaltung schlägt vor, die aufgezeigte Photovoltaik-Anlage mit 29,7 kWp und einem Investitionsaufwand von ca. 60.000 € brutto auf dem Dach des Schulerweiterungsbaus im Naabtalpark aufzubringen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt die Errichtung einer aufgeständerten Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Erweiterungsbaus der Hans-Scholl-Grundschule im Naabtalpark mit 29,7 kWp auf einer Teilfläche des Daches mit einem Investitionsaufwand von ca. 60.000 € brutto. Die Haushaltsmittel sind hierfür auf der Haushaltsstelle 1.2111.9451 zusätzlich für den Schulbau zur Verfügung zu stellen.

Anlagen:

PV_Anlage_17092021_085012

2002 Burglengenfeld GS

Bearbeiter/in: A. Meyer

Kunde: Stadtbaumeister Burglengenfeld, Haneder Franz

Projektübersicht

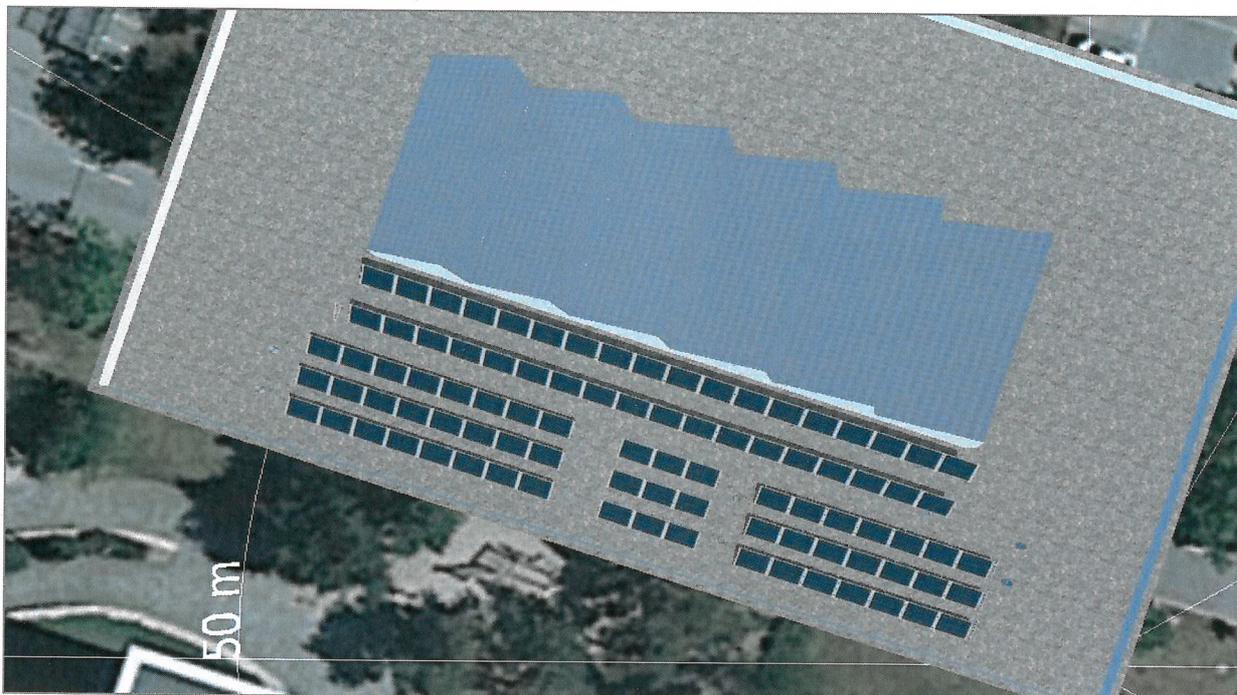


Abbildung: Übersichtsbild, 3D-Planung

PV-Anlage

3D, Netzgekoppelte PV-Anlage mit elektrischen Verbrauchern und Batteriesystemen

Klimadaten	Regensburg, DEU (1981 - 2010)	
PV-Generatorleistung		29,7 kWp
PV-Generatorfläche		151,2 m ²
Anzahl PV-Module		90
Anzahl Wechselrichter		1
Anzahl Batteriesysteme		3

Vorlagebericht

Stadtbauamt Haneder, Franz, Stadtbaumeister	Nummer: StbAmt/405/2021 Datum: 18.08.2021 Aktenzeichen:
--	--

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrs- ausschuss	22.09.2021	öffentlich

Betreff:

Erweiterung der Hans-Scholl-Grundschule im Naabtalpark, 93133 Burglengenfeld - Aufzugsanlage - Bekanntgabe des Ausschreibungsergebnisses und Auftragsvergabe

Kosten: 94.171,84 € brutto mit Wartung

Haushaltsstelle: 1.2111.9451

Sachdarstellung, Begründung:

Zur barrierefreien Ausgestaltung des Erweiterungsbaus wurde im Verbindungstrakt vom Gebäudebestand zum Erweiterungsbau eine Aufzugsanlage durch das beauftragte Ingenieurbüro Meyer aus Regensburg geplant und ausgeschrieben.

Die Aufzugsanlage umfasst im Wesentlichen einen Personenaufzug mit 1000 kg Traglast für 13 Personen zur Beförderung, als maschinenlosen Seilaufzug mit sechs beidseitigen Haltestellen zum Einbau in einen vorhandenen Betonschacht.

Diese Maßnahme wurde europaweit ausgeschrieben und hierzu im Amtsblatt der europäischen Union veröffentlicht.

Als Zuschlagskriterium wurde aufgrund des detaillierten Beschriebs in der Leistungsanforderung die Preisgewichtung zu 100% vorgegeben. In einem offenen Verfahren wurden die Ausschreibungskriterien in der Auftragsbekanntmachung veröffentlicht.

Die Submission hierzu erfolgte am 09.09.2021 um 15:00 Uhr elektronisch und brachte nach einer fachlichen, sachlichen und rechnerischen Prüfung und Wertung nachfolgendes Ergebnis:

1. Schmitt + Sohn Aufzüge GmbH & Co.KG 93059 Regensburg	94.171,84 €
2. FB-Aufzüge GmbH & Co.KG 02157 Dresden	117.884,14 €

Die Firma Schmitt + Sohn Aufzüge GmbH & Co.KG aus 93059 Regensburg hat mit einem geprüften Angebot in Höhe von 94.171,84 € brutto das wirtschaftlichste Angebot unterbreitet. Die Firma Schmitt + Sohn Aufzüge GmbH & Co.KG ist als Fachfirma bekannt.

Die Kostenberechnung für dieses Gewerk beläuft sich auf 86.083,00 €. Die Angebotssumme ohne Wartung beträgt 85.561,00 € brutto.

Damit liegt das Angebot im Rahmen der Schätzung.

Die Wartung für den Aufzug wurde für vier Jahre der Gewährleistungszeit mit ausgeschrieben und beträgt 8610,84 € brutto.

Mit der Baumaßnahme ist am 30.05.2022 zu beginnen und am 29.07.2022 abzuschließen.

Die Verwaltung und das Planungsbüro schlagen vor, der Firma Schmitt + Sohn Aufzüge GmbH & Co.KG aus 93059 Regensburg den Zuschlag zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, der Firma Schmitt + Sohn Aufzüge GmbH & Co.KG aus 93059 Regensburg den Zuschlag für den Einbau einer Aufzugsanlage im Erweiterungsbau der Hans-Scholl-Grundschule im Naabtalpark mit einem geprüften Angebotspreis von 94.171,84 €, einschließlich der Wartung für vier Jahre, zu erteilen.

Die Haushaltsmittel stehen hierfür unter der Haushaltsstelle 1.2111.9451 zur Verfügung.

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard, VAR	Nummer: BauVW/546/2021 Datum: 14.09.2021 Aktenzeichen:
---	---

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	22.09.2021	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB) mit integriertem Grünordnungsplan „Zwischen Johann-Michael-Fischer Straße und Dr.-Maier-Straße (WA)" - Billigungsbeschluss

Sachdarstellung, Begründung:

In der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 21.04.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB) mit integriertem Grünordnungsplan „Zwischen der Johann-Michael-Fischer-Straße und Dr.-Maier-Straße (WA)", beschlossen.

Der Bauträger hat nun alle Anregungen des Ausschusses in die Planungen einfließen lassen, so dass nach mehrheitlichem Billigungsbeschluss mit dem förmlichen Beteiligungsverfahren gem. §§ 4 Abs. 2, 3 Abs. 2 BauGB begonnen werden kann.

Es sind sechs Doppelhäuser (12 DHH) mit max. zweigeschossiger Bebauung geplant. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 3.010 m² Nettobaulandfläche und ca. 4.340 m² Bruttobaulandfläche. Die Erschließung erfolgt über die Holzheimer Straße mit einer Stichstraße, die an einem Wendehammer endet. Dort wird eine Grünanlage mit Spielplatz errichtet.

Da die umliegenden Flächen bereits Wohnbebauung aufweisen, handelt es sich hierbei um eine klassische Nachverdichtung im Innenbereich. Das Bauleitverfahren wird daher gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Es werden je Doppelhaushälfte max. eine Wohneinheit auf max. zwei Vollgeschossen zugelassen. Als Dachform wird ein versetztes Pultdach (split level) oder Satteldach mit ziegelroter bis kaminroter Dachdeckung festgesetzt. Einfriedungen sind offen herzustellen. Schotter- bzw. Kiesgärten oder vergleichbare anorganische Mate-

rialien sind nicht zulässig.

Es wurde auch auf klimafreundliche Bauweise geachtet:

- PV-Anlagen werden verpflichtend (vgl. Hussitenweg IV) festgesetzt
- Vor jeder Doppelhaushälfte wird ein Baum gepflanzt, Hecken und Sträucher sollen die Durchgrünung des Baugebiets unterstreichen

Es wird, wie bei allen anderen Baugebieten auch, mit dem Vorhabenträger ein Erschließungs- und Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Die Stichstraße soll nach Abnahme durch das Stadtbauamt und den Stadtwerken an die Stadt Burglengenfeld unentgeltlich abgetreten werden.

Die gebilligte Planung soll nun für interessierte Bürger und den Fachbehörden sowie Nachbarstädte als Träger öffentlicher Belange zur Einholung von Stellungnahmen vorgelegt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, den Planentwurf vom 22.09.2021 des Ingenieurbüros Altmann aus Cham zum Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB) „Zwischen Johann-Michael-Fischer-Straße und Dr.-Maier-Straße (WA)“ mit integriertem Grünordnungsplan zu billigen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

STADT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

BURGLENGENFELD
SCHWANDORF
OBERPFALZ



**Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB)
mit integriertem Grünordnungsplan**

**„Zwischen Johann-Michael-Fischer-
Straße und Dr.-Maier-Straße (WA)“**

Planverfasser:



Entwurfsfassung: 22.09.2021
Satzungsfassung: ____.

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Übersichtslageplan	5
3	Planzeichnung mit Legende und Höhenplan	6
4	Textliche Festsetzungen	11
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	11
4.2.1	Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)	11
4.2.2	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)	11
4.2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).....	11
4.2.4	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO).....	11
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO).....	11
4.4	Zahl an Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	11
4.5	Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	11
4.6	Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	11
4.7	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)	12
4.8	Grünordnerische Festsetzungen	14
4.8.1	Boden- und Gewässerschutz	14
4.8.2	Öffentliche Grünfläche, Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	14
4.8.3	Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung.....	14
4.8.4	Pflanzlisten.....	15
4.8.5	Sonstige grünordnerische Festsetzungen	15
5	Textliche Hinweise und Empfehlungen	16
6	Anlage	20

Satzung

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) erlässt die Stadt Burglengenfeld den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Zwischen Johann-Michael-Fischer-Straße und Dr.-Maier-Straße**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom _____. festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 1798 (TF) und 1798/1 (TF) der Gemarkung Burglengenfeld, Gemeinde Burglengenfeld mit insgesamt 4.367,57 m².

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung mit Legende und Höhenplan
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen
6. Anlage - Berichtigung wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Burglengenfeld

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Burglengenfeld, den _____.
.....

Erster Bürgermeister Thomas Gesche

1 Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____.____.____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____.____.____ bis _____.____.____ beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.09.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.____.____ bis _____.____.____ öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am _____.____.____ ortsüblich bekannt gemacht.
4. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____.____.____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____.____.____ als Satzung beschlossen.

Burglengenfeld, den _____.____.____ (Siegel)

Thomas Gesche, Erster Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan in der Fassung vom _____.____.____ wurde am _____.____.____ ausgefertigt.

Burglengenfeld, den _____.____.____ (Siegel)

Thomas Gesche, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____.____.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

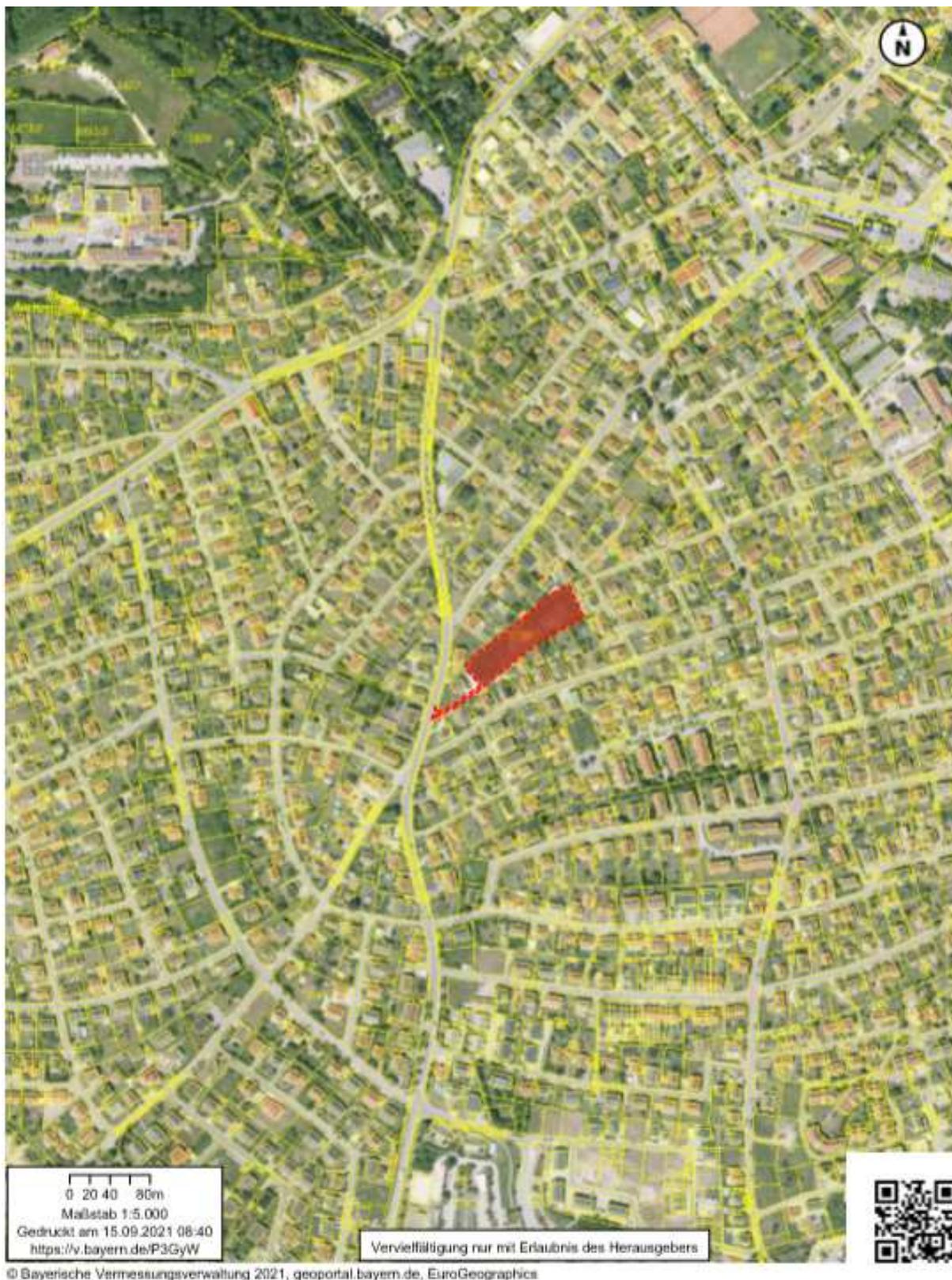
Der Bebauungsplan nach § 13a BauGB mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

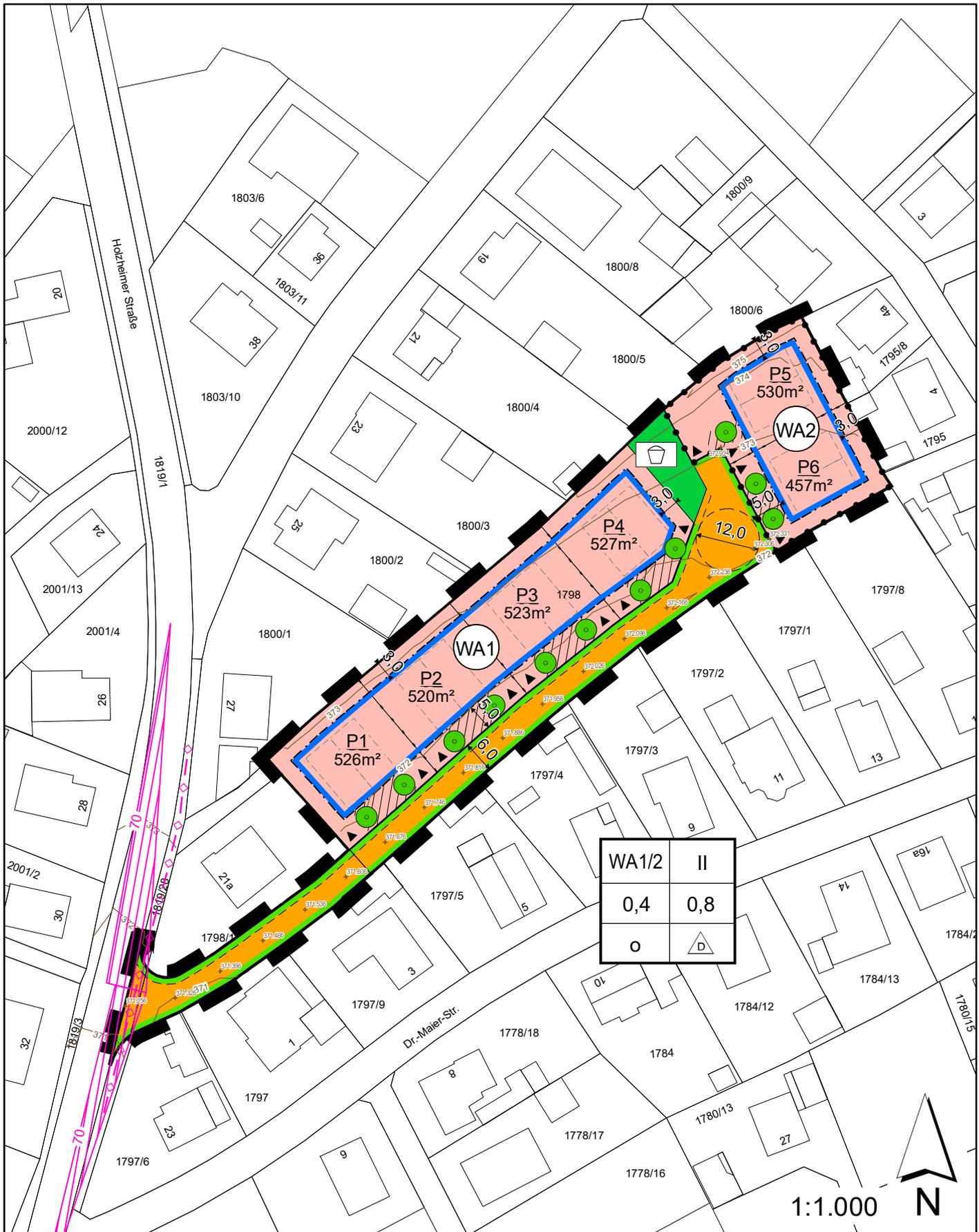
Burglengenfeld, den _____.____.____ (Siegel)

Thomas Gesche, Erster Bürgermeister

2 Übersichtslageplan



3 Planzeichnung mit Legende und Höhenplan



1:1.000 N

Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. §13a BauGB) mit integriertem Grünordnungsplan "Zwischen Johann-Michael-Fischer- Straße und Dr.-Maier-Straße (WA)" Stadt Burglengenfeld



Seite 7 von 21

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung: "Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
 Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (www.landkreis-cham.de)

Planzeichnung

Entwurf vom 22.09.2021
 Satzungsfassung vom



ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
 INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Gunter-Strasse 4 - D-93413 Cham
 FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de
 FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

○ 3.1 offene Bauweise



3.5 Baugrenze

WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	WA1/2	II	Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,4	0,8	GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze)
offene Bauweise	○	△ D	nur Einzel- und Doppel- häuser zulässig

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



6.1 Straßenverkehrsflächen mit Festsetzungen der Höhenlage in m ü. NHN



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)



9.0e Öffentliche Grünflächen



9d Spielplatz

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)



13.2 Standortvorschlag für die Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)



15zvGSG vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Vorgartenbereich

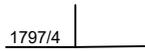
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

 Telekomleitung unterirdisch

PLANLICHE HINWEISE



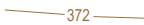
bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

P1
526m²

Parzellennummer und -größe



Höhenschichtlinie gemäß Vermessung

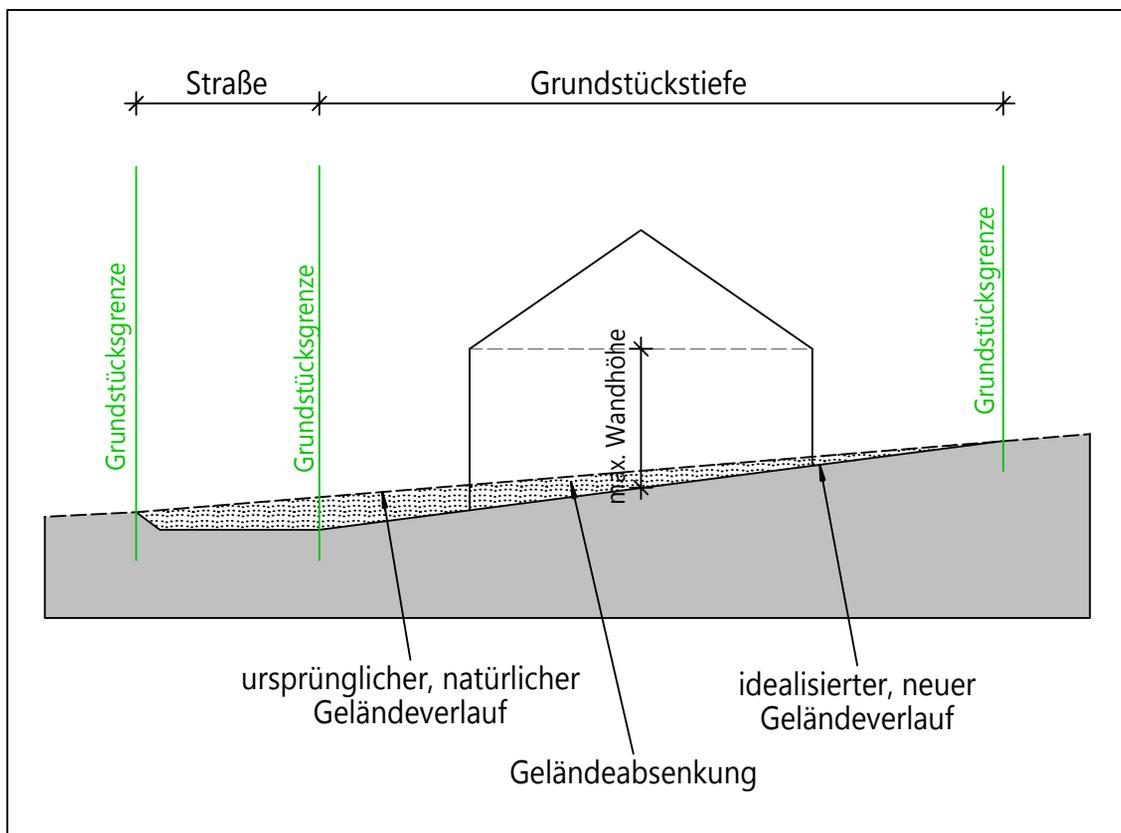
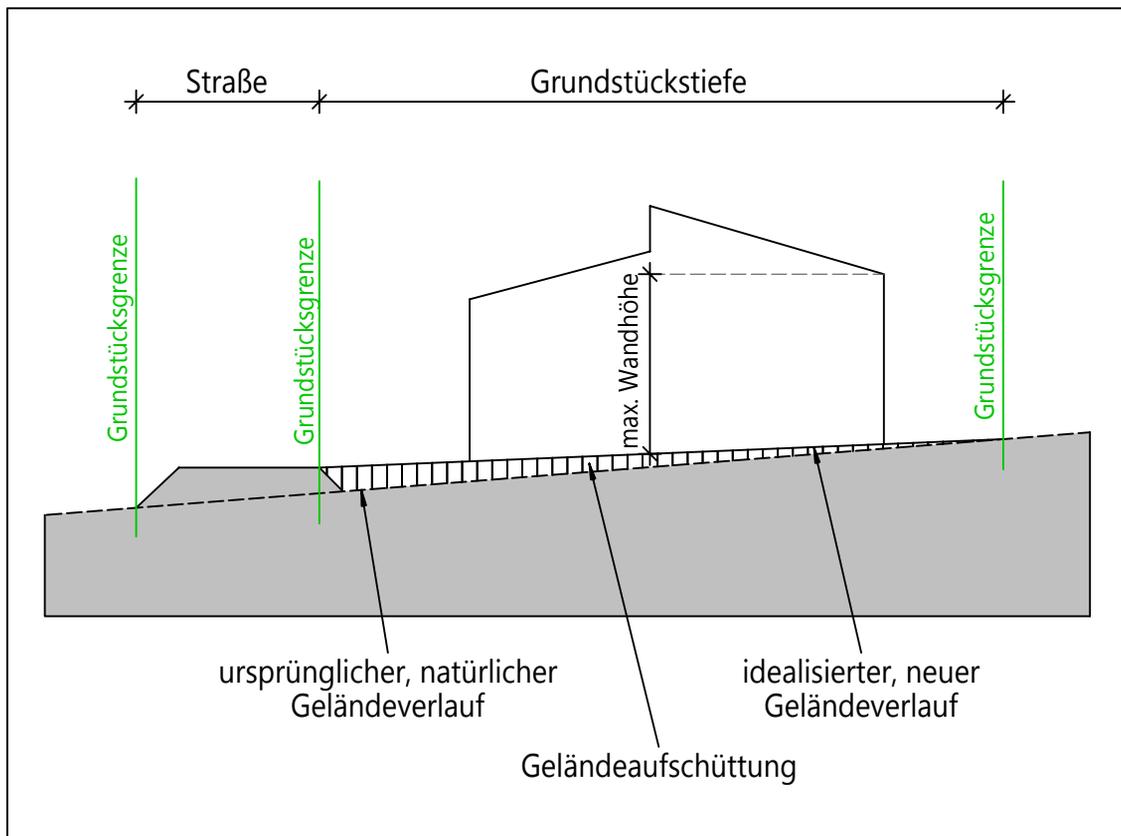


Vorschlag Stellung Hauptgebäude



Sichtdreieck mit Vermaßung

Höhenplan



Die dargestellten Höhenschichtlinien stellen den ursprünglichen, natürlichen Geländeverlauf dar.
Der Höhenplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

4 Textliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.2.1 Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

4.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Als Höchstmaß werden max. zwei Vollgeschosse (II) für Hauptgebäude festgesetzt.

Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht freigelegt werden.

Für Nebengebäude ist max. ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß zulässig.

Unterkellerungen von Garagen sind nicht zulässig.

4.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Es wird eine Wandhöhe von max. 6,50 m festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist unter Pkt. 4.7 „Höhenlage baulicher Anlagen“ beschrieben.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es sind nur Doppelhäuser zulässig.

4.4 Zahl an Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohnung zulässig.

4.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Stellplätze, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 Abs. 1 BauNVO).

Nebenanlagen und Garagen müssen an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksseite die Baugrenzen einhalten.

4.6 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

4.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

<p>Höhenlage baulicher Anlagen, Garagen und Nebengebäude</p>	<p>Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich durch die maximal zulässige Wandhöhe. Die maximal zulässige Wandhöhe bemisst sich ab dem idealisierten, neuem Geländeverlauf bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut in der Mitte der dem Geländeverlauf folgenden Fassade (siehe Höhenplan). Die Giebel- bzw. Firsthöhe wird hierbei nicht angerechnet. Bei Flachdächern (Nebengebäude, Garagen) bemisst sich die maximale Wandhöhe ab dem idealisierten, neuen Geländeverlauf bis zur Attikahöhe in der Mitte der dem Geländeverlauf folgenden Fassade. Der idealisierte, neue Geländeverlauf ergibt sich aus der Höhenlage zwischen der Erschließungsstraße und dem ursprünglichen, natürlichen Geländeverlauf an der rückwärtigen Grundstücksgrenze. Der idealisierte, neue Geländeverlauf darf um maximal 0,3 m überschritten werden.</p>
<p>Abstandsflächen:</p>	<p>Es ist die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Stadt Burglengenfeld in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen wird der idealisierte Geländeverlauf festgesetzt. Abweichend davon dürfen im WA2 die Abstandsflächen der Hauptgebäude untereinander auf $H/2$, mindestens jedoch 3,0 m, bezogen auf den idealisierten Geländeverlauf, reduziert werden. Plandarstellung:</p> 
<p>Dächer:</p>	<p>zulässige Dachformen: im WA 1 sind ausschließlich versetzte Pultdächer zulässig, im WA 2 sind ausschließlich Satteldächer zulässig. zulässige Dachneigung: 5° – 20°</p>

	<p>zulässige Dachdeckung: Dachziegel oder Betonstein in rot (ziegelrot bis kaminrot) bis rotbraun Dachgauben sind nicht zulässig. Der Nachbauende hat sich in Dachneigung, Dachmaterial, Lage und Höhe des Dachfirstes exakt an das bereits bestehende Gebäude anzugleichen.</p>
Garagen, Nebengebäude	<p>Für Garagen beträgt die maximal zulässige, mittlere Wandhöhe 3,00 m. Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist unter Pkt. 4.7 „Höhenlage baulicher Anlagen“ beschrieben. Dachform und -material darf von der des Hauptgebäudes abweichen. Flachdächer sind zu begrünen. Werden Garagen oder Nebengebäude ohne eigene Abstandsflächen auf oder an der Grundstücksgrenze errichtet, darf die Gesamtlänge dieser Bebauung je Grundstücksgrenze 9,00 m nicht überschreiten. Bei Grenzgaragen hat sich der Nachbauende in Dachneigung, Dachmaterial, Lage und Höhe des Dachfirstes exakt an das bereits bestehende Gebäude anzugleichen.</p>
Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmeengewinnung:	<p>Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmeengewinnung sind zulässig. Auf den Dachflächen des Haupt- oder Nebengebäudes ist je Parzelle eine Photovoltaik-Anlage zur Eigenstromversorgung zu installieren. Bei Flachdächern dürfen die Photovoltaik-Module bis max. 20° Neigung zur Waagerechten aufgeständert werden und eine maximale Höhe von 1,00 m erreichen, wobei die Höhe senkrecht zur Dachfläche gemessen wird. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind je Haus bzw. Haushälfte mind. 20 m² der Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu versehen.</p>
Aufschüttungen und Abgrabungen:	<p>Entlang der Erschließungsstraße ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das Höhenniveau der Verkehrsfläche anzupassen. Liegt der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf unterhalb des idealisierten, neuen Geländeverlaufes (siehe Höhenplan), so kann dieser bis auf die Höhe des idealisierten, neuen Geländeverlaufes aufgefüllt werden, dies ist jedoch nicht zwingend auszuführen. Liegt der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf oberhalb des idealisierten, neuen Geländeverlaufes, so kann dieser bis auf die Höhe des idealisierten, neuen Geländeverlaufes abgetragen werden, dies ist jedoch nicht zwingend auszuführen. Das Höhenniveau der Grundstücksgrenzen der Bauparzellen sind innerhalb des Geltungsbereiches gegenüber der benachbarten Bauparzelle(n) exakt anzugleichen. Stützwände sind nicht zulässig.</p>
Einfriedungen:	<p>Es sind ausschließlich Zäune ohne oberirdischen Sockel mit einer maximalen Höhe von 1,20 m, bezogen auf das hergestellte Gelände, zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten. Geschlossene Einfriedungen (Mauern), geschlossene Hecken und Doppelstabmattenzäune sind entlang der Erschließungsstraße nicht zulässig.</p>
Werbeanlagen	<p>Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung und an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschoßzone zulässig. An straßenseitigen Einfriedungen sind Werbeanlagen unzulässig. Die Größe einer Werbeanlage ist bis max. 0,5 m² Fläche zulässig.</p>

	Blink-, Leucht- und Wechsellichter sowie Fahnenmasten (Werbeanlagen) sind unzulässig.
Beleuchtung	Es sind ausschließlich insektenunschädliche Beleuchtungen (z.B. natriumbedampfte Leuchtmittel, warm-weiße LEDs, mit Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig.

4.8 Grünordnerische Festsetzungen

4.8.1 Boden- und Gewässerschutz

Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist.

Verkehrsflächen, Stellplätze sowie private Zuwege sind mit Ausnahme aller Flächen, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr von Verschmutzungen ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Festgesetzt werden wasserdurchlässige Beläge mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

4.8.2 Öffentliche Grünfläche, Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände je angefangene 100 m² Fläche ein Baum der 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen.

Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt in einer Höhe von 3 bis 5 m, je nach Gehölzart.

Auf den verbleibenden Flächen ist eine arten- und blütenreiche Magerwiese anzusäen. Zur Erstbegrünung der Fläche sind autochthone Naturgemische zu verwenden.

Die Fläche ist extensiv zu bewirtschaften, d.h. 1 - 2x im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

4.8.3 Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30 % der Grundstücksfläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden.

Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine Gartengestaltung mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Zuwege.

In den festgesetzten Vorgartenbereichen sind nur Nebenanlagen für Abfallbehälter zulässig. Sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO oder Garagen sind nicht zulässig.

Je angefangener 300 m² Fläche ist, unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände, mindestens ein Laubbaum der 2. oder 3. Wuchsordnung zu pflanzen. Die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Standorte für Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße können hierauf angerechnet werden.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2,0 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

4.8.4 Pflanzlisten

Bäume 1. Ordnung (Verwendung von Sorten zulässig)

(Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16 – 18 cm, 1 x verpflanzt, Höhe min. 125 - 150 cm)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Bäume 2. Ordnung (Verwendung von Sorten zulässig)

(Mindestqualität Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16 – 18 cm, Heister, 1 x verpflanzt, Höhe min. 125 - 150 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria agg.	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbäume	Kirsche

Bäume 3. Ordnung

(Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang mind. 10 – 12 cm)

Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Pyrus communis	Holz-Birne
Obstbäume	Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche etc.

4.8.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Anpflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

Ausgefallene Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfall-/Müllentsorgung	Die Parzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die öffentliche Verkehrsfläche verfügt über eine ausreichende Breite und Wendeanlage.
Altlasten	Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen sind nicht bekannt. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.
Bauanträge / Höhenentwicklung	Die maximale Wandhöhe sowie der idealisierte, neue Geländeverlauf sind in der Genehmigungsplanung darzustellen und zu vermassen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Ausarbeitung eines Freiflächengestaltungsplanes wird empfohlen.
Brandschutz	Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. Der Grundschutz an Löschwasser kann durch die Leitungen der Stadtwerke Burglengenfeld sichergestellt werden. Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten. Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.
Denkmalschutz	Es liegen keine Informationen über Boden- oder Baudenkmäler vor. Treten bei Bauarbeiten dennoch Bodenfunde auf, wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG verwiesen.
Fassadengestaltung	Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln zu treffen. Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen.
Grundwasserschutz	Sofern Grundwasser ansteht oder Schichtenwasserandrang auftreten kann, sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten.
Hang- und Schichtenwasser	Das Planungsgebiet ist von Nordosten nach Südwesten geneigt. Es ist mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und

	<p>Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung müssen derartige Risiken berücksichtigt werden.</p> <p>Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation unzulässig ist, empfiehlt es sich, die ggf. im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.</p> <p>Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke/Dritte entstehen (§ 37 WHG).</p>
Niederschlagswasser(entsorgung)	<p>Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind zur Beurteilung der Sickerfähigkeit des Baugrunds Sickersversuche in Absprache mit den Stadtwerken Burglengenfeld durchzuführen. Die Gutachten des Geologen, der die Untersuchungen durchgeführt und gutachterlich ausgewertet hat, sind den Stadtwerken Burglengenfeld vorzulegen und von dort genehmigen zu lassen. Falls keine ausreichende Sickerfähigkeit des Baugrunds gegeben ist, ist das Kanalnetz für die Einleitung von Niederschlagswasser zu bemessen und herzustellen. Die Kosten für die Bemessung und die erforderlichen Maßnahmen (z.B. Drosselung) sind vom Erschließungsträger zu tragen.</p> <p>Zusätzlich in privaten Rückhaltevorrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) gesammeltes Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.</p> <p>Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird direkt in den angrenzenden Mischwasserkanal eingeleitet.</p> <p>Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinträge und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen.</p> <p>Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen. Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.</p> <p>Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.</p>
Schmutzwasser(entsorgung)	<p>Die Planungsflächen werden an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt angeschlossen.</p> <p>In den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen besteht ein Mischsystem, welches das Schmutzwasser der Planungsflächen aufnehmen kann und zur zentralen Kläranlage der Stadt weiterleitet.</p>
Sichtdreiecke	<p>Sichtdreiecke sind im Bereich von Zu- und Ausfahrten von Einbauten und niedriger Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind aufzuastern.</p>
Stellplätze	<p>Die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen und Zulässigkeiten müssen beachtet werden.</p> <p>Die Vorschriften der Garagenstellplatzverordnung GaStellV und der Stellplatzsatzung der Stadt Burglengenfeld in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.</p>

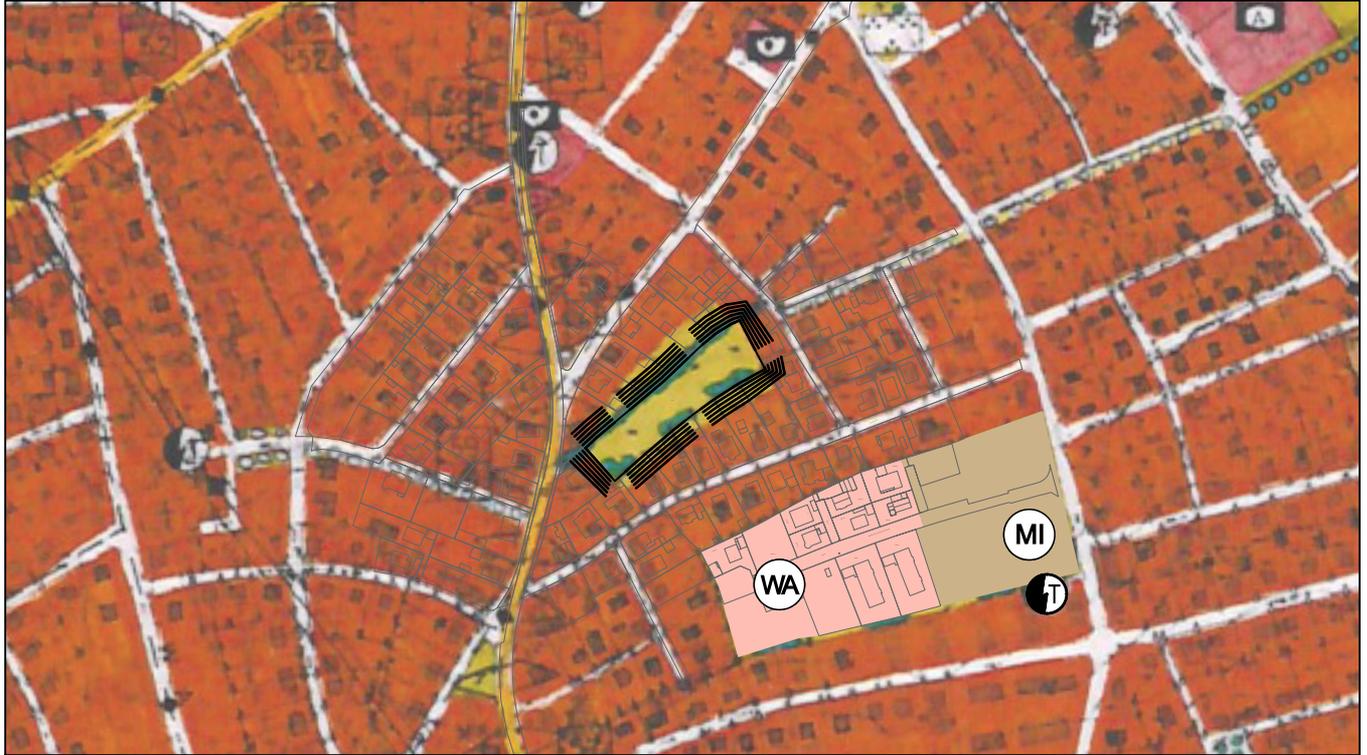
Strom(versorgung)	<p>Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Versorgungsunternehmen frühzeitig zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen und zu koordinieren. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.</p> <p>Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch, um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen.</p> <p>In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.</p> <p>Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist in der aktuell gültigen Fassung zu beachten.</p> <p>Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen in der aktuell gültigen Fassung sind einzuhalten.</p> <p>Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p> <p>Bei der Planung ist zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen. b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen. c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie bspw. Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.
Telekommunikation	<p>Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist;

	<ul style="list-style-type: none"> - dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt wird; - dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzt.
Trinkwasser(versorgung)	Die Bauflächen können an die bestehenden Versorgungsleitungen der Stadtwerke Burglengenfeld in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen werden.
Wassergefährdende Stoffe	Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 62 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionschutzrecht wird hingewiesen.
Zugänglichkeit der Normblätter	Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Stadt zur Einsicht bereitgehalten.

6 Anlage

Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Burglengenfeld

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Stadt Burglengenfeld



Berichtigung Flächennutzungsplan der Stadt Burglengenfeld



Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. §13a BauGB) mit integriertem Grünordnungsplan "Zwischen Johann-Michael-Fischer-Straße und Dr.-Maier-Straße (WA)" Stadt Burglengenfeld



Anlage:
Berichtigung wirksamer
Flächennutzungsplan der
Stadt Burglengenfeld

Entwurf vom 22.09.2021
Satzungsfassung vom ____

Legende

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Berichtigung
-  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



M 1:5.000

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Str. 4
D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

Seite 21 von 21

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard, VAR	Nummer: BauVW/545/2021 Datum: 10.09.2021 Aktenzeichen:
---	---

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	22.09.2021	öffentlich

Betreff:

Überplanung des Wohnquartiers am Galgenberg bzgl. Nachverdichtung – Beratung und Beauftragung der Verwaltung zur Einleitung eines Bauleitverfahrens

Sachdarstellung, Begründung:

Ein Bauantragsteller beabsichtigt, ein bestehendes erdgeschossiges Wohnhaus in der Parkstraße mit einem weiteren Vollgeschoss in E+D auszubauen. Das Vorhaben ist jedoch nach Rücksprache mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde nicht genehmigungsfähig, da es sich nicht in die Umgebungsbebauung gem. § 34 BauGB einfügt, weil in der Parkstraße im Umgriff dieses Grundstücks fast ausschließlich Bungalows (=ingeschoßig) gebaut wurden.

Nach bauamtsinterner Diskussion soll nun im Ausschuss beraten werden, ob die vorhandene Bungalowsiedlung in E-Bauweise mit einem einfachen Bebauungsplan aufgebrochen werden soll, um dort künftig auch E+D-Bauweise und damit zwei Vollgeschosse zuzulassen.

Diese Änderung kann wie folgt begründet werden:

- Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten im Rahmen der Nachverdichtung
- Wandel der Zeit erfordert mehr Wohnraum (Homeoffice)
- Aus stadtplanerischer Sicht unterstützt Nachverdichtung die angestrebte Innenentwicklung
- Nachverdichtung dient der besseren Auslastung von vorhandener Infrastruktur (z. B. Kanalisation) – ihre Fixkosten können auf eine größere Zahl von Bewohnern umgelegt werden. Die neuen Gebäude müssen nicht erst aufwändig erschlossen werden.
- Nutzer empfinden die Wohnqualität in gewachsenen Quartieren und der Lage oft als besser als die eines Neubaugebietes.
- Nachverdichtung kann zu einer Stadt der kurzen Wege führen, wenn die

Nachverdichtung auch zu stärkerer Nutzungsmischung beiträgt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, dass die Verwaltung zusammen mit einem Planungsbüro die Unterlagen eines einfachen Bebauungsplanes „Beim Galgenberg“ vorbereitet und dem Bauausschuss in einer der kommenden Sitzungen zum Aufstellungsbeschluss vorlegt.

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard, VAR	Nummer: BauVW/541/2021 Datum: 06.09.2021 Aktenzeichen:
---	---

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrs- ausschuss	22.09.2021	öffentlich

Betreff:

Einbeziehungssatzung Lanzenried – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB – Billigungsbeschluss für erneute Auslegung

Sachdarstellung, Begründung:

In Lanzenried sollen mit einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, Außenbereichsflächen (TF aus FSt.Nr. 9, Gem. Lanzenried) in den Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Dadurch sollen auch in den Umlandgemeinden vereinzelt und in sehr geringem Umfang neue Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden. Die Einbeziehungssatzung umfasst Teilbereiche des Flurstücks FSt.Nr. 9, Gemarkung Lanzenried. Diese bisherige Außenbereichsfläche soll planungsrechtlich für die Realisierung von zwei bis drei Wohnbauvorhaben vorbereitet werden.

Nach Durchführung der ersten öffentlichen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 4 Abs. 2, 3 Abs. 2 BauGB muss nun nach geringfügigen Änderungen der Planung die Einbeziehungssatzung erneut ausgelegt werden, bevor der Satzungsbeschluss gefasst wird.

Nach der Immissionsschutzbehörde sollen die Nebengebäude auf der Parzelle 2, als Abschirmung von Geruchs- und Lärmemissionen der in der Nähe befindlichen Pumpstation, zwischen dem Wohnhaus und der Pumpstation in ausreichendem Abstand festgesetzt werden. Dies wurde in der nun vorliegenden Planung berücksichtigt.

Auf Anregung des Wasserwirtschaftsamtes werden Zisternen verbindlich vorgeschrieben.

Auf Anregung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird die Kompensationsfläche an der Südostseite des Geltungsbereiches als Grüngürtel zur Schaffung eines sanften Überganges zwischen Wohnen und Landwirtschaft festgesetzt. Der Geltungsbereich wurde nun um die festgesetzte Ausgleichsfläche erweitert. Der genaue Umgriff ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Es soll entlang der süd-östlichen Grenze zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft eine Fläche mit Obstbaumreihe oder alternativ eine 3-reihige Sträucherhecke festgesetzt werden.

Zur Berücksichtigung einer Bürgereinwendung wird an den seitlichen Grenzen der Baufläche jeweils ein Grünstreifen von mind. zwei Meter von der Bebauung freigehalten, damit der vorbeiführende land- und forstwirtschaftliche Verkehr nicht beeinträchtigt wird. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird zudem ein Entwässerungsgraben angelegt, damit abfließendes Oberflächenwasser dort versickern kann

Der Lageplan und der Satzungsentwurf sind Bestandteile des nachfolgenden Beschlusses.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, die aktualisierte Planung der Einbeziehungssatzung „Lanzenried“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB des Büros Preihsl + Schwan, Beraten und Planen GmbH, vom 22.09.2021 zu billigen. Die Planung ist nochmals im förmlichen Verfahren auszulegen.



Stadt Burglengenfeld, Landkreis Schwandorf
(Stadt, Landkreis)

Satzung und Begründung

Einbeziehungssatzung

Bereich: Lanzenried

Teilfläche aus Fl.-Nr. 9 Gemarkung Lanzenried

Burglengenfeld den

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

Vorhabensträger:

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2-6
93133 Burglengenfeld

Fabian Biersack
Dipl.-Ing. (FH)

Aufgestellt:

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

**Satzung der Stadt Burglengenfeld
über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im
Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Burglengenfeld**

Teilfläche aus Fl.-Nr. 9 Gemarkung Lanzenried

(Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

vom

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Stadt Burglengenfeld folgende Satzung:

§ 1

Die im beiliegenden Lageplan markierte Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 9 der Gemarkung Lanzenried wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Lanzenried, Stadt Burglengenfeld (§34 Abs. 1 BauGB) einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Der Lageplan samt Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Die tatsächliche bauliche Nutzung in diesem Bereich entspricht der eines Dorfgebietes (MD).

§ 2

Im Einbeziehungsbereich nach § 1 werden gemäß § 9 Abs. 1 und 1a BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

1. Die Grundflächenzahl beträgt GRZ 0,35
2. Die Bauweise wird in E+D und E+I festgesetzt, maximal 2 Vollgeschosse sind zulässig.
3. Für E+D Bauweise wird die max. Wandhöhe von 4,50 m und bei E+I Bauweise max. 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe ist jeweils ab der FOK EG zu bemessen.
4. Die FOK EG wird mit max. 0,30 m über Straßenoberkante an Zufahrtmitte festgelegt.

5. Für Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
Bei E+D Bauweise ist eine Dachneigung bis max. 45° und bei E+I Bauweise bis max. 30° einzuhalten. Bei angebauten Nebengebäuden ist die Dachneigung an das Hauptgebäude anzupassen.
6. Durch die Dorfrandlage, hat sich die Architektur am Bestand zu orientieren.
7. Die Wohngebäude dürfen nur für den Eigenbedarf und nicht als reines Mietwohngebäude genutzt werden. Es sind max. 2 Wohneinheiten (=2 Haushalte) pro Grundstück zulässig.
8. Die Abstandsflächen richten sich nach der örtlichen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe ansonsten nach der BayBO.
9. Befestigte Flächen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und durchlässig auszuführen.
10. Je Parzelle ist eine Regenwasserzisterne zur Brauchwassernutzung herzustellen.
11. Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze ist die Anlage eines Zaunes in einem Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig, um die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche nicht einzuschränken.
12. Östlich der Parzelle 1 und westlich der Parzelle 2 ist ein 2,0 m breiter Streifen von der Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Dabei soll der östliche Streifen als Entwässerungsmulde ausgeführt werden, um abfließendes Oberflächenwasser hier versickern zu können.
13. Als Abschirmung gegenüber dem Wohnhaus muss die Garage der Parzelle 2 westlich des Wohnhauses angeordnet werden.
14. Grünordnerische Festsetzungen:
 - Auf den privaten Flächen ist pro 250 m² Grundstücksfläche ein heimischer Obst- oder Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.
 - Für den Eingriff durch die Einbeziehungssatzung werden ca. 505 m² Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft (Ausgleichsflächen) auf der Südseite innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt.
 - Auf der Ausgleichsfläche ist eine Obstbaumreihe aus Hochstämmen zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Obstgehölzen darf max. 8 m betragen. Pflege Streuobstwiese: Pflanz- und regelmäßiger Pflegeschnitt der Obstbäume

- Das Grünland ist durch Änderung des Mahdregimes und Verzicht auf Düngung zu extensivieren.
 - keine Dünge- oder Pflanzenschutzmaßnahmen, kein Walzen nach dem 15.03.;
 - Mahd in den ersten 3 Jahren nach Umstellung: Aushagerungsmahd 3-4 x jährlich mit Abfuhr des Mähguts (keine Mulchmahd, keine Schlegelmahd)
 - Langfristige Pflege: 2-schürige Mahd nach dem 01.07. und nach dem 15.09.
 - jeweils mit Abfuhr des Mähguts
 - Alternativ: Mahd 1 x jährlich im Herbst mit Abfuhr des Mähguts
- Alternativ zulässig ist ein Grünlandumbruch und Ansaat mit einer zertifizierten, regionalen Saatgutmischung mit mind. 50 % Kräutern des Ursprungsgebiets 14 Fränkische Alb
- Folgende Pflanzqualitäten sind für die festgesetzten Gehölze einzuhalten:

<i>Pflanzqualitäten</i>	<i>Heckenpflanzungen</i>	<i>Einzelgehölze im Freiland</i>
<i>Bäume 2. und 3. Ordnung</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Heister, 2 x verpflanzt ▪ Höhe min. 125 - 150 cm 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hochstamm oder Stammbusch ▪ 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm
<i>Obstgehölze</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hochstamm, StU 10 -12 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hochstamm, StU 10 -12
<i>Sträucher</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 x verpflanzte Sträucher ▪ Höhe min. 60-100 cm 	-

- Zeitpunkt der Pflanzungen der Ausgleichsflächen: Herstellung der Pflanz- und Saatarbeiten innerhalb von 2 Jahren nach Baubeginnsanzeige. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.
- Die Kompensationsfläche ist mittels beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten zu Gunsten von der Stadt Burglengenfeld, dem Freistaat Bayern und der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Schwandorf für Naturschutzzwecke dauerhaft zu sichern.

Alternativ kann eine Hecke anstatt der Obstbäume gepflanzt werden. Folgende Festsetzungen gelten dann:

- Entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Parzellen ist auf mind. 75 % der Länge pro Grundstück eine 3-reihigen Hecke aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen.

- Für die festgesetzten Bepflanzungen sind folgende Gehölzarten zugelassen, wobei für Pflanzungen von Ausgleichsflächen gebietsheimisches Pflanzgut des Vorkommensgebiets 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb verwendet werden muss:

Bäume 2. Ordnung		Bäume 3. Ordnung	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus communis	Holz-Birne
Populus tremula	Zitter-Pappel	Obstbäume	Apfel, Birne, Zwetschge
Prunus avium	Vogelkirsche		
Sorbus aria agg.	Mehlbeere		
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		
Sorbus torminalis	Elsbeere		
Obstbäume	Kirsche		
Sträucher			
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Corylus avellana	Haselnuss	Salix aurita	Öhrchen-Weide
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	Salix caprea	Sal-Weide
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Salix cinerea	Grau-Weide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix purpurea	Purpur-Weide
Ligustrum vulgare	Gewöhnliche Liguster	Salix triandra	Mandel-Weide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa canina	Hecken-/Hunds-Rose	Viburnum opulus	Gew. Schneeball
Rosa rubiginosa	Apfel-Rose		

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze über 2,00 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken.

§ 3

Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Burglengenfeld,

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

Hinweise zur Satzung

1. Die Erschließung ist durch vorhandene Entwässerungs- und Versorgungsleitungen gesichert. Das Niederschlagswasser ist flächenhaft über die belebte Oberbodenzone auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Dabei sind die technischen Regeln und die einschlägigen Vorschriften (Merkblatt Nr. 4.4/22 vom Bayer. Landesamt für Umwelt, NWFreiV, TRENGW) zu berücksichtigen. Unterirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerungen) sind nicht zulässig.
2. Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten
3. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Grund- bzw. Hangwasser und Hochwasser werden empfohlen.
4. Zum Schutz des Oberbodens und alle anfallenden Erdarbeiten:
 - Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. 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 DIN18915 und DIN19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.
 - Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden. Erhalt des natürlichen Bodenaufbaus dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden.
 - Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
 - Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
 - Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind

- Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.
- Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt innerhalb der Vorhabensfläche wiedereingesetzt werden.
5. Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten (Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG).
 6. Es besteht Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde für aufgefundene Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG.
 7. Relevante Geruchsmissionen sind durch den Betrieb der Pumpstation nicht zu erwarten.
 8. Der Betrieb des Lüfters und des Kompressors führt erfahrungsgemäß an den geplanten Immissionsorten (Wohnhäusern) auf den beiden Parzellen der Einbeziehungssatzung zu keinen Überschreitungen der nach TA Lärm maßgebenden Immissionsrichtwerte.
 9. Die Eigentümer der Baugrundstücke werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden Hofstellen und landwirtschaftlichen Flächen unvermeidbare Immissionen (Lärm, Geruch, Staub) ergeben, die auf das Baugebiet einwirken. Diese Immissionen sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes als zumutbar hinzunehmen.

Satzung der Stadt Burglengenfeld über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Burglengenfeld

Bereich: Lanzenried

Begründung

- 1.) Mit dem Erlass der Ortsabrundungssatzung (Einbeziehungsantrag) wird eine Teilläche aus der Flurnummer 9 der Gemarkung Lanzenried in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB einbezogen. Die Einbeziehung dieser Flächen dient einer geordneten städtebaulichen Ortsabrundung.
Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.
- 2.) Die tatsächliche bauliche Nutzung in diesem Bereich entspricht der eines Dorfgebietes.
- 3.) Die Einbeziehung ist sinnvoll und zielführend, da das Grundstück unmittelbar an der bestehenden Dorfstraße am direkten Anschluss des Dorfes Lanzenried liegt. Diese ist in dem Bereich bereits einseitig bebaut, was zu keinen weiteren Straßenerschließungskosten führen wird. Die Hinzunahme der beiden Parzellen bewirkt zudem eine sinnvolle Arrondierung des Dorfbildes.
Die Wasser- und Abwassererschließung ist für den Ortsteil Lanzenried durch die neue Abwasserkanalisation sichergestellt. Die Baulanderschließung ist mit geringem Aufwand herstellbar und bietet sich als Dorfabrundung städtebaulich an.
- 4.) Nach § 1a BauGB sind umweltschützende Belange bei dem Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. Dies sieht die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Da durch die Einbeziehungssatzung Baurecht geschaffen wird, ist ein Ausgleich für diesen Eingriff erforderlich.

Mit der Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen wird den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen.

Die betroffenen Flächen werden derzeit intensiv als Dauergrünland genutzt. Diese grenzen an die bestehende Bebauung an.

Zur Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild sowie Natur und Landschaft ist innerhalb der Einbeziehungsfläche ein Pflanzgebot zur Pflanzung eines Baumes je 250 m² Grundstücksfläche festgesetzt.

Die betroffenen Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Diese grenzen an die bestehende Bebauung an.

In Anwendung des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ist das betroffene Gebiet der Kategorie 1 (Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild) zuzuordnen. Auf Grund der niedrigen Grundflächenzahl und dem geringen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad entspricht die Eingriffsschwere Typ B. Als Ausgleichsfaktor (0,2 – 0,5) wird ein Faktor von 0,20 angesetzt, da die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung den Grad der Versiegelung so niedrig wie möglich halten.

Gesamtfläche	Eingriffsfläche	Flächen-größe Eingriffs (m ²)	angewend Komp.faktor	Ausgleichsflächenbedarf in m ²
3.028	Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung			
2.523	Dauergrünland - Bauflächen	2.523	0,2	505
505	Dauergrünland - Ausgleichsflächen	0	0	
Summe	naturschutzfachliche Erfordernis			
3.028		2.523		505

Für die Kompensation des Eingriffs durch die Einbeziehungssatzung sind als Flächen für Ausgleich und Ersatz mind. 505 m² bereitzustellen.

Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich kann innerhalb des Geltungsbereichs im südlichen Anschluss an die Parzellen nachgewiesen werden. Mit der Festsetzung der Ausgleichsflächen soll der südliche Ortsrand gestaltet werden.

Anlage einer Streuobstwiese

Auf einem ca. 7 m breiten Streifen ist durch Pflanzung einer Obstbaumreihe aus Hochstämmen eine Streuobstwiese zu entwickeln, wobei der Abstand zwischen den Obstbäumen höchstens 8 m betragen soll.

Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt. Die Extensivierung des Grünlands ist durch Einstellung der Mahd und Änderung des Mahdregimes zu erreichen:

Zur Pflege ist in den ersten Jahren eine zweimalige Mahd ab dem 01.07. und eine späte Herbstmahd vorgesehen. Später kann die Mahd auf 1 / jährlich reduziert werden.

Das Mähgut ist zu entfernen, jeglicher Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Sollte das Grünland für eine Neuansaat umgebrochen werden, hat die Ansaat mit einer zertifizierten regionalen Saatgutmischung mit mind. 50 % Kräutern aus dem Ursprungsgebiet 14 Fränkische Alb zu erfolgen oder alternativ durch Mähgutübertragung nach Rücksprache mit der UNB.

Die Bepflanzung der Ausgleichsflächen hat innerhalb von 2 Jahren nach Baubeginnsanzeige zu erfolgen, damit eine zeitnahe Gestaltung eines Ortsrandes sichergestellt ist.

Nachweis der Ausgleichsflächen:

erforderliche Ausgleichsflächen	505 m²
Ausgleichsflächen im südlichen Anschluss an die Parzellen	505 m ²

- Dem Eingriff durch die Einbeziehungssatzung Lanzenried werden ca. 505 m² Ausgleichsfläche zugeordnet.
- Damit ist der Eingriff bei Anwendung der Eingriffsregelung durch den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ausgeglichen.

6.) Die Einbeziehungssatzung regelt nur die städtebauliche Bebaubarkeit der Grundstücke.

Erschließungsleitungen sind vorhanden, die ordnungsgemäße Ausführung möglicher fehlender Anschlussleitungen sind durch die jeweiligen Bauherren sicherzustellen.

Bei Vorliegen der städtebaulichen und der erschließungstechnischen Bebaubarkeit der Grundstücke der Einbeziehungssatzung sind die Herstellungsbeiträge nach dem Kommunalen Abgabengesetz für Kanalisation und Wasserversorgung fällig und werden mit Bescheid festgesetzt.

Die Beitragssätze orientieren sich an der jeweils geltenden Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungs- bzw. Wasserabgabensatzung.

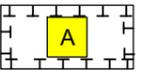
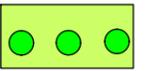
Aufgestellt: Burglengenfeld,

**Preihsl und Schwan
Beraten + Planen GmbH
Kreuzbergweg 1 A
93133 Burglengenfeld**



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

Legende

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereich
-  vorgeschl. Grundstücksgrenze
-  Baugrenze
-  Zufahrt
-  Baulandfläche
-  vorgeschlagene Hauptgebäude
-  vorgeschlagene Garagen
- MD** Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
-  Ausgleichsbedarf Parzelle 1 254 m²
Ausgleichsbedarf Parzelle 2 253 m²
-  private Grünfläche von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten
-  nachrichtlich: bestehende 20 kV-Freileitung
-  Pflanzgebot: 1 Obst- oder Laubbaum
1. oder 2. Wuchsordnung
je 250 m² Grundstücksfläche, Standort frei wählbar
-  Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (Ausgleichsflächen) zugeordnet zur Einbeziehungssatzung Lanzenried
-  Extensivierung von Grünland und Pflanzung einer Obstbaumreihe
-  Alternativ
Sträucher zu pflanzen auf mind. 75% der Grundstückslänge
3-reihige Hecke



Aufstellungsbeschluss:

Satzungsbeschluss:

Bekanntmachung:

Satzung der Stadt Burglengenfeld
 Bereich: Lanzenried
 Teilfläche Fl.-Nr. 9 Gemarkung Lanzenried

LAGEPLAN

M 1:1000

Über Einbeziehung von Außenbereichen gem.
§34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

vom 22.09.2021

Aufgestellt:

Fabian Biersack
Dipl.-Ing. (FH)

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

Vollzug der Baugesetze

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Burglengenfeld
 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

22.09.2021

Beteiligung der TÖBs und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

	Die Abwägungen zu den eingegangenen Stellungnahmen werden zum Beschluss erhoben.
Landratsamt Schwandorf Bauleitplanung	
Stellungnahme	Keine Stellungnahme
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	
Abstimmungsergebnis	Ja Nein
Landratsamt Schwandorf Gesundheitsamt	
Stellungnahme	Keine Stellungnahme
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	
Abstimmungsergebnis	Ja Nein

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

Landratsamt Schwandorf Immissionsschutz			
Stellungnahme 10.08.2021	<p>Die Stadt Burglengenfeld beabsichtigt im südwestlichen Anschluss von Lanzenried eine Einbeziehungssatzung (2 Parzellen) aufzustellen.</p> <p>Sowohl die Stadtwerke (Schreiben vom 22.06.2021) als auch Herr Hofmann, Lanzenried 3, (Schreiben vom 22.06.2019) haben Einwendungen vorgebracht.</p> <p>Am 10.08.2021 wurde zusammen mit Herrn Hollweck eine Ortseinsicht durchgeführt und der von den Stadtwerken angesprochene Sachverhalt diskutiert.</p> <p>Als Ergebnis kann festgehalten werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Relevante Geruchsimmissionen sind durch den Betrieb der Pumpstation nicht zu erwarten. 2. Der Betrieb des Lüfters und des Kompressors führt erfahrungsgemäß an den geplanten Immissionsorten (Wohnhäusern) auf den beiden Parzellen der Einbeziehungssatzung zu keinen Überschreitungen der nach TA Lärm maßgebenden Immissionsrichtwerte. Allerdings wird aus fachtechnischer Sicht angeregt, das Wohnhaus auf Parzelle 2 an der im Lageplan eingezeichneten Stelle zu belassen und den Abstand zur Pumpstation nicht weiter zu verkürzen. <p>Durch die schalltechnisch günstige Anordnung der Nebengebäude auf der Parzelle 2 ergibt sich ferner eine zusätzliche Abschirmung gegenüber dem Wohnhaus.</p> <p>Mit Blick auf den von Herrn Hofmann angesprochenen Stallum- bzw. Stallneubau ist anzumerken, dass derzeit keine konkrete Baumaßnahme bekannt ist. Ferner ist dabei zu berücksichtigen, dass bereits betriebsfremde Wohnhäuser in vergleichbarer oder sogar geringerer Distanz zum Stall vorhanden sind. Eine konkrete Einschränkung ist deshalb aus heutiger Sicht nicht zu erwarten.</p> <p>Die weiteren von Herrn Hofmann vorgebrachten Einwendungen berühren aus fachtechnischer Sicht keine immissionsschutzrechtlichen Belange.</p> <p>Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass aus fachtechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Einbeziehungssatzung bestehen, sofern der unter 2. aufgeführte Sachverhalt (Beibehaltung des Abstands zur Pumpstation) berücksichtigt wird.</p>		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden geändert.</p> <p>Maßnahmen: Das Baufenster für das Wohngebäude auf Parzelle 2 wird entsprechend begrenzt. In die Hinweise werden die Punkte 1 und 2 mit aufgenommen.</p> <p>Begründung: Durch die geänderte Planung fallen die geplanten Nebengebäude auf der Parzelle 2 weg. Es soll festgelegt werden, dass die Garage westlich des Wohnhauses errichtet werden muss. Die Lage des Wohngebäudes wird entsprechend begrenzt.</p> <p>Die Anmerkung bezüglich des geplanten Stallum- bzw. Stallneubaus wird zur Kenntnis genommen.</p>		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Abstimmungsergebnis			
Regierung der Oberpfalz Herr Beier			
Stellungnahme	Keine Stellungnahme		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag			
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Regierung der Oberpfalz Sprengwesen			
Stellungnahme 08.06.2021	Es sind derzeit keine Umstände oder Planungen bekannt, durch die Belange des Amtes aufgrund der im Betreff genannten Maßnahme berührt sind.		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	Da eine Stellungnahme ohne Einwendungen abgegeben worden ist, ist eine weitere Behandlung nicht notwendig. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Wasserwirtschaftsamt Weiden			
Stellungnahme 16.06.2021	Zu oben genannten Verfahren nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung: 1.Altlasten Die Fläche befindet sich außerhalb der im Altlastenkataster registrierten Flächen, weitere Anhaltspunkte sind uns nicht bekannt. Sollten bei anfallenden Erdarbeiten und Abbrucharbeiten mögliche Verunreinigungen und Altlasten zu Tage kommen, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden anzuzeigen.		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>2. Öffentliche Wasserversorgung Aus Sicht der öffentlichen Wasserversorgung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben, wir geben jedoch folgende Hinweise bezüglich nachhaltiger Nutzung von Niederschlagswasser. Auch aufgrund der in den letzten Jahren aufgetretenen, längeren Trockenperioden war eine stark steigende Tendenz zur Errichtung von Bewässerungs-/Gartenbrunnen festzustellen. Da die Nutzung des Grundwassers durch solche Bewässerungsbrunnen regelmäßig in niederschlagsärmeren Zeiten erfolgt, in welchen durch die mangelnde Grundwasserneubildung die Grundwasserverhältnisse ohnehin angespannt sind, muss besonderes Augenmerk auf eine sparsame und nachhaltige Verwendung des Grundwassers gelegt werden. Um das Grundwasser nicht durch Brunnenentnahmen in Trockenzeiten noch zusätzlich zu belasten, ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht das Speichern von Niederschlägen zu niederschlagsreichen Zeiten in möglichst großen Behältern, Zisternen, Gruben, Speicherteichen die einzige nachhaltige Möglichkeit, hier entgegen zu wirken. Wir empfehlen daher, die Errichtung von Zisternen im Zuge von Baumaßnahmen in der Einbeziehungssatzung möglichst verbindlich vorzuschreiben. Dies wirkt sich auch positiv auf eine Entlastung der Regenwasserkanalisation aus.</p> <p>3. Vorsorgender Bodenschutz Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Die Vorsorgepflicht gegenüber dem Entstehen einer schädlichen Bodenveränderung besteht grundsätzlich und ergibt sich aus § 7 BBodSchG und § 9 und § 10 BBodSchV. Zu den „textlichen Festsetzungen und Hinweisen“ geben wir nachstehende Empfehlungen und Vorschläge bezgl. der Belange des Schutzgutes Boden und bitten diese zu berücksichtigen: -Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. 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 DIN18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten. -Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden. Erhalt des natürlichen Bodenaufbaus dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden. -Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. -Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. -Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen. -Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt innerhalb der Vorhabensfläche wiedereingesetzt werden.</p> <p>4. Abwasserentsorgung a..Schmutzwasser Die Unterlagen enthalten keine Aussagen zur Behandlung des anfallenden Schmutzwassers. Die Schmutzwasserentsorgung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation und Abwasserbehandlungsanlage sicherzustellen. Die ausreichende Dimensionierung ist eigenverantwortlich durch den Vorhabensträger sicherzustellen. b.Niederschlagswasser Die Unterlagen enthalten keine Aussagen zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers. Das Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln und nach Möglichkeit dezentral auf den einzelnen Bauparzellen zu nutzen (vgl. Ziff. 2) oder schadlos zu beseitigen. Es wird explizit auf den Vorrang der dezentralen bzw. zentralen Versickerung vor der Ableitung im Trennsystem und Rückhaltung mit gedrosselter Einleitung in den Vorfluter hingewiesen. Es gilt, auch bei Vorhandensein eines Trennsystems mit Regenwasserkanal, immer der Vorrang der Versickerung vor der Ableitung.</p>		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Auf die einschlägigen technischen Regelwerke der DWA (A-153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, A-117 Bemessung von Regenrückhalteräumen und A-138 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sowie Merkblätter des LfU wird verwiesen (z.B. „Naturnahe Umgang mit Regenwasser“, https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf).</p> <p>5. Oberflächengewässer / wild abfließendes Wasser Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und es sind somit keine festgesetzten, vorläufig gesicherten oder faktischen Überschwemmungsgebiete betroffen. Auch ausgewiesene wassersensible Bereiche werden nicht tangiert. Auf die Gefahren und Regelungen durch wild abfließendes Wasser (vgl. § 37 WHG/Gefahr von sog. Sturzfluten auch abseits von Fließgewässern) sowie die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des StMB und des StMUV (http://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf) wird nachdrücklich hingewiesen.</p> <p>6. Zusammenfassung Unter Beachtung der oben genannten Punkte bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Das Landratsamt Schwandorf erhält einen Abdruck dieses Schreibens. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden geändert.</p> <p>Maßnahmen: Zu 2. Die Herstellung von einer Zisterne je Parzelle soll festgesetzt werden. Zu 3. Bodenschutz: Die Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz werden noch aufgenommen. Zu 4. Die Punkte zur Entsorgung des Niederschlagswassers und des Schmutzwassers werden noch ergänzt.</p> <p>Begründung: Zu 1. Altlasten: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wurden keine Bedenken/Einwendungen geäußert. Zu 2. Öffentliche Wasserversorgung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und soll bei zukünftigen Bauleitplanverfahren Berücksichtigung finden. Zu 3. Vorsorgender Bodenschutz: keine Zu 4a. Die Entsorgung des Schmutzwassers an die bestehende Kanalisation ist gesichert. Zu 4b. Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt über die Versickerung über die belebte Oberbodenzone. Zu 5. Ein Hinweis bezüglich wild abfließenden Hochwassers ist in den Unterlagen bereits enthalten.</p>		
Abstimmungsergebnis	<p>Ja Nein</p>		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung			
Stellungnahme	Keine Stellungnahme		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag			
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege			
Stellungnahme	Keine Stellungnahme		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag			
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Regionaler Planungsverband			
Stellungnahme 11.06.2021	<p>Der Bereich der geplanten Einbeziehungssatzung überschneidet sich mit dem regionalplanerischen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 31 „Burglengenfelder Forst mit Trockentälern. Entsprechend BI 2.1 Regionalplan Oberpfalz Nord kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind. Gem. B I 3.1 Regionalplan Oberpfalz-Nord soll auf eine geeignete Pflege der Landschaft, insbesondere in den landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebieten hingewirkt werden.</p> <p>Die für Naturhaushalt und Landschaftsbild wertvollen Landschaftsteile der Region, wie sie insbesondere in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten zu finden sind, bedürfen zur Erhaltung ihrer Eigenart und ökologischen Funktionsfähigkeit bestimmter Pflege- und Gestaltungsmaßnahmen.</p>		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Vor diesem Hintergrund kommt den naturschutzfachlichen Bewertungen der Planung eine wichtige Bedeutung zu, weshalb deren Stellungnahmen besonders zu würdigen sind.		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.</p> <p>Maßnahmen: keine</p> <p>Begründung: Der komplette Ortsteil Lanzenried befindet sich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 31 „Burglengenfelder Forst“. Da das Plangebiet unmittelbar an den Ortsteil anschließt, sich auf einer bisher als Wiesenfläche genutzten Fläche befindet und zum Teil bereits gegenüberliegend eine Bebauung besteht, werden die Beeinträchtigungen als gering angesehen. Durch die Untere Naturschutzbehörde wurde keine Stellungnahme abgegeben.</p>		
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Bayernwerk Netz GmbH			
Stellungnahme 15.06.2021	<p>Gegen das o.g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Der Schutzzonenbereich der 20 kV-Freileitungen beträgt beiderseits zur Leitungsachse je 5 m. Hinsichtlich der in dem angegebenen Schutzzonenbereich bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind.</p> <p>Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20 kV-Freileitung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist.</p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter https://meine-planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme-bag.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.</p>		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden geändert.</p> <p>Maßnahmen: Der Schutzzonenbereich wird noch mit dargestellt.</p> <p>Begründung: Der Schutzzonenbereich der 20 kV-Freileitung tangiert nur am nördlichsten Eckpunkt das Plangebiet. In diesem Schutzzonenbereich befinden sich zudem Kabel der Bayerwerk Netz GmbH. Wodurch eine Bebauung/Bepflanzung hier nicht möglich ist. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Stadtbaumeister Haneder			
Stellungnahme 26.05.2021	Für alle Ortsteile und Weiler in der Umlandgemeinde von Burglengenfeld wurden vom Unterzeichner mögliche städtebauliche Erweiterungsflächen als gesammeltes Werk erstellt. Die wesentlichen Entwicklungsgrundlagen für die Bebauung in Lanzenried wurde in Anlehnung an eine dörfliche Architektur vom Unterzeichner zur Planerstellung vorgegeben. Die nun im Rahmen einer Einbeziehungssatzung überplanten Flächen sind ein Auszug dieser städtebaulichen Entwicklung in Lanzenried. Der Siedlungskörper wird damit sinnvoll geordnet und abgerundet, insbesondere für die Dorfbevölkerung erweitert.		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	Da eine Stellungnahme ohne Einwendungen abgegeben worden ist, ist eine weitere Behandlung nicht notwendig. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach			
Stellungnahme	Keine Stellungnahme		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag			
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz			
Stellungnahme 07.06.2021	Im betroffenen Bereich ist derzeit weder ein Verfahren der Ländlichen Entwicklung angeordnet noch ist in absehbarer Zeit die Durchführung eines solchen beabsichtigt.		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Von Seiten des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberpfalz bestehen keine Bedenken und Einwendungen gegen die Planungen.		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	Da eine Stellungnahme ohne Einwendungen abgegeben worden ist, ist eine weitere Behandlung nicht notwendig. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
Abstimmungsergebnis	Ja nein		
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schwandorf			
Stellungnahme 21.06.2021	<p>Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG ist weder mittelbar noch unmittelbar betroffen. Es bestehen daher keine forstfachlichen Einwendungen gegen die Satzung.</p> <p>In direkter Nachbarschaft zur überplanten Fläche befinden sich drei landwirtschaftliche Betriebe, von denen zumindest einer aktiv Rinderhaltung betreibt (Hausnummer 3). Da die Hofnachfolge bei diesem Betrieb gesichert ist, muss davon ausgegangen werden, dass die Emissionen aus der Landwirtschaft zukünftig steigen und die Entwicklungsmöglichkeit nicht eingeschränkt werden darf.</p> <p>Auch von Betrieben, die derzeit keine Tierhaltung haben, müssen Emissionen im Umfang der genehmigten Tierplätze berücksichtigt werden, solange für die Stallgebäude keine Nutzungsänderung beantragt wurde.</p> <p>Übergänge von der landwirtschaftlich genutzten Fläche zur künftig bebauten Fläche sollen so gestaltet werden, dass für die Nutzung keine Nachteile entstehen. Unser Vorschlag wäre, die Kompensationsfläche, so wie im Bebauungsplan an der Südostseite beschrieben, bindend festzulegen und mit dem entsprechenden Grüngürtel einen sanften Übergang zwischen Wohnen und Landwirtschaft zu schaffen.</p> <p>Falls die Baugrundstücke eingezäunt werden, muss der Zaun soweit innerhalb der überplanten Fläche errichtet werden, dass die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen bis an deren Grenze hin möglich ist (Südostseite). Ebenfalls darf die Nutzung der landwirtschaftlichen Wege nicht durch direkt an der Wegekante errichtete Zäune eingeschränkt werden (Nordost- und Südwestseite).</p> <p>Sonstige übergeordnete von uns zu vertretende Belange stehen Ihren Planungen nicht entgegen.</p>		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden geändert.</p> <p>Maßnahmen: Ein Hinweis auf die Emissionen wird noch mit aufgenommen. Aufgrund der Ausweisung als Dorfgebiet ist mit landwirtschaftlichen Immissionen und Emissionen zu rechnen. Es soll ein Abstand des Zaunes zur landwirtschaftlichen Fläche von 1,0 m festgelegt werden. Die Schaffung der Ausgleichsflächen an der Südseite wird zwingend festgesetzt.</p> <p>Begründung: keine</p>		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Gewerbeaufsichtsamt bei der Regierung der Oberpfalz			
Stellungnahme	Keine Stellungnahme		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag			
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Industrie- und Handelskammer			
Stellungnahme	Keine Stellungnahme		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag			
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz			
Stellungnahme 02.06.2021	Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o.g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten. Zu o.g. Verfahren liegen uns aktuell keine Informationen vor, die gegen die Planungen sprechen. Aus diesem Grund ist auch eine weitere Beteiligung im Verfahren, insofern sich keine grundlegenden Planungsänderungen im Entwurf ergeben, aus unserer Sicht nicht zwingend notwendig.		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Von Seiten der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ortung des Gebietes bedeutsam sein können.</p>		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	<p>Da eine Stellungnahme ohne Einwendungen abgegeben worden ist, ist eine weitere Behandlung nicht notwendig. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>		
Abstimmungsergebnis	<p>Ja Nein</p>		
Stadtwerke Burglengenfeld			
Stellungnahme 22.06.2021	<p>Zur Einbeziehungssatzung „Lanzenried“-Satzung der Stadt Burglengenfeld über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen der Stadt Burglengenfeld gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB nehmen wir bezüglich der Abwasserbeseitigung wie folgt Stellung:</p> <p>1.Schmutzwasser Die Schmutzwasserbeseitigung (häusliches Abwasser) für das überplante Gebiet ist gesichert.</p> <p>2.Niederschlagswasser Das Niederschlagswasser ist innerhalb der Baugrundstücke flächenhaft über eine bewachsene 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. Ein Regenwasserkanal besteht nicht. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.</p> <p>3.Allgemein Die Stadtwerke Burglengenfeld betreiben auf den Fl.Nr. 11 und 54, Gem. Lanzenried, ein Pumpwerk für die öffentliche Abwasserbeseitigung, zu dem hin sich die Siedlung Lanzenried nun entwickeln soll. Durch den Betrieb des Pumpwerks entstehen Lärm- und Geruchsemissionen, die auch den Geltungsbereich der geplanten Einbeziehungssatzung beeinträchtigen können. Abwehr- und Schadensersatzansprüche gegenüber den Stadtwerken Burglengenfeld aus Lärm- und Geruchsemissionen dürfen nicht geltend gemacht werden können.</p> <p>Die Lärm- und Geruchssituation ist zu untersuchen und das Ergebnis in Festsetzungen und Begründung einzuarbeiten.</p>		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden geändert.</p> <p>Maßnahmen:</p>		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Zu 2. Der Punkt zur Niederschlagswasserentsorgung wird noch mit in die Unterlagen aufgenommen.</p> <p>Begründung: Zu 1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu 2. Keine Zu 3. Bezüglich der Pumpstation fand ein Vor-Ort-Termin statt. Durch die Untere Immissionsschutzbehörde, Herrn Schnekenburger, wurde hier eine Stellungnahme abgegeben. Das Baufenster der Parzelle 2 soll entsprechend eingegrenzt werden. Auf die Stellungnahme von Herrn Schnekenburger wird verwiesen.</p>		
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Briefzentrum Regensburg Abt. 310 – 13			
Stellungnahme	Keine Stellungnahme		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag			
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Deutsche Telekom Technik			
Stellungnahme	Keine Stellungnahme		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag			
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Stadt Maxhütte-Haidhof			
Stellungnahme	Keine Stellungnahme		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag			
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Stadt Teublitz			
Stellungnahme 09.06.2021	Die Stadt Teublitz hat bezüglich der im Betreff genannten Planungen der Stadt Burglengenfeld keinerlei Einwendungen. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bauleitplanverfahren. Sollte es zu einer Änderung der Grundzüge dieser vorliegenden Planung kommen, so bitten wir, die Stadt Teublitz als Nachbargemeinde erneut am Bauleitplanverfahren zu beteiligen.		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag	Da eine Stellungnahme ohne Einwendungen abgegeben worden ist, ist eine weitere Behandlung nicht notwendig. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
Abstimmungsergebnis	Ja nein		
Markt Schmidmühlen			
Stellungnahme	Keine Stellungnahme		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag			
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Markt Kallmünz			
Stellungnahme	Keine Stellungnahme		

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

Abwägungs- und Beschlussvorschlag			
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Markt Rieden			
Stellungnahme	Keine Stellungnahme		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag			
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Günther Plössl			
Stellungnahme	Keine Stellungnahme		
Abwägungs- und Beschlussvorschlag			
Abstimmungsergebnis	Ja Nein		
Bürgereinwendung: Josef Hofmann, Lanzenried 3	<p><u>Stellungnahme und Anmerkungen zur Einziehungssatzung „Teilfläche FINr. 9, Gem. Lanzenried</u></p> <p>Als Besitzer und Bewirtschafter des landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes in Lanzenried 3, gebe ich folgende Anmerkungen ab: Die Weiterbewirtschaftung bzw. Weiterentwicklung als viehhaltender Betrieb auf den FINrn. 6, 7, 8, Gem. Lanzenried muss ohne Einschränkungen gewährleistet bleiben. Ein Stallum- bzw. Stallneubau muss möglich bleiben. Da der Stall ca. 70 m von der geplanten Neubaugebietsgrenze entfernt liegt, muss mit landwirtschaftlichen Emissionen gerechnet werden. Bei einer Umstellung auf Weidehaltung, muss mit nochmalig höherer Belästigung durch Fliegen und Mücken gerechnet werden.</p> <p>Der östlich der Bauplätze gelegene private Schotterweg (FINr. 8, Gem. Lanzenried) dient der rückwärtigen Erschließung des landwirtschaftlichen Betriebes. Neben dem allgemeinen Betriebsverkehr wird über diesen Weg der Gülletransport (zZt. ca. 900 m³/Jahr) zu den landwirtschaftlichen Grundstücken bewerkstelligt. Zur Zeit der Gülleausbringung ist mit erhöhter Geruchs-, Staub- und Lärmbelästigung zu rechnen.</p>		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Die in der Begründung der Einbeziehungssatzung angegebene landwirtschaftliche Nutzung als Acker ist falsch. Die FINr. 9, Gem. Lanzenried, wurde und wird als Wiese bzw. Dauergrünland genutzt.</p> <p>Bei Starkniederschlagsereignissen oder schneller Schneeschmelze läuft das Oberflächenwasser der Wiese über die Nordostecke des Grundstücks ab. Die Ostseite des Bauplatzes 1 darf auf einem Streifen von 10 m Breite weder bebaut, noch das Grundstücksniveau verändert werden, da ansonsten die Oberflächenentwässerung über den Privatweg (FINr. 8, Gem. Lanzenried) erfolgt, was zur Zerstörung des Weges führen würde. Dieser 10 m breite Streifen westlich dieses Schotterweges darf nicht bepflanzt werden. Dieser Streifen muss als Grünland erhalten bleiben und darf auch nicht gemulcht werden. Der Grasaufwuchs muss gemäht und abgefahren werden.</p> <p>Um die Langholzabfuhr über den öffentlichen Feldweg FINr. 57, Gem. Lanzenried, weiterhin zu ermöglichen, muss auf der Westseite des Bauplatzes 2 ein 3 Meter breiter Streifen dauerhaft frei bleiben, da bei einer Einfahrt in die Ortsstraße (FINr. 11, Gem. Lanzenried) die Ladung bei Langholzfuhrwerken ausschert und erheblicher Platzbedarf hierfür von Nöten ist.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es bei Trockenheit bei Befahren des Schotterweges zu erheblicher Staubentwicklung kommt. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die gesamte Fläche der FINr. 9, Gem. Lanzenried derzeit an mich verpachtet ist.</p> <p>Zur Darstellung der gesamten Problematik wird um einen Ortstermin zusammen mit dem Unterzeichner, dem Stadtbauamt und einem Vertreter der Stadtwerke Burglengenfeld gebeten.</p> <p>Burglengenfeld, den 22.06.2021 Josef Hofmann</p>		
<p>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden redaktionell geändert.</p> <p>Maßnahmen: Ein Hinweis bezüglich der Immissionen und Emissionen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung wird mit aufgenommen. In der Begründung wird die Nutzung berichtigt. Entlang der östlichen Grenze soll ein zwei Meter breiter Streifen, der als Mulde ausgeführt werden soll, freigehalten werden. Im westlichen Bereich wird im Kurvenbereich ca. 3 m für die Befahrung mit Langholzfuhrwerken freigehalten.</p> <p>Begründung: Bezüglich der Errichtung des Stallum- bzw. Stallneubaus wird auf die Stellungnahme von Herrn Schnekenburger, Untere Immissionsschutzbehörde, verwiesen. Derzeit ist noch keine konkrete Baumaßnahme bekannt. Bereits betriebsfremde Wohnhäuser sind in vergleichbarer oder sogar geringerer Distanz zum Stall vorhanden. Eine konkrete Einschränkung ist deshalb aus heutiger Sicht nicht zu erwarten. Der Planbereich wird als Dorfgebiet eingestuft. Mit landwirtschaftlich geprägten Immissionen ist dadurch zu rechnen.</p> <p>Die Geländesituation der Flurnummer 9 wurde vor Ort begutachtet. Ab Hinterkante der bestehenden Bebauung Flurnummer 10 neigt sich das Gelände Richtung Süden. Weiterhin ist entlang des Weges entlang der Flurnummer 10 keine Mulde vorhanden. Auftretendes Oberflächenwasser kann derzeit bereits über den Weg ablaufen bzw. sammelt sich im nordöstlichen Bereich der Parzelle 1. Insgesamt ist das Gelände eher flach geneigt. Durch die Bebauung des geplanten Bereiches fällt nun ca. die Hälfte des Einzugsbereiches weg. Zum Weg soll ein 2 m breiter Streifen freigehalten werden, der muldenartig ausgebildet werden kann. Eine Freihaltung von 10 m wird als überdimensioniert angesehen.</p>		

Abstimmungsergebnis:

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard, VAR	Nummer: BauVV/536/2021 Datum: 23.08.2021 Aktenzeichen:
---	---

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	22.09.2021	öffentlich

Betreff:

Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet (SO) Freiflächen-Photovoltaikanlage „Solarpark Tongrube Degelhof“ der Marktgemeinde Rieden - Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Sachdarstellung, Begründung:

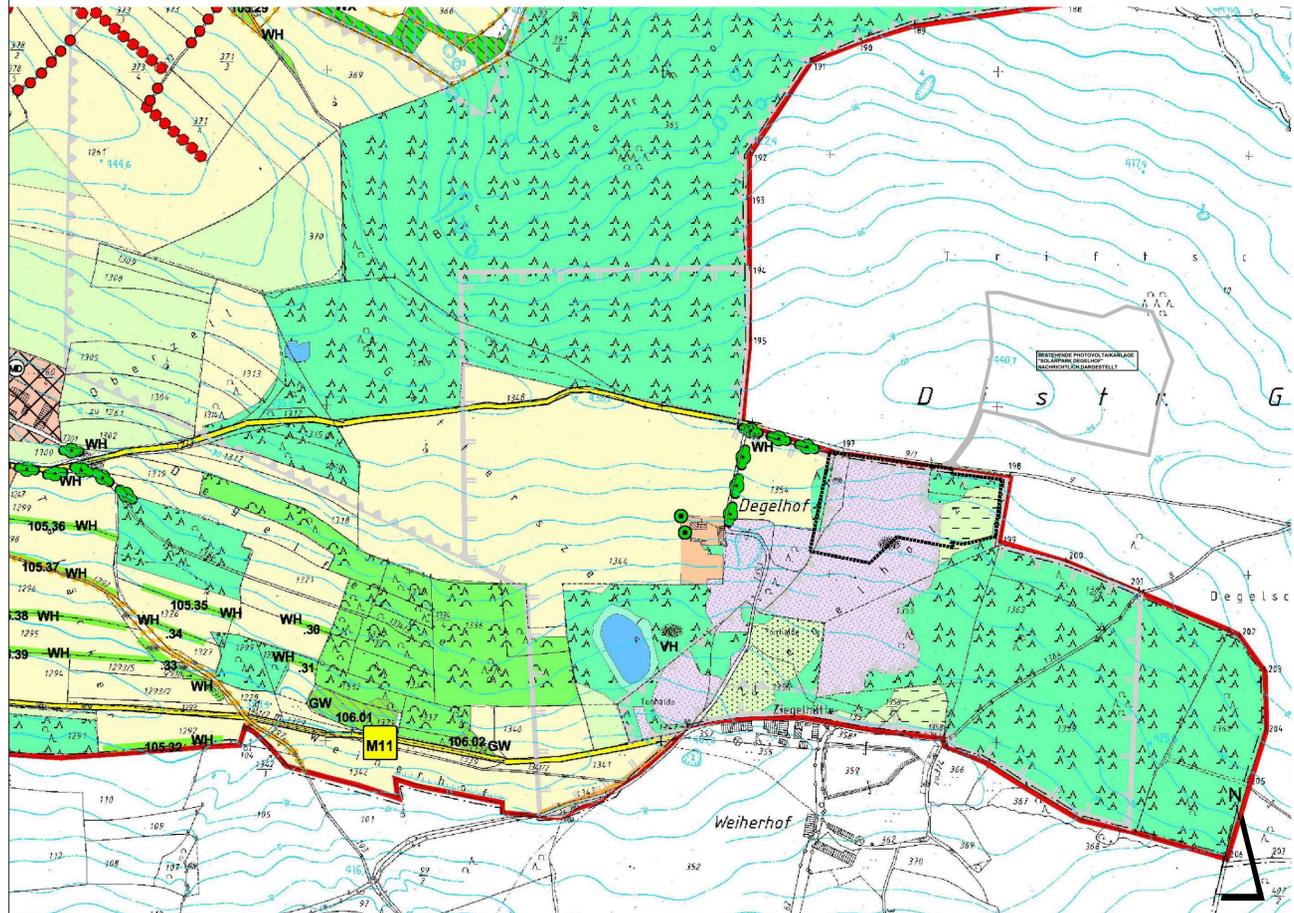
Der Marktgemeinderat Rieden hat in seiner Sitzung vom 24.06.2021 die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und die gleichzeitige Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Solarpark Tongrube Degelhof“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,75 ha (Anlagen mit Ausgleichsfläche) und liegt ca. 200 m nördlich des Anwesens Ziegelhütte/Degelhof, GT Weiherhof, unweit des zum Stadtgebiet Burglengenfeld gehörigen Solarparks Degelhof.

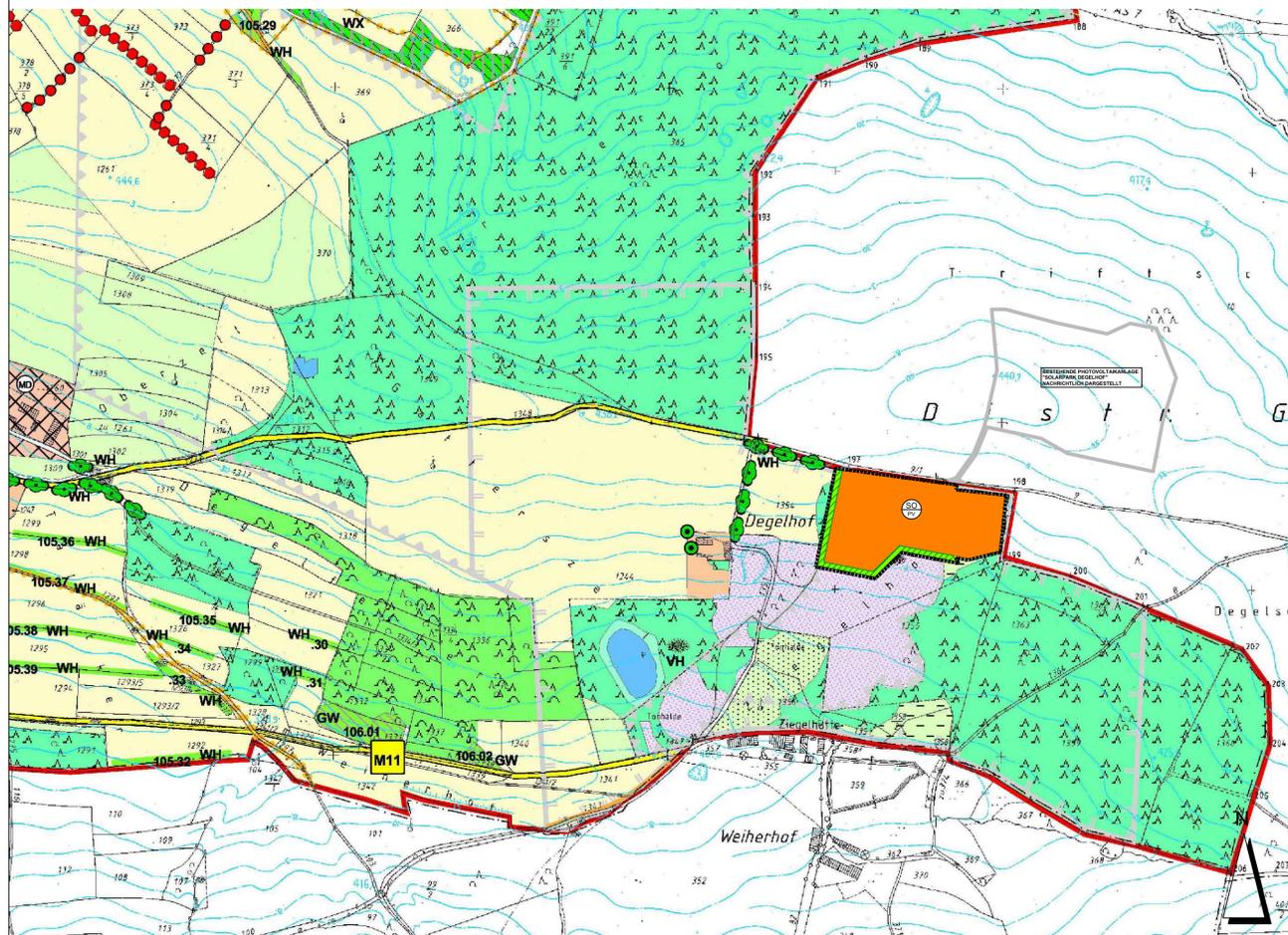
Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet (SO) Freiflächen-Photovoltaikanlage „Solarpark Tongrube Degelhof“ keine Einwände zu erheben, da die Belange der Stadt Burglengenfeld nicht beeinträchtigt sind.

BESTANDSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN GENEHMIGT AM 02.08.2002



4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ÄNDERUNG VOM 09.07.2021



LEGENDE:

Legende

Bestand Planung

- Art der baulichen Nutzung
 - Algemeines Wohngebiet
 - Dorfgebiet
 - Mischgebiet
 - Industrie- und Gewerbegebiet
 - Algemeines Wohngebiet mit Biotopüberschneidung
 - Dorfgebiet mit Biotopüberschneidung
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs; Flächen für den Gemeinbedarf
 - Rathaus
 - Schule
 - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Bauwerke/Plätze
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude/Einrichtungen (Kiga, Pfarrheim)
 - Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude/Einrichtungen
 - Postagentur
 - Feuerwehr
- Sonderflächen
 - Sonderfläche Wohnen
 - Sonderfläche Hotel
 - Sonderfläche Retail
- Flächen für den oberirdischen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstränge
 - Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstrassen mit anbaufreier Zone
 - Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege
 - Ortsdurchfahrtsstrasse - Freiflächenzone außerhalb 20 m
 - Verkehrsfächern besonderer Zweckbestimmung
 - Richtung
 - Wanderweg
 - Richtung
 - Wasserwanderweg
 - Parkplatz
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Abfaltungen
 - Elektrizität, Trafostation
 - Wasserbehälter
 - Pumpwerk
 - Brunnen
 - Wasserswerk
 - Abwasser
 - Sonderanlage
 - Wärmeabfuhr
- Hauptversorgung - und Hauptwasserleitungen
 - elektrische Freileitung 220 kV mit Schutzstreifen
 - elektrische Freileitung 20 kV mit Schutzstreifen
 - elektrische Erdkabel
 - Wasserleitung
 - Abwasserleitung
 - Fernmeldekabel
- Grünflächen
 - Dauerkleingarten
 - Sportplatz
 - Modellflugplatz
 - Spießplatz / Spielwiese
 - Friedhof
 - Campingplatz
- Wasserrflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Stilfgewässer
 - Fließgewässer I. Ordnung
 - Fließgewässer II. Ordnung
 - Graben, temporär wasserführend
 - Überschwemmungslinie HW 1000
 - Flächen im Eigentum der Wasserwirtschaftsverwaltung
 - Wasserschutzgebiet
- Bestand: Biotypen
 - Entsprechend der Kartierungsanleitung des LFU
 - Ökologisch besonders wertvolle Flächen auf Standorten im Wald
 - Buchwald 136 Fläche
 - Gebüsch, Hecken, Feldgehölze
 - Feldgehölz naturnah 136 Fläche
 - Ufergehölz naturnah 136 Fläche
 - Hecke naturnah 136 Fläche
 - Wärmeliebendes Gebüsch 136 Fläche
 - Feuchtbüsch 136 Fläche
 - Mesophiles Gebüsch naturnah 136 Fläche
 - Gewässer
 - Bach unverbaut 136 Fläche
 - Größröhricht 136 Fläche
 - Größröhricht der Verdanzungszone 136 Fläche
 - Feuchtbüsch
 - Siegen / Innerschiefe Naltesse 136 Fläche
 - Nitrophylische Hochstaufenflur 136 Fläche
 - Offene Trocken- und Magerstandorte
 - Wärmeliebender Saum 136 Fläche
 - Magerer Algenbestand/Grünlandbrache 136 Fläche
 - Magerweiden baumbereich 136 Fläche
 - Initiavegetation trocken 136 Fläche
- Bestand Planung (continued)
 - Flächen für die Landwirtschaft und Forstwirtschaft
 - Genehmigte Einzelbauvorhaben, Aussiedlerhof, keine Gebäudefestsetzung
 - Gartenbaubetrieb
 - Feucht- und Nasswiese
 - Grünland extensiv, Wiese 1-2 schräg, Obstwiese, Obstbaumbestand
 - Intensivgrünland, Weide, Koppel
 - Flächenstilllegung, Brache
 - Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche
 - Gewässerrand und landwirtschaftl. Lagerflächen
 - Kleingärten u. Gärten eingefriedet
 - Waldgehöge
 - Nadewald
 - Mischwald
 - Aufforstung
 - Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
 - Landschaftsschutzgebiet
 - Kartiertes Biotop mit amt. Nr. (flächig)
 - Kartiertes Biotop mit amt. Nr. (linear)
 - Naturschutzgebiet
 - Natursdenkmal
 - geschützter Landschaftsbestandteil
 - Geotop
 - Baudenkmal
 - Bodendenkmal
 - Biotop neu
 - Biotop ganz oder teilweise fehlend
 - Einzelbäume
 - Baumgruppen, Baumreihen
 - Hecken, Gebüsche, Gehölz initial
 - Feldgehölz, weidertypische Bestände
 - Weg- und straßenbegleitende Säume
 - Ranken, Raine, Säume, Geländesulzen
 - Extensivflächen, Magerweiden, Algen-Ruderalfurten
 - Ufergehölz (> 50% Gehölzanteil) standortgerecht
 - Röhrichtbaum, Hochstaufen/Schilfbestand, linear
 - Hochstaufen/Schilfbestand flächig; Algen mit Gehölzen
 - Pflege und Entwicklung von Waldstüben
 - Erosionsgefährdete Bereiche
 - Umwandlung von Acker in Grünland
 - Flächen für den Biotopverbund mit potentieller Eignung für Ökotopte
 - MASSNAHMEN
 - Bestandvorsorge siehe Tabelle
 - M Magerweiden
 - P Pflanzmaßnahmen
 - O Ostland und Landschaftsbild
 - G Gewässerschutz
 - O Ökologischer Ausgleich
 - U Umwendung der Nutzung
 - TM Trockenmauer - Erhaltung
 - A Allgemein
 - Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
 - Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
 - Vorrangfläche Tonabbau
 - Erkundungsfische Tonabbau
 - Sonstige Planzeichen
 - Betriebsgelände, Bodenschätze, Abbaugelände
 - Gemeindegrenze
 - Flächen im Eigentum des Marktes Rieden
 - Hochpunkt / Aussichtspunkt



LANDSCHAFTSPLAN MIT INTEGRIERTEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Südtell
M 1 : 5.000

1. Bürgermeister: *[Name]* Planverfasser: *[Name]*

AUFTRAGGEBER: MARKTGEMEINSCHAFT RIEDEN
vert. d. Herrn 1. Bürgermeister *[Name]*

AUFTRAGNEHMER / PLANVERFASSTER: REINHOLD GALLI
Prof. Landschaftsarchitektur BDLA

Marktplatz 1, 92286 Rieden
Tel.: 09606 / 91 54 47 Fax: 09606 / 91 54 48
eMail: info@blank-landschaft.de
www.blank-landschaft.de

Bearbeitet: GA / BA / M / MA, AGRARATUR-STADLER
Ertelungsdatum: 09.07.2021
Plan-Nr.: 172/2.2

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktrat des Marktes Rieden hat in seiner Sitzung vom den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 2 BauGB gefasst.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für das Deckblatt des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 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.
- Die aufgrund der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwände wurden vom Marktrat Rieden am abgewogen. Der Marktrat Rieden hat mit Beschluss vom die Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom festgestellt.
- Das Landratsamt Amberg-Weizbach hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom / AZ / gem. § 6 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom genehmigt.
- Ausgefertigt
Rieden, den

(Unterschrift, Siegel) Erwin Geitner, Erster Bürgermeister (Siegel)

- Wirksamwerden
Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Die Flächennutzungsänderung ist damit in Kraft getreten
Rieden, den

(Unterschrift, Siegel) Erwin Geitner, Erster Bürgermeister (Siegel)



MARKT RIEDEN
HIRSCHWALDER STR. 27
92286 RIEDEN

PROJEKT: **FNP-ÄNDERUNG IM BEREICH
"SONDERGEBIET SOLARPARK
TONGRUBE DEGELHOF"**

PLANINHALT: **Flächennutzungsplan-Änderung**

PLAN-NR.: 3 / 506

MASSSTAB: 1 : 5000

DATUM: 09.07.2021

GEÄNDERT:

BEARBEITET: G. Blank

GEZEICHNET: M. Völkel

UNTERSCHRIFT:

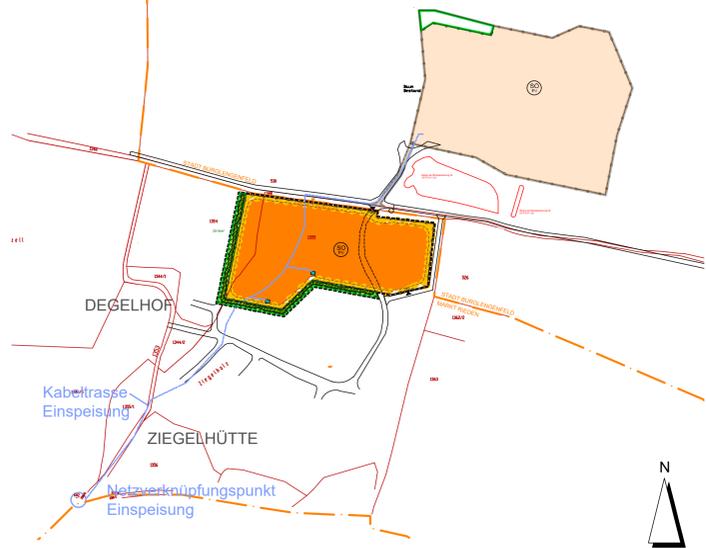
BLANK & PARTNER MBB
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

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



- ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN:
- Abgrenzung der Flächennutzungsplan - Änderung
 - Sondergebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. § 11 BauNVO (Sonstiges Sondergebiet), Zweckbestimmung: Photovoltaik (Photovoltaik - Freiflächenanlage zur Erzeugung elektrischer Energie)
 - festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzfläche

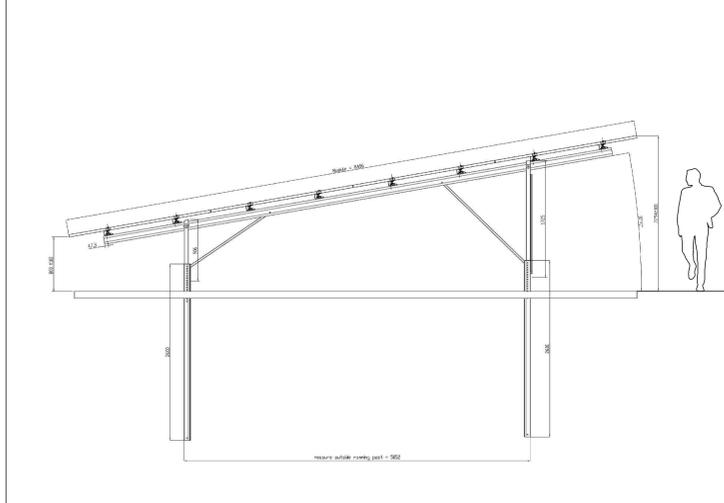
Kabeltrasse Netzverknüpfungspunkt Einspeisung, Masstabslos



Vorhaben- und Erschließungsplan M 1:1000



Schema Modultische M 1:40



A Planzeichen als Festsetzung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Grundflächenzahl
- Größe der maximal zulässigen Grundfläche für Gebäude (Gesamtfäche) in m²
- maximale Höhe der Gebäude in m (Fertigbeton-Containerstation Wechselrichter / Transformator)
- 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)

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, Zweckbestimmung: Ausgleich / Ersatz für vorhabenbedingte Eingriffe
- Entwicklung von Hecken säumen, Vegetationsausbildung durch Selbstbegrünung, Sukzession
- Wurzelstock- bzw. Totholzhaufen und/oder Steinhaufen aus Grobmaterial, Kantenlänge 200-400 mm, feinerdefrei, mit jeweils mindestens 3 m³ Volumen
- Heckenpflanzung 2-3-reihig, aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zur Eingrünung und naturschutzrechtlicher Ausgleich (Verwendung von Pflanzmaterial des Vorkommensgebiets 5)

4. VERKEHRSFLÄCHEN

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Zufahrt und Umfahrung

5. SONSTIGE PLANZEICHEN, HINWEISE

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans

B Planzeichen als Hinweis

- vorhandene Flurgrenze
- vorhandene Flurnummer
- geplante Zufahrt
- Einzäunung
- geplante Flächen der Modultische für Photovoltaik-Module
- Fläche für Trafostation
- Kabeltrasse zur Übergabestation (bereits vorhanden)
- vorhandene Gehölzbestände ausserhalb des Geltungsbereichs
- vorhandene Einzelgehölze ausserhalb des Geltungsbereichs
- vorhandener Flurweg, Straße
- Biotop der Biotopkartierung Bayern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan M 1:1000



Verfahrensvermerke:

- Der Markt des Marktes Rieden hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet "Solarpark Tongrube Degelhof" mit integrierter Grünordnung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 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.
Billigungsbeschluss:
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Rieden hat mit Beschluss des Marktrats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Rieden, den (Siegel)
Erwin Geitner, Erster Bürgermeister
- Ausgefertigt
Rieden, den (Siegel)
Erwin Geitner, Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Absatz 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan trat damit in Kraft.
Rieden, den (Siegel)
Erwin Geitner, Erster Bürgermeister



MARKT RIEDEN

HIRSCHWALDER STR. 27
92286 RIEDEN

VORHABENSTRÄGER: VOLTGRÜN ENERGIE GmbH
ST. KASSIANS-PLATZ 6
93047 REGENSBURG

PROJEKT: VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET
"SOLARPARK TONGRUBE DEGELHOF"

PLANINHALT: Vorhaben- und Erschließungsplan zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit
integrierter Grünordnung

PLAN-NR.: 02 / 506
MASSSTAB: 1 : 1000 / 1 : 40
DATUM: 09.07.2021
GEÄNDERT:
BEARBEITET: G. Blank
GEZEICHNET: M. Völkel

UNTERSCHRIFT:

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



Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard, VAR	Nummer: BauVW/537/2021 Datum: 23.08.2021 Aktenzeichen:
---	---

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	22.09.2021	öffentlich

Betreff:

Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Solarpark Richthof“ der Stadt Teublitz - Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Sachdarstellung, Begründung:

Der Stadtrat der Stadt Teublitz hat in seiner Sitzung am 29.07.2021 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern und gleichzeitig den oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Richthof“ aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Teublitz wird dahingehend geändert, dass die bisherige landwirtschaftliche Fläche nun als Sondergebietsfläche für Photovoltaikanlagen dargestellt werden soll.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 108.316 qm auf den Grundstücken F1St.Nrn. 759 und 761 der Gemarkung Premberg.

Zulässig sind im Geltungsbereich ausschließlich Anlagen und Einrichtungen, die unmittelbar der Zweckbestimmung der Photovoltaikanlage (Erzeugung elektrischer Energien) dienen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das „Sondergebiet Solarpark Richthof“, keine Einwände zu erheben, da die Belange der Stadt Burglengenfeld nicht beeinträchtigt sind.

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard, VAR	Nummer: BauVW/538/2021 Datum: 23.08.2021 Aktenzeichen:
---	---

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	22.09.2021	öffentlich

Betreff:

Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Sondergebiet (SO) und allgemeines Wohngebiet (WA) Amberger Straße", 2. Änderung, des Marktes Kallmünz - Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Sachdarstellung, Begründung:

Der Marktgemeinderat Kallmünz hat in seiner Sitzung vom 26.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan, Sondergebiet (SO) und allgemeines Wohngebiet (WA) „Amberger Straße – 2. Änderung“, im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. In der Sitzung vom 28.06.2021 wurde nun der Planentwurf des Planungsbüros Zissler aus Bernhardswald vom 18.06.2021 gebilligt und geht nun in die förmliche Auslegung.

Mit dieser Planung sollen vor dem bereits bestehenden Netto-Einkaufsmarkt fünf Bauparzellen zur Errichtung von Einfamilienhäusern entstehen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt, gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan, Sondergebiet (SO) und allgemeines Wohngebiet (WA) „Amberger Straße – 2. Änderung“, des Marktes Kallmünz, keine Einwände zu erheben, da die Belange der Stadt Burglengenfeld nicht beeinträchtigt sind.

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard, VAR	Nummer: BauVV/540/2021 Datum: 31.08.2021 Aktenzeichen:
---	---

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	22.09.2021	öffentlich

Betreff:

Verlängerung der Geltungsdauer der Sanierungssatzung der Stadt Burglengenfeld

Sachdarstellung, Begründung:

Mit Änderung des Baugesetzbuches zum 01.01.2007 wurde die Verpflichtung eingeführt, bei dem Beschluss über eine Sanierungssatzung auch eine Befristung für deren Geltungsdauer festzulegen. Diese Befristung soll gem. § 142 Abs. 3 Sätze 3 und 4 BauGB 15 Jahre nicht überschritten werden. Gemäß Übergangsregelung in § 235 Abs. 4 BauGB dieser Gesetzesnovelle, sind Sanierungssatzungen, die vor dem 01. Januar 2007 bekannt gemacht (hier: 10.10.1989) wurden, bis spätestens 31. Dezember 2021 aufzuheben oder die Frist entsprechend zu verlängern.

Da nun die Frist zum Ende des Jahres ausläuft und die Satzung auch in den kommenden Jahren noch Anwendung finden muss, sollte die Frist verlängert werden. Die Sanierungssatzung der Stadt Burglengenfeld wurde am 10.10.1989 bekannt gemacht. Da im Geltungsbereich der Sanierungssatzung in der Altstadt immer noch städtebauliche Missstände vorliegen, die durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden können, besteht aus Sicht des Stadtbauamtes die Notwendigkeit, die Geltungsdauer der Satzung um weitere 10 Jahre (max. 15 Jahre gesetzlich zugelassen) zu verlängern. Außerdem soll im Laufe der kommenden Jahre die Baugestaltungssatzung aufgearbeitet und auf einen neuen Stand gebracht werden.

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist als Bestandteil des besonderen Städtebaurechts ein zeitlich befristetes Sonderrecht, das der Stadt Burglengenfeld umfassende Eingriffsrechte in das Eigentum der Betroffenen gestattet (Eintrag eines Sanierungsvermerkes im Grundbuch). Nach dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz kann dieses Sonderrecht nur so lange genutzt werden, wie es erforderlich ist und dem Wohl der Allgemeinheit dient. Ob die Sanierungssatzung mit der dazugehörigen Bauges-

staltungssatzung nach Ablauf der kommenden 10-Jahres-Frist noch erforderlich ist, muss dann in einer erneuten Prüfung festgestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, die Geltungsdauer der Sanierungs- und Baugestaltungssatzung der Stadt Burglengenfeld vom 10.10.1989 für weitere 10 Jahre zu verlängern.