

## Niederschrift

über die öffentliche

### 18. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses der Stadt Burglengenfeld

<b>Sitzungstermin:</b>	Mittwoch, 25.05.2022
<b>Sitzungsort/-raum:</b>	Mensa im Schulzentrum im Naabtalpark, 93133 Burglengenfeld
<b>Beginn:</b>	17:02 Uhr
<b>Ende:</b>	19:04 Uhr

Zur heutigen Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses wurden von Bürgermeister Thomas Gesche sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß eingeladen. Zu Beginn der Sitzung waren Bürgermeister Thomas Gesche als Vorsitzender und 8 der 12 Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses anwesend.

Die Stadträte Markus Bäuml, Hans Glatz und Bernhard Krebs hatten sich im Vorfeld entschuldigt. Die Vertreter, Stadtrat Josef Gruber und Stadtrat Christian Magerl nahmen an der Sitzung teil. Stadtrat Oliver Ehrenreich nahm nicht an der Sitzung teil. Die Stadträte Bernhard Krebs und Oliver Ehrenreich wurden nicht vertreten.

Stadtrat August Steinbauer nahm ab 17:08 Uhr und Stadtrat Peter Wein ab 17:15 Uhr an der Sitzung teil.

Stadtrat Josef Gruber verließ die Sitzung um 18:02 Uhr.

Der Ausschuss war beschlussfähig, da sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen waren und die Mehrheit anwesend und stimmberechtigt war.

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

Bürgermeister Thomas Gesche begrüßte um 17:02 Uhr die anwesenden Stadträte, die Verwaltung, Herrn Architekten Matthias Striessl von der AHK Planungsgesellschaft mbH für etwaige Fragen zum Tagesordnungspunkt 3.1 sowie Herrn Josef Schaller von der MZ.

Nach der Begrüßung in der Mensa besichtigte der Ausschuss bis 17:40 Uhr die Baustelle des Erweiterungsbaus der Hans-Scholl-Grundschule. Architekt Andreas Münzhuber von den Dömges Architekten aus Regensburg führte den Ausschuss

durch das Gebäude, erläuterte die Raumaufteilung, die Gestaltung der einzelnen Räume, zeigte Muster der geplanten Bodenbeläge und beantwortete die Fragen der Stadträte.

Um 17:47 Uhr fand sich der Ausschuss wieder in der Mensa ein. Dort eröffnete Bürgermeister Thomas Gesche die öffentliche Sitzung und stieg in die Tagesordnung ein.

**Gegen die Tagesordnung wurden keine Einwendungen** vorgebracht.

Tagesordnungspunkt 3.2 wurde abgesetzt, da hier noch Unterlagen fehlten. Architekt Matthias Striessl wurde um 18:03 Uhr von Bürgermeister Thomas Gesche verabschiedet.

Um 19:04 Uhr schloss Bürgermeister Thomas Gesche die öffentliche Sitzung. Die nicht öffentlich Sitzung begann um 19:06 Uhr und wurde um 19:37 Uhr geschlossen.

## Teilnehmerverzeichnis

### Anwesend waren:

<b>Funktion Name, Vorname</b>	<b>Bemerkung</b>
<b>1. Bürgermeister:</b>	
Gesche, Thomas 1. Bürgermeister	verließ den Sitzungstisch von 18:10 Uhr - 18:12 Uhr
<b>Ausschussmitglieder:</b>	
Glötzl, Gregor Stadtrat	
Hofmann, Thomas Stadtrat	
Mulzer, Barbara Stadträtin	
Schießl, Josef Stadtrat	
Singerer, Peter Stadtrat	
Steinbauer, August Stadtrat	nahm ab 17:08 Uhr an der Sitzung teil
Wein, Norbert Stadtrat	
Wein, Peter Stadtrat	nahm ab 17:15 Uhr an der Sitzung teil
<b>Stellvertreter</b>	
Gruber, Josef, 2. Bürgermeister Stadtrat	Vertretung für Herrn Markus Bäuml verließ die Sitzung um 18:02 Uhr
Magerl, Christian Stadtrat	Vertretung für Herrn Hans Glatzl
<b>Ortssprecher:</b>	
Feuerer, Yvonne Ortssprecherin	entschuldigt
<b>Verwaltung:</b>	
Haneder, Franz, Stadtbaumeister Leiter Stadtbauamt	verließ den Sitzungstisch von 19:25 Uhr - 19:27 Uhr
Schneeberger, Gerhard, VAR Bauverwaltung	
Weiß, Wolfgang, Verw.-Fachwirt Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung	
<b>Schriftführerin:</b>	
Karl, Susanne Verwaltungsangestellte	

### Nicht anwesend waren:

<b>Funktion Name, Vorname</b>	<b>Bemerkung</b>
<b>Ausschussmitglieder:</b>	
Bäuml, Markus Stadtrat	entschuldigt
Ehrenreich, Oliver Stadtrat	abwesend - kein Vertreter
Glatzl, Hans Stadtrat	entschuldigt
Krebs, Bernhard Stadtrat	entschuldigt

## Tagesordnung

### A) Öffentliche Sitzung:

1. Erweiterung der Hans-Scholl-Grundschule im Naabtalpark - Besichtigung der Baustelle
2. Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 27.04.2022
3. **Neubau eines 6-gruppigen Kindergartens an der J.-B.-Mayer-Straße in Burglengenfeld**
  - 3.1 Baumeisterarbeiten - Genehmigung Nachtrag Nr. 3
  - 3.2 Außenanlagen - Genehmigung Nachtrag Nr. 1
4. Bauanträge und Bauvoranfragen
  - 4.1 **Neubau einer Balkonanlage an einem bestehenden Mehrfamilienhaus, Pfälzer Straße 9, 93133 Burglengenfeld** - Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens
5. Bauleitplanung - Flächennutzungsplan, Bebauungspläne
  - 5.1 Aufstellung des **Bebauungsplanes** der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB) mit integriertem Grünordnungsplan "**Zwischen Johann-Michael-Fischer-Straße und Dr.-Maier-Straße**", Erörterung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Bürgereinwendungen - **Satzungsbeschluss**
  - 5.2 Einfacher **Bebauungsplan „Am Galgenberg“** in Burglengenfeld - Erörterung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Bürgereinwendungen – **Satzungsbeschluss**
  - 5.3 **Einbeziehungssatzung Lanzenried** – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB – **Satzungsbeschluss**
6. Anfragen nach § 31 der Geschäftsordnung / Informationen des Bürgermeisters

# Protokoll

## A) Öffentliche Sitzung:

<b>Gegenstand:</b>	Erweiterung der Hans-Scholl-Grundschule im Naabtalpark - Besichtigung der Baustelle
--------------------	---

Nach ordnungsgemäßer Ladung sind der 1. Bürgermeister und 10 der 12 Gremienmitglieder erschienen; sie waren für oben bezeichneten Beratungsgegenstand stimmberechtigt.

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

## Sachdarstellung, Begründung:

Der Ausschuss besichtigte die Baustelle. Architekt Andreas Münzhuber vom Architekturbüro Dömges aus Regensburg beantwortete die Fragen der Ausschussmitglieder.

## Beschluss

Nr.:193

<b>Gegenstand:</b>	Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 27.04.2022
--------------------	--

**Nach ordnungsgemäßer Ladung sind der 1. Bürgermeister und 10 der 12 Gremienmitglieder erschienen; sie waren für oben bezeichneten Beratungsgegenstand stimmberechtigt.**

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

### **Sachdarstellung, Begründung:**

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 27.04.2022 wurde den Ausschussmitgliedern vorab im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt.

### **Beschluss:**

Das Protokoll über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 27.04.2022 wird genehmigt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig.

Ja 11      Nein 0

## Beschluss

Nr.:194

<b>Gegenstand:</b>	Neubau eines 6-gruppigen Kindergartens an der J.-B.-Mayer-Straße in Burglengenfeld - Baumeisterarbeiten - Genehmigung Nachtrag Nr. 3
--------------------	--

**Nach ordnungsgemäßer Ladung sind der 1. Bürgermeister und 10 der 12 Gremienmitglieder erschienen; sie waren für oben bezeichneten Beratungsgegenstand stimmberechtigt.**

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

### Sachdarstellung, Begründung:

Die Firma Steininger aus Neunburg v. Wald war beim Bau des sechsgruppigen Kindergartens an der J.-B.-Mayer-Straße mit den Baumeisterarbeiten beauftragt.

Die Auftragssumme hierzu belief sich auf 989.711,46 € brutto.

Es wurde bereits ein Nachtrag mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses in Höhe von rund 60.000 € genehmigt, der damals die erhöhten Entsorgungskosten beim Bodenaushub enthielt.

Im Rahmen der Schlussrechnung hat die Firma Steininger nun zu verschiedenen Positionen des Leistungsverzeichnisses Nachtragsangebote vorgelegt, die zu einem Nachtrag zusammengefasst wurden.

Die einzelnen Leistungspositionen wurden auf ihre Berechtigung hin überprüft, wofür vom beauftragten Büro Haneder & Kraus die entsprechenden Begründungen eingefordert wurden. Die Begründungen liegen der Beschlussvorlage bei.

Die Erforderlichkeit begründet sich teilweise durch Leistungen, die im Leistungsverzeichnis nicht beschrieben waren, oder aufgrund von Ausführungsdetails umgeändert werden mussten.

Die Verwaltung hat alle Einzelpositionen dahingehend auch hinterfragt und gemäß vorgelegter, ergänzender Unterlagen überprüft. Die Leistungen sind bereits durchgeführt und sind im Nachgang zur Schlussrechnungsstellung noch zu genehmigen.

Die Gesamtsumme des Nachtrags Nr. 3 beläuft sich auf 22.136,24 € brutto.

### Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss genehmigt das Nachtragsangebot Nr. 3 der Firma Steininger aus Neunburg v. Wald für die Baumeisterarbeiten beim sechsgruppigen Kindergarten an der J.-B.-Mayer-Straße in Burglengenfeld in Höhe von 22.136,24 € brutto.

### Abstimmungsergebnis:

Ja 9      Nein 2

<b>Gegenstand:</b>	Neubau eines 6-gruppigen Kindergartens an der J.-B.-Mayer-Straße in Burglengenfeld - Außenanlagen - Genehmigung Nachtrag Nr. 1
--------------------	---

**abgesetzt**

## Beschluss

Nr.:195

<b>Gegenstand:</b>	Neubau einer Balkonanlage an einem bestehenden Mehrfamilienhaus, Pfälzer Straße 9, 93133 Burglengenfeld - Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens
--------------------	---

**Nach ordnungsgemäßer Ladung sind der 1. Bürgermeister und 9 der 12 Gremienmitglieder erschienen; sie waren für oben bezeichneten Beratungsgegenstand stimmbe-rechtigt.**

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

### **Sachdarstellung, Begründung:**

Ein Bauherr beantragt den Neubau einer Balkonanlage an einem bestehenden Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück F1St.Nr. 1384, Gem. Burglengenfeld, Pfälzer Str. 9, 93133 Burglengenfeld.

Der neue Eigentümer der Mehrfamilienwohnhäuser (frühere Stadtwohnungen) entlang der Pfälzer Straße möchte sukzessiv alle Wohnblöcke grundsaniieren. Dabei wird eine allumfassende energetische Sanierung im Innenbereich sowie die Anbringung einer Außendämmung an der Fassade durchgeführt. Die Badgrundrisse werden optimiert, um Mindestabstände und Bewegungsflächen gem. den Anforderungen der VDI (Verband der Immobilienverwalter) einhalten zu können. Außerdem muss der Brandschutz in den Gebäuden optimiert werden.

Die Balkone werden als untergeordnete Bauteile ausgestaltet, so dass diese gem. Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO nicht abstandsrelevant werden. Wegen der Änderung der Außenfassade ist die Maßnahme dennoch baugenehmigungspflichtig und im Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss zu behandeln, da es sich zudem um Gebäudeklasse 4 handelt.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Balkonanlage an einem bestehenden Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück F1St.Nr. 1384, Gem. Burglengenfeld, Pfälzer Str. 9, 93133 Burglengenfeld, zu erteilen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig

Ja 10    Nein 0



## Beschluss

Nr.:196

<b>Gegenstand:</b>	Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB) mit integriertem Grünordnungsplan "Zwischen Johann-Michael-Fischer-Straße und Dr.-Maier-Straße", Erörterung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Bürgereinwendungen - Satzungsbeschluss
--------------------	--

**Nach ordnungsgemäßer Ladung sind der 1. Bürgermeister und 9 der 12 Gremienmitglieder erschienen; sie waren für oben bezeichneten Beratungsgegenstand stimmbe-rechtigt.**

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

### Sachdarstellung, Begründung:

Ein Bauträger möchte die bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche, in zweiter Reihe an der Holzheimer Straße gelegen, zwischen der Johann-Michael-Fischer-Straße und Dr.-Maier-Straße, als allgemeines Wohngebiet erschließen.

Es sind sechs Doppelhäuser (12 DHH) mit max. zweigeschossiger Bebauung geplant. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 3.010 m<sup>2</sup> Nettobaulandfläche und ca. 4.340 m<sup>2</sup> Bruttobaulandfläche. Die Erschließung erfolgt über die Holzheimer Straße mit einer Stichstraße, die an einem Wendehammer endet. Dort wird dann auch eine Grünanlage mit Spielplatz er-richtet.

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. Der Gesetzgeber wollte mit dieser Art des beschleunigten Verfahrens die Siedlungsentwicklung stärker nach „innen“ auf die vorhandenen, nicht bebauten Quartiere lenken und damit die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen einschränken. Der Begriff „Innenentwicklung“ ist damit das zentrale Wesensmerkmal. Gemäß der sog. „Bodenschutzklauselregelung“ in § 1a Abs. 2 Satz 1 HS 2 BauGB soll zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeit der Entwicklung insbes. durch Wiedernutzbarmachung von Flä-chen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung, genutzt werden.

Nach Durchführung des förmlichen Beteiligungsverfahrens sind von den Trägern öffentlicher Belange ausschließlich Hinweise zu Konkretisierung der Festsetzungen und redaktioneller Änderungen eingegangen, die in der nun vorliegenden Planung berücksichtigt worden sind. Auf Veranlassung der Stadtwerke Burglengenfeld wurde eine Baugrunduntersuchung mit Sickersversuchen durchgeführt. Im Ergebnis ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Untergrundbeschaffenheit sowie zum Schutz der umliegenden Bebauung nicht möglich. Das auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen anfallende Niederschlagswas-ser muss daher innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen mithilfe eines neu zu errichten- den Stauraumkanals gesammelt werden, welches dann gedrosselt in den angrenzenden Mischwasserkanal in der Holzheimer Straße abgeleitet wird. Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss in Zisternen gesammelt werden, welches zur Grau-wassernutzung verwendet wird. Über einen Notüberlauf wird das Wasser aus den Zisternen wiederum gedrosselt an den Stauraumkanal geleitet.

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit haben sich Anlieger des geplanten Baugebiets aus der „Gottlieb-Fichte-Straße“, „Dr.-Maier-Straße“, „Birkenstraße“ sowie „Holzheimer Straße“ mit

mehreren Sammeleingaben zusammengeschlossen und ihre Einwendungen bei der Stadtverwaltung eingereicht.

In einer Bürgerinformationsveranstaltung am 12. Mai 2022 im Rathaussaal wurde allen Einwendungsführern der Anwohnerschaft erläutert, wie die Einwendungen in der Abwägung behandelt und bewertet werden. Es standen bei dieser Diskussion Herr 1. Bürgermeister Gesche, Herr Frank von der Fa. Donhauser als Bauträger, Herr Simeth vom Planungsbüro Altmann für die Erschließungsplanung, Frau Spieß vom Planungsbüro Altmann für die Bauleitplanung, Herr Ortner, als Vorstand der Stadtwerke, Herr Hollweck, als technischer Leiter der Stadtwerke, Herr Stadtbaumeister Haneder und Herr Schneeberger, Leiter Bauverwaltung, den Bürgern für Fragen und Erläuterungen zur Verfügung.

Hauptsächlich lag die Befürchtung der Anwohnerschaft darin, dass die Kanalüberlastung bei Extremwetterereignissen durch das Neubaugebiet zunimmt, da die Anwohner in der „Dr.-Maier-Straße“ und „Birkenstraße“ bereits aktuell stets mit vollgelaufenen Kellern zu kämpfen haben. Hierzu wurde jedoch ein Gutachten in Auftrag gegeben, welches nachweist, dass die Situation durch verschiedene Baumaßnahmen, wie Stauraumkanal und Zisternen mit Drosseleinrichtung, nicht verschlechtert wird.

Hierzu ausführlich nachfolgend aufgeführte Einwendungen und anschließende Abwägungsvorschläge:

### **Einwendungsschreiben vom 20.01.2022 durch Architekturbüro Koller, J.-G.-Fichte-Str. 6**

Ich möchte Ihnen und dem Stadtrat hiermit schriftlich meine, bzw. unsere Einwände gegen folgende Punkte des Bebauungsplans mitteilen:

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

##### Höhenlage baulicher Anlagen:

Die Abstandsflächensatzung der Stadt Burglengenfeld vom 25.01.2021 sieht vor, dass vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16m Länge 0,5 H genügen, wenn die Gebäudelänge weniger als 16 m ist. Im o.g. Bebauungsplan ist vorgesehen, die Abstandsfläche bei den Parzellen P5 und P6 so zu reduzieren, dass auf drei Seiten die 1/2 H-Regelung angewendet werden darf.

Dies würde eine wesentlich dichtere Bebauung zur Folge haben, die für die östlich, bzw. nördlich angrenzenden Nachbarn zu erheblichen Belichtungsproblemen auf deren Gartenseiten führt.

Dagegen möchten wir als betroffene Nachbarn Einspruch erheben. Als Anlage wurde ein Schreiben mit Unterschriften der betroffenen Nachbarn beigefügt, mit der Bitte, dieses auch an die Fraktionen weiterzuleiten.

##### Abstandsflächen

Da es sich bei dem neuen Baugebiet um ein Gebiet handelt, das umrandet wird von einer bestehenden Bebauung mit bestehenden Geländehöhen und Nachbargebäuden, ist die Ausmittlung mit einem idealisierten Geländeverlauf eine weitere Möglichkeit, die Abstandsfläche zu verringern. Insbesondere die beiden Parzellen P 5 und P 6 haben dadurch einen erheblichen Vorteil, da erst ab der Geländeauffüllung (der idealisierten Geländehöhe) die Berechnung der Abstandsfläche erfolgt. Der idealisierte Geländeverlauf verbindet außerdem nicht einmal beide derzeitigen Höhen der Nord- und Südgrenze des Grundstücks, sondern erhöht diesen noch um den höher gelegten Straßenverlauf (siehe rote Markierung im beiliegenden Plan) - (hier ist eine Skizze mit dem idealisierten Geländeverlauf beigefügt).

Dies hat insbesondere erhebliche Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke „Johann-Gottlieb-Fichte-Str. 4 und 4a“, da die Garagen und die Nebengebäude direkt an das Baugrundstück anschließen.

Aus unserer Sicht ist der idealisierte Geländeverlauf von der Geländehöhe der „Johann-Michael-Fischer-Straße“ aus zu ermitteln, weil die Bestandsbebauung an der „Johann-Gottlieb-Fichte-Straße“ sich nach dem natürlichen Geländeverlauf orientiert hat.

Dieser natürliche Geländeverlauf mit der angrenzenden Bebauung ist als Maßstab und Ausgangsbasis für die Abstandsflächenberechnung zu sehen. Außerdem ist die derzeit angenommene Höhe an der nördlichen Grenze des Baugebietes bereits eine aufgefüllte Fläche, die nicht den ursprünglichen Geländeverlauf abzeichnet, sondern eine künstliche Erhöhung (hier folgen zwei Zeichnungen zu Geländeschnitt und Geländeausmittlung). Die Zugrundelegung des idealisierten Geländeverlaufs ist deshalb nicht hinnehmbar, weil es die genannten Nachbarn extrem beeinträchtigt und diese benachteiligt werden.

#### Abstände zu Nachbarbäumen

Bei der Parzelle P6 ist ein größerer Abstand zum Grundstück „Dr.-Maier-Str. 15“ erforderlich, weil dort hohe Laubbäume stehen, die spätestens beim Bau zum Nachbarstreit führen. Erstens verschatten die Bäume die gesamte Südseite des Gebäudes und das anfallende Laub wird ein ständiges Ärgernis für die neuen Hausbesitzer darstellen. Zweitens ist derzeit die Zufahrt zur Garage entlang dieser Nachbargrenze vorgesehen. Die vorgesehene Bebauung der Parzelle P6 wurde im Hinblick auf die bestehende großen Bestands-Laubbäume nicht berücksichtigt (hier ist ein Plan mit markierten Bäumen beigelegt).

#### Aufschüttungen und Abgrabungen (Seite 13 der Satzung)

Der Abstand der Angleichung des Geländes ist im Bereich der Parzellen P 5 und P 6 maßlich festzuhalten. Wenn das Gelände mit Böschungen sehr nah an das Nachbargelände aufgefüllt wird, sammelt sich dort das gesamte Niederschlagswasser und könnte zu Feuchtigkeitsschäden an den angrenzenden Gebäuden führen. Wir empfehlen eine maßliche Festlegung des Abstands, der auf Geländehöhe des Nachbarn eingehalten werden sollte (ca. 2-3m). (Hier ist eine Skizze vom Geländeschnitt beigelegt).

#### Garagen zu den östlichen Nachbargrenzen

Im Bebauungsplanentwurf ist die Lage der Garagen nicht festgelegt, nur die Einfahrten sind durch Pfeile gekennzeichnet. In einer früheren Version des Entwurfs wurden die Garagen der Parzellen P 5 und P 6 direkt an die östliche Grenze geplant.

Wie bereits bei den Abständen zu Nachbarbäumen beschrieben, stehen auf dem Nachbargrundstück an der Südostecke große Laubbäume nahe an der Grenze. Die Wurzeln der Bäume würden durch die Zufahrt zu dem geplanten Garagenstandort stark in Mitleidenschaft gezogen werden, die Bäume schlimmstenfalls absterben.

Deshalb bitte ich um Regelung der Lage der Garagen, insbesondere bei der Parzelle P 6 (hier ist eine Skizze beigelegt).

Zusammenfassung der Nachteile des Bebauungsplanentwurfs für die angrenzenden Nachbarn:

#### 1. Abstand zur östlichen Bestandsbebauung

Die geplante Bebauung der Parzellen P 5 und P 6 ist zu nah an der Ostgrenze des Baugebietes möglich (siehe Abweichung von der Abstandsflächensatzung 4.7) (hier ist ein markierter Ausschnitt der Parzellen aus dem Bebauungsplan beigelegt).

#### 2. Bestandshöhen zur Nachbarbebauung im Osten

Der Anschluss an die östliche Bestandsbebauung wurde nicht berücksichtigt, es sind erhebliche Einschränkungen für die Bestandsnachbarn und komplizierte Anschlüsse der neuen Bebauung bezüglich des Geländes zu erwarten.

Erfahrungsgemäß werden trotz des Verbots Stützmauern gebaut, um eine möglichst große ebene Grundstücksfläche zu erreichen. Der Nachbar müsste gerichtlich dagegen vorgehen, um sein Recht durchzusetzen.

#### 3. Bestandsbäume

Die großen Bestands-Laubbäume im südöstlichen Bereich wurden nicht berücksichtigt. Sie

werden durch die extrem nahe Bebauung stark in Mitleidenschaft gezogen und müssten vermutlich gefällt werden, wenn der künftige Nachbar dagegen klagt.

#### 4. Abstand der Erschließungsstraße zu den Bestandsgrundstücken

Es gibt an der Erschließungsstraße keinen Grünstreifen zu den südlich angrenzenden Grundstücken, obwohl bei zwei Grundstücken (Dr.-Maier-Str. 5 und 7) Nebengebäude direkt an der Grundstücksgrenze bzw. Straße angrenzen. Insbesondere für den Winterdienst dürfte das ein Problem werden, weil für den Schnee keine Reservefläche vorgesehen ist und die Nebengebäude würden durch die Salze stark beeinträchtigt werden. Durch einen 1 m breiten Grünstreifen wird das Problem entschärft. Nachdem die Straße in das Eigentum der Stadt übergeht, würden Beschwerden und Klagen an die Stadt gerichtet werden.

#### 5. Reduzierung der maximalen Wohneinheiten wegen Lärmbelästigung

Aufgrund der Orientierung der Gärten der südlichen Nachbarn Richtung Norden sollte die Belästigung durch den Fahrverkehr möglichst geringgehalten werden. Eine Reduzierung auf 10 Wohneinheiten würde die Lärmbelästigung erheblich verringern.

#### **Bedenken aus planerischer und städtebaulicher Sicht:**

Die Parzellenflächen betragen gesamt ca. 2880 m<sup>2</sup>, das heißt, dass bei der vorgesehenen Doppelhausbebauung ca. 240 m<sup>2</sup> pro Parzelle vorgesehen sind. Hier müssen noch ca. 25 m<sup>2</sup> für Stellplätze oder 43m<sup>2</sup> für Stellplätze mit Garage oder 61 m<sup>2</sup> bei Bebauung mit einer Doppelgarage berücksichtigt werden. Außerdem ist noch die Versickerungsfläche (Mulde) der Dachentwässerung zu berücksichtigen und noch die vorgeschriebene Bepflanzung vorzusehen. Deshalb ist die Bebauung mit sechs Parzellen und 12 Wohneinheiten auf dieser Fläche aus meiner Sicht zu viel und die Grundstücke dafür zu klein.

Die Bebauung mit fünf Parzellen (bzw. 10 Doppelhaushälften) und max. 10 Wohneinheiten wäre ein angemessenes und erträgliches Maß für die Größe des Grundstücks, würde die meisten Bedenken und Nachteile der vorherbeschriebenen Punkte vermeiden und wäre aus städtebaulicher Sicht geordneter und nachvollziehbarer.

Die Dachform der beiden Parzellen im WA 2 mit versetzten Pultdächern ist im gesamten Quartier noch nicht vorhanden und in diesem Gebiet nicht passend (hier folgt ein Ausschnitt aus dem Bebauungsplanentwurf und eine Skizze mit einem Vorschlag für die Änderung mit fünf Parzellen).

Die Gegenüberstellung zeigt, dass sich die Bebauung des Änderungsvorschlags städtebaulich harmonisch in das Gebiet einfügt und zur Bestandsbebauung genügend Abstand gewährleistet.

Der Wendehammer wird bis zum östlichen Ende ausgeführt, mit 1 m Abstand zu den Nachbarn und der Kinderspielplatz kann problemlos an die Bestandshöhen angepasst werden. Aus den genannten Gründen bitten wir um Berücksichtigung unserer Einwände, damit nicht später Probleme und schlimmstenfalls Klagen das Bauvorhaben verzögern.

Ich habe mich deshalb intensiver damit auseinandergesetzt und sogar eine Alternativplanung erstellt, weil viele Nachbarn an uns herangetreten sind und wir stellvertretend die Bedenken schriftlich zusammengefasst haben.

Wir hoffen, dass die Entscheidung und Abwägungen der Stadt und des Stadtrates die Bedenken und die Belange der Nachbarn berücksichtigen und nicht die wirtschaftlichen Beweggründe des Grundstücksentwicklers im Vordergrund stehen. Für ein persönliches Gespräch stehe ich gerne zur Verfügung.

#### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag der eingegangenen Bürgereinwendung, wie dieser in der Bürgerinformationsveranstaltung erläutert wurde:**

Der Punkt 4.7 Abstandsflächen wird dahingehend klargestellt, dass ausschließlich die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Stadt Burglengenfeld anzuwenden ist. Aus Gründen der Konfliktvermeidung mit den direkt angrenzenden Grundstückseigentümern wird auf abweichende Regelungen im Bebauungsplan verzichtet.

Durch die zukünftige Teilung der Grundstücke sind die Doppelhaushälften als einzelne Gebäude zu betrachten. Die Gebäudeseiten weisen eine Länge von jeweils weniger als 16 m auf. Somit kann an max. zwei Seiten H/2 angewendet werden. Abweichende Regelungen sind somit nicht erforderlich.

Darüber hinaus wird in Richtung Norden ein Mindestabstand von baulichen Anlagen (Baugrenze) von 3 m, in Richtung Osten in Mindestabstand von 4 m zur Grenze des Geltungsbereiches festgesetzt.

Damit wird vermieden, dass die neuen Gebäude zu dicht an die bestehende Bebauung im Umfeld heranrücken können.

Negative Auswirkungen auf die Belichtung, Besonnung oder Belüftung der Bestandsgebäude im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Der Bezug zur Ermittlung der Abstandsflächen verbleibt auf dem neuen, idealisierten Geländeverlauf, da dieser im gesamten Geltungsbereich als Idealgelände angenommen und für die Bemessung der zulässigen Wandhöhen und Geländeänderungen herangezogen wird. Das natürliche Gelände innerhalb des Geltungsbereiches wird weitgehend verändert. Ausschließlich die Geländehöhen an den Außengrenzen des Geltungsbereiches bleiben erhalten. Die maximal zulässige Wandhöhe bemisst sich ab dem idealisierten, neuen Geländeverlauf bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut in der Mitte der dem Geländeverlauf folgenden Fassadenseite.

Zur Erläuterung dieser textlichen Festsetzung wird auf den Höhenplan mit der schematischen Darstellung des idealisierten, neuen Geländeverlaufes (ergibt sich aus der Höhenlage zwischen der zukünftigen Erschließungsstraße und dem ursprünglichen, natürlichen Geländeverlauf an der rückwärtigen Grundstücksgrenze) mit den jeweils festgesetzten Bezugspunkten der Wandhöhe verwiesen.

Wie der Planzeichnung mit den nachrichtlich dargestellten, bestehenden Höhenschichtlinien und den festgesetzten, zukünftigen Straßenhöhen zu entnehmen ist, folgt die Erschließungsstraße annähernd dem ursprünglichen, bestehenden Geländeverlauf. Im Bereich des WA 1 liegt die Erschließungsstraße leicht über dem Urgelände, im Bereich des Wendehammers beim WA 2 liegt die Verkehrsfläche knapp unterhalb des Urgeländes. Ursache hierfür ist die Ausführung eines Wendehammers.

Diese beiden Situationen (Verkehrsfläche ober-/unterhalb des Urgeländes) sind schematisch im Höhenplan dargestellt.

Ziel der Erschließungsplanung ist es, dass sich die Höhenlage der Erschließungsstraße am bestehenden Urgelände orientiert, diesem naturnah folgt und so wenig wie nötig überragt.

Daneben sind im Höhenplan die geplanten Gebäude des WA 1 (1. Abb.) und des WA 2 (2. Abb.), in Bezug zur Erschließungsstraße, dargestellt. Da die Baugrundstücke von einer Seite erschlossen sind, ist das neue, idealisierte Gelände zwischen der neuen Erschließungsstraße und der bestehenden, rückwärtigen Grundstücksgrenze im WA 1 aufzufüllen, im WA 2 abzugraben. Damit soll gewährleistet werden, dass die zukünftigen Gebäude in ihrer Höhenlage dem neuen, idealisierten Geländeverlauf folgen.

Ziel und Zweck hierbei ist der Schutz des Ortsbildes, damit sich die zukünftige Bebauung in die bestehende Topografie, die angrenzenden Siedlungsflächen und Bebauungen im Umfeld, einfügt. Durch den Bezug zum Urgelände an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen in Verbindung mit dem Bezug zur Erschließungsstraße soll ein „Herausragen“ von Einzelgebäuden innerhalb der Planungsfläche vermieden werden. Daneben sollen Konflikte mit der umliegenden Siedlungsbebauung vermieden werden (Nachbarschutz). Die Festsetzung eines idealisierten, neuen Geländes zwischen einer neuen Erschließungsstraße und einer rückwärtigen Grundstücksgrenze, oder einer weiteren neuen Erschließungsstraße, wird bereits bei anderen Bebauungsplänen der Stadt Burglengenfeld (bspw. Hussitenweg I - IV) angewendet. Deren Umsetzung ermöglicht eine bauliche Entwicklung orientiert am natürlichen, bestehenden Geländeverlauf im Umfeld.

Ein sinnvoller Anschluss der zukünftigen Bebauung an die vorhandene Bebauung im Umfeld kann dahingehend hergestellt werden, dass die Geländehöhen an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen weiterhin eingehalten werden müssen.

Ein festgesetzter Höhenbezug des idealisierten, neuen Geländeverlaufes auf die „Johann-Michael-Fischer-Straße“ im Norden ist ebenso wenig sinnvoll wie auf die südliche „Dr.-Maier-Straße“, da die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht über diese Straßen erschlossen sind. Der Höhenbezug wird auf die neu geplante Erschließungsstraße innerhalb des Geltungsbereiches gelegt.

Ob die aktuelle Geländehöhe an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches bereits eine aufgefüllte Fläche, die nicht den ursprünglichen Geländeverlauf abzeichnet, sondern eine künstliche Erhöhung darstellt, kann aktuell nicht nachgewiesen werden. Die bestehenden Geländehöhen wurden im Zuge einer Geländevermessung ermittelt und als Bezugspunkt der rückwärtigen Geländehöhe an der Grundstücksgrenze herangezogen.

Die genannten Bäume im Südosten befinden sich auf Privatgrund und somit außerhalb des Geltungsbereiches. Maßnahmen sind weder erforderlich noch notwendig.

Zur Beurteilung der Sickerfähigkeit des Baugrunds wurden während des Bauleitplanverfahrens Baugrunduntersuchungen mit Sickerversuchen in Absprache mit den Stadtwerken Burglengenfeld durchgeführt. Im Ergebnis ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Untergrundbeschaffenheit sowie zum Schutz der umliegenden Bebauung nicht möglich. Das auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen mithilfe eines neu zu errichtenden Stauraumkanals gesammelt. Von hier erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den angrenzenden Mischwasserkanal in der Holzheimer Straße. Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird zunächst in den jeweiligen Parzellen mithilfe von Zisternen gesammelt. Die Zisternen (3 m<sup>3</sup> Nutzvolumen, 5 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen) werden vom Bauträger im Zuge der Erschließung mit errichtet. Das hier gesammelte Wasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Der Notüberlauf aus den privaten Zisternen wird gedrosselt in den Stauraumkanal eingeleitet. Damit ist gewährleistet, dass auf den Bauflächen anfallende Niederschlagswasser nicht in die umliegenden Grundstücke abgeleitet werden darf und kann. Die Festsetzung von Mindestabständen von Abgrabungen und Aufschüttungen zur Grenze des Geltungsbereiches sind somit nicht erforderlich.

Das aus dem gewählten Drosselabfluss resultierende Volumen des Rückhalteraumes beträgt 107 m<sup>3</sup>. Bei einer Stauraumkanallänge von 155 m ergibt sich ein Rückhaltevolumen von 78 m<sup>3</sup>. Die private Regenrückhaltung in den Zisternen ergibt ein Rückhaltevolumen von 36 m<sup>3</sup>. Unter Berücksichtigung des Stauraumkanals sowie der Zisternen ergibt sich ein gesamtes Rückhaltevolumen von 114 m<sup>3</sup> und ist somit im sicheren Bereich, da gemäß Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 sich die höchste zurückhaltende Regenwassermenge von 104,80 m<sup>3</sup> ergibt.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass der anfallende Niederschlag bei einem 30-jährlichen Regenereignis überstaufrei und somit schadlos abgeführt werden kann. Für den Überlastungsfall wird eine Notverbindung zwischen Niederschlagswasser- und Schmutzwasserkanalisation geschaffen.

Der Bebauungsplan enthält bereits Festsetzung zur Errichtung von Garagen. Von weiteren Festsetzungen zur Lage von Garagen innerhalb der Baugrundstücke wird aus Gründen der fehlenden Erforderlichkeit abgesehen.

Die Anlage eines Grünstreifens entlang der Erschließungsstraße zu den südlich angrenzenden Grundstücken ist weder erforderlich noch notwendig. Das Vorhandensein von Nebengebäuden an der Grundstücksgrenze der südlich angrenzenden Grundstücke steht der Planung und Umsetzung einer Erschließungsstraße grundsätzlich nicht entgegen.

Um Konflikte und Schäden bei der Baugebietserschließung zu vermeiden, ist vor Beginn und nach Abnahme der Erschließungsanlage ein Beweissicherungsverfahren vorgesehen, bei dem der vorhandene Bestand im Umfeld des Bauvorhabens erhoben und geprüft wird.

Die Erschließungsstraße wird nach den Vorgaben der RASSt ausgebaut. Der Winterdienst ist demnach möglich.

Eine Beschränkung von Wohneinheiten, bezogen auf eine Fläche, ist rechtlich nicht zulässig. Das BauGB sieht unter § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB lediglich die Festsetzung der „höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden“ vor. Eine Festsetzung von Wohnungen, bezogen auf eine Fläche, wäre somit rechtswidrig. Der Bebauungsplan setzt bereits je Doppelhaushälfte max. eine Wohnung fest. Ziel ist es, die zusätzlichen Verkehrsbewegungen, die mit dem Baugebiet verbunden sind, zu reduzieren.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Vorschriften der Garagenstellplatzverordnung GaStellV und der Stellplatzsatzung der Stadt Burglengenfeld.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahlen und die festgesetzten Baugrenzen eingeschränkt.

Im Sinne der von der Landes- und Bundesregierung geforderten Nachverdichtung wird weiterhin an den geplanten sechs Doppelhäusern festgehalten.

Im WA 2 sind ausschließlich Satteldächer (nicht Pultdächer) zulässig, damit sich die zukünftige Bebauung des WA 2 in das städtebauliche Umfeld einfügt. Der Hinweis gilt damit als bereits beachtet.

Im WA 1 sind Pultdächer zulässig, um die Umsetzung der sogenannten Splitlevel-Bauweise zu vereinfachen und notwendige Geländeeinschnitte aufgrund der bestehenden Hanglage zu reduzieren. Zum Schutz des Ortsbildes wurde explizit auf die Zulässigkeit von Flachdächern verzichtet.

Im Vorfeld des Verfahrens wurde eine alternative Planung in Form des aufgeführten Bebauungs- und Erschließungsvorschlages bereits diskutiert und geprüft. Um die Erschließungsflächen zu reduzieren, entschied man sich jedoch in Abstimmung mit der Stadt, die Erschließungsstraße zu verkürzen und den Wendehammer innerhalb des Geltungsbereiches anzuordnen. Lage der Wendehammer an der Grundstücksgrenze, entstünden in Richtung Osten doppelt erschlossene Grundstücke im Umfeld, was ausdrücklich vermieden werden sollte.

Die Anlage des Spielplatzes innerhalb des Baugebietes und nicht an einer Außengrenze soll zusätzliche Nutzungskonflikte mit den Bestandsnutzungen im Umfeld vermeiden.

### **Einwendungsschreiben vom 25.01.2022 von Anliegern der Dr.-Maier-Straße, Birkenstraße und Holzheimer Str. 23:**

Als Nachbarn des geplanten Baugebiets möchten wir unsere Einwände und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes vom 22.09.2021 schriftlich mitteilen:

#### 1. Entwässerungsplanung

Die Niederschlagswasserentsorgung kann laut den textlichen Hinweisen im Bebauungsplanentwurf in das Kanalnetz eingeleitet werden, falls keine ausreichende Sickerfähigkeit des Baugrunds gegeben ist. Die „Dr.-Maier-Straße“ liegt an der tiefsten Stelle des Quartiers. Bei Starkregen kommt es regelmäßig vor, dass die Kanalisation die Wassermengen nicht mehr bewältigen kann, weil sich am Übergang von der „Dr.-Maier-Straße“ in die „Holzheimer Straße“ das Wasser staut und deshalb in die „Dr.-Maier-Straße“ zurückstaut. Da die meisten Häuser in der „Dr.-Maier-Straße“ unterkellert sind und damals noch keine Rückstauklappen eingebaut wurden, werden die Kellergeschosse bei Starkregenerereignissen unter Wasser gesetzt. Da die Einleitung des Wassers aus dem neuen Gebiet in der Reihenfolge vor dem Einleitpunkt der Entwässerung aus der „Dr.-Maier-Straße“ erfolgt, wird sich das Problem weiter verstärken.

Nachdem die Starkregenerereignisse immer mehr zunehmen, haben wir die Befürchtung, dass mit den Überflutungen der Kellergeschosse häufiger gerechnet werden muss. Deshalb stellt sich für uns die Frage, wer für die Schäden oder die Kosten für eine Nachrüstung von Sicherungsmaßnahmen aufkommt.

Eine Verpflichtung zum Bau von Zisternen für die einzelnen Bauparzellen und den Bau eines

Regenrückhaltebeckens für die Erschließungsstraße, anstatt des textlichen Hinweises, wäre in diesem Fall angebracht.

Es wird in vielen Gemeinden bei der Erschließung von Bauparzellen in bestehenden Quartieren mit zu geringer Dimensionierung des Kanals praktiziert und als Bedingung für die Bebauung gefordert.

Wir bitten den Stadtrat daher, den Bebauungsplanentwurf in dieser Form abzulehnen und unsere Einwände und Bedenken zur geplanten neuen Bebauung zu berücksichtigen.

## 2. Anzahl der Wohneinheiten

Derzeit sind im Bebauungsplan sechs Parzellen mit je sechs Doppelhäusern und je zwei Wohneinheiten pro Haus geplant, das wären insgesamt 12 Wohneinheiten. Die Bestandsbebauung in der „Dr.-Maier-Straße“ wurde so vorgesehen, dass die Gebäude zur Straße hin orientiert sind und die Gartennutzung Richtung Norden und Westen stattfindet. Mit der neuen Bebauung leidet die Aufenthaltsqualität unserer Gärten erheblich, weil zu erwarten ist, dass jede Haushälfte mindestens zwei Autos besitzt und auch Liefer- und Besucherverkehr sowie die Müllentsorgung massive Störungen und Lärm- und Abgasbelästigung bedeuten. Deshalb möchten wir hiermit unseren Einwand schriftlich mitteilen und bitten die Verantwortlichen, eine Reduzierung der Wohneinheiten zu bewirken, damit das Verkehrsaufkommen und die Störung verringert werden kann.

## **Zusätzlicher Einwand**

### Hinweis für den Bauzustand:

Die angrenzenden Gebäudeteile der Nachbarn südlich der neuen Zufahrtstraße können den entstehenden Erddruck des Schwerlastverkehrs nicht standhalten. Allein aus diesem Grund werden wir gemeinsam über unseren Rechtsbeistand dem Antrag der Neubau-Bebauung nicht zustimmen.

### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag der eingegangenen Bürgereinwendung, wie dieser in der Bürgerinformationsveranstaltung erläutert wurde:**

Zur Beurteilung der Sickerfähigkeit des Baugrunds wurden während des Bauleitplanverfahrens Baugrunduntersuchungen mit Sickerversuchen in Absprache mit den Stadtwerken Burglengenfeld durchgeführt. Im Ergebnis ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Untergrundbeschaffenheit sowie zum Schutz der umliegenden Bebauung nicht möglich. Das auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen mithilfe eines neu zu errichtenden Stauraumkanals gesammelt. Von hier erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den angrenzenden Mischwasserkanal in der „Holzheimer Straße“. Die maximal zulässige Drosselabflussmenge wird in Abstimmung mit den zuständigen Behörden geprüft und festgelegt. Dieser darf keine negative Auswirkung auf Bestandskanal haben und ist im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen.

Ziel ist es, die vorhandene Kanalisation im Umfeld der Planungsfläche nicht negativ zu beeinträchtigen. Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird zunächst in den jeweiligen Parzellen mithilfe von Zisternen gesammelt. Die Zisternen (3 m<sup>3</sup> Nutzvolumen, 5 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen) werden vom Bauträger im Zuge der Erschließung mit errichtet. Das hier gesammelte Wasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Der Notüberlauf aus den privaten Zisternen wird gedrosselt in den Stauraumkanal eingeleitet.

Unter Berücksichtigung des Stauraumkanals sowie der Zisternen ergibt sich ein gesamtes Rückhaltevolumen von 114 m<sup>3</sup> und ist somit im sicheren Bereich, da sich gemäß Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 die höchste zurückhaltende Regenwassermenge von 104,80 m<sup>3</sup> ergibt. Als Ergebnis ist festzustellen, dass der anfallende Niederschlag bei einem 30-jährlichen Regenereignis überstaufrei und somit schadlos abgeführt werden kann. Für den Überlastungsfall wird eine Notverbindung zwischen Niederschlagswasser- und Schmutzwasserkanalisation geschaffen.

Der Bebauungsplan setzt bereits je Doppelhaushälfte max. einer Wohnung fest. Ziel ist es, die zusätzlichen Verkehrsbewegungen, die mit dem Baugebiet verbunden sind, zu reduzieren.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Vorschriften der Garagenstellplatzverordnung GaStellV und der Stellplatzsatzung der Stadt Burglengenfeld.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahlen und die festgesetzten Baugrenzen eingeschränkt. Im Sinne der von der Landes- und Bundesregierung geforderten Nachverdichtung wird weiterhin an den geplanten sechs Doppelhäusern festgehalten.

Negative Beeinträchtigungen durch eine erhebliche Zunahme von Lärm- und Abgasemissionen durch Liefer- und Besucherverkehr sowie die Müllentsorgung sind aufgrund der Größe des Geltungsbereiches nicht zu erwarten. Aufgrund der bereits vorhandenen Verkehrsmengen auf der „Holzheimer Straße“ sowie dem vergleichsweise geringen Zusatzverkehr durch das geplante Baugebiet sind keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr oder die Nutzungen im Umfeld zu erwarten.

Bei der Erschließungsplanung sind gemäß den Richtlinien und Vorgaben negative Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke zu vermeiden. Dies betrifft sowohl die Ausführung des Straßenbaukörpers, als auch die Niederschlagswasserentsorgung. Bei der Erschließungsplanung ist dies ausreichend zu berücksichtigen. Dies gewährleistet u.a. ein Abstand des Straßenbaukörpers zur südlichen Grundstücksgrenze sowie ein L-Stein zur statischen Sicherung der Straße. Es wird hierzu eine Beweissicherung vor und nach der Baumaßnahme im Erschließungsvertrag zwischen Bauträger und Stadt vertraglich zugesichert.

Der Bauträger wird im Erschließungsvertrag verpflichtet, ein Beweissicherungsverfahren vor Beginn und nach Abnahme der Erschließungsanlage durch einen unabhängigen Gutachter durchführen zu lassen.

### **Einwendungsschreiben vom 16.01.2022 durch Anlieger J.-G.-Fichte-Str. 2-6:**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind angrenzende Anwohner des geplanten neuen Baugebietes "Zwischen Johann-Michael-Fischer Straße und Dr. Maier Straße" und möchten unsere Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes vom 22.09.2021 ausfolgenden Gründen schriftlich mitteilen:

#### Abweichung Punkt 4.7 Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplanentwurf setzt sich über die erst kürzlich durch den Stadtrat erlassene Abstandsflächensatzung hinweg, im Teilgebiet WA2 (Parzellen 5 und 6) sollen die Abstandsflächen auf drei Mal die halbe Wandhöhe pro Gebäude reduziert werden. Dies stellt durch die dichtere und nähere Bauweise eine Beeinträchtigung der Belichtung der angrenzenden Bestandsgebäude (Johann-Gottlieb-Fichte Straße Hausnummer 2, 4a, 4 und 6) dar. Eine mögliche Beispielbebauung haben wir in Anlage 1 dargestellt, um aufzuzeigen, welche Nachteile diese geplante Bebauung mit sich bringt.

Die Interessen der Bestandsanwohner sollten vor möglichen Profitinteressen von Investoren/Erschließungsträgern stehen, daher bitten wie sie als Vertreter der Stadt dem Bebauungsplan in dieser Form nicht zuzustimmen, bzw. diesen abändern zu lassen. Es kann nicht sein, dass ohne Begründung zu unserem Nachteil von örtlichen Bauvorschriften abgewichen wird.

Hiermit widerspreche ich dem Bebauungsplan "Zwischen Johann-Michael-Fischer Straße und Dr. Maier Straße" vom 22.09.2021 aus den vorher genannten Gründen.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag der eingegangenen Bürgereinwendung, wie dieser in der Bürgerinformationsveranstaltung erläutert wurde:**

Der Punkt 4.7 „Abstandsflächen“ wird dahingehend klargestellt, dass ausschließlich die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Stadt Burglengenfeld anzuwenden ist. Aus Gründen der Konfliktvermeidung mit den direkt angrenzenden Grundstückseigentümern wird auf abweichende Regelungen im Bebauungsplan verzichtet.

Durch die zukünftige Teilung der Grundstücke sind die Doppelhaushälften als einzelne Gebäude zu betrachten. Die Gebäudeseiten weisen eine Länge von jeweils weniger als 16 m auf. Somit kann an max. zwei Seiten H/2 angewendet werden. Abweichende Regelungen sind somit nicht erforderlich.

Darüber hinaus wird in Richtung Norden ein Mindestabstand von baulichen Anlagen (Baugrenze) von 3 m, in Richtung Osten in Mindestabstand von 4 m zur Grenze des Geltungsgebietes festgesetzt. Damit wird vermieden, dass die neuen Gebäude zu dicht an die bestehende Bebauung im Umfeld heranrücken können.

Negative Auswirkungen auf die Belichtung, Besonnung oder Belüftung der Bestandsgebäude im Umfeld sind aus objektiver Betrachtung nicht zu erwarten.

**Einwendungsschreiben vom 24.01.2022 durch den Anlieger Dr.-Maier-Str. 15**

Ich bin angrenzender Grundstücksbesitzer des geplanten neuen Baugebietes „Zwischen Johann-Michael-Fischer Straße und Dr. Maier Straße“ und möchte meine Einwände und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes vom 22.09.2021 aus folgenden Gründen schriftlich mitteilen:

Die Baugrenze der Parzelle P6 wurde auf der Südseite mit 3,00m Abstand von der südlichen Grenze geplant. Auf meinem Grundstück befindet sich alter Laubbaumbestand, der bereits während der Bauzeit vermutlich stark in Mitleidenschaft gezogen werden würde. Außerdem würde die Zufahrt zu der geplanten Garage direkt an der Grundstücksgrenze gebaut werden dürfen. Es ist zu erwarten, dass der neue Grundstückseigentümer sich durch die Beschattung und das anfallende Laub belästigt fühlt und gegebenenfalls gerichtlich einfordert, dass die Bäume gefällt werden müssen. Dagegen erhebe ich Einspruch, weil in diesem dicht begrünten Bereich sehr viele Vögel und Insekten wohnen.



Ich bitte den Stadtrat daher, den Bebauungsplanentwurf in dieser Form abzulehnen und meine Einwände und Bedenken zur geplanten neuen Bebauung zu berücksichtigen.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag der eingegangenen Bürgereinwendung, wie dieser in der Bürgerinformationsveranstaltung erläutert wurde:**

Die genannten Bäume im Süden befinden sich auf Privatgrund und somit außerhalb des Geltungsbereiches. Dass die Bäume während der Bauzeit in Mitleidenschaft gezogen werden könnten, ist reine Mutmaßung und daher rechtlich nicht bewertbar. Dass zukünftige Nachbarn sich von der Beschattung und dem abfallenden Laub eventuell belästigt fühlen, ist ebenfalls eine subjektive Mutmaßung, die rechtlich nicht bewertet werden kann. Ein gerichtliches Klagebegehren zur Baumfällung durch den künftigen Nachbarn, wegen Beeinträchtigung durch Beschattung und Laubfall, ist rechtlich nicht durchsetzbar. Maßnahmen sind daher weder erforderlich noch notwendig. Biotopflächen sind hier ebenfalls nicht amtlich kartiert.

**Einwendungsschreiben vom 12.02.2022 durch Anlieger Holzheimer Str. 23**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Schneeberger,

zunächst herzlichen Dank für das freundliche, aufschlussreiche und sehr produktive Gespräch vom 09.02.2022, von 10.15 bis 10.50 Uhr.

Teilnehmer:

Herr Schneeberger

Herr Viehmann, BUL, Holzheimer Straße 23, Fl. Nr. 1797/6

Herr Schneeberger bestätigt, dass es aus der Vergangenheit, keinen Bebauungsplan für die betroffenen Bereiche Dr.-Maier-Straße // Ecke Holzheimer Straße bzw. Fl. Nr. gibt. So ist z. B. die Fl. Nr. 1797/6 bereits 1945 bebaut worden.

Wie mit Ihnen vereinbart, soll der o. g. Einwand noch mit entsprechenden Details präzisiert werden.

Die nachfolgenden Hinweise beziehen sich immer auf Ihre Vorlage vom Ing. Büro Altmann, Entwurfssfassung vom 22.09.2021, Deckblatt, Seite 2 und 3 fehlt, Seite 4 bis 21. Ing. Büro Altmann unter „Begründung“, vom 22.09.2021 mit den Seiten 1 bis 12.

**Oberste Richtlinien:**

**In Betrachtung aller formellen Dokumentationen gibt es grundsätzlich zwei rechtliche Grundlagen, für Planung und Ausführung des Objektes - - „Regeln Stand der Technik“ und die Belange der Nachbarn sowie der Anlieger „immer Anspruch dem Grunde nach“.**

Deswegen mussten in unserem Einwand-Schreiben vom 25.01.2022 nicht alle nachfolgenden Detailpunkte explizit erwähnt bzw. enthalten sein.

**Unsrer nachfolgenden Hinweise werden unterteilt - - Stellungnahmen - - in Situation der Grenzsicherung Zufahrtsstraße, südliche Nachbarn.**

In unserem Schreiben vom 25.01.2022, auf Seite 3, ist bereits handschriftlich auf diese Thematik hingewiesen.

z. B. kleine Stützwand entlang der Grundstücksgrenzen, wie oben geschrieben und für die östliche Seite.

Dies betrifft nicht nur das statische Grundkonzept, sondern auch u. U. Schallschutzmaßnahmen bis hin zur verkehrsberuhigten Anwohnerstraße, bzw. als die Bezeichnung zur „Spielstraße“, (zukunftsorientiert).

Aus der damals logischen planerischen Zimmerverteilung liegt das Schlafzimmer, aller Nachbarn an der Nord- bzw. Nordostecke.

**Schichtenwasser (Hang) zwischen Holzheimer Straße und der Grenze Ost, beginnend bei Hs.-Nr. 21a in Richtung geplante Bebauung nach Süd mit der Fl. Nr. 1797/6 bis Fl. Nr. 1797/8 nach Ost.**

Aus geologischer Sicht ist die Hanglage zwischen „Johann-Michael-Fischer Straße“ zur Grenze Ostseite und zwischen „Holzheimer Straße“ zur „Dr. Maier-Straße“ nach den folgenden Schichtlinien aufgebaut (Tertiärzeit):

Wie Beschreibung Entwurfsfassung vom 22.09.2021, Ing. Büro Altmann auf Seite 11; Diese Untersuchung wurde im Spätsommer / Herbst 2021 mittels Bagger mit LKW durchgeführt - - daher das Ergebnis.

**Im vorderen Bereich, neue Straßeneinmündung bis zum Ende Gebäude, Fl. Nr.1798/1 sieht der Schichtenaufbau wesentlich anders aus:**

Im oberen Bereich Oberboden, schwach schluffige Sande, hellgrauer Ton und dann der Kalkstein schichtig gelagert (BKL. 6) mit leichten felsigen Einlagerungen (BKL. 7 ), dann ausgeprägter plastischer dunkelblauer Ton; - - der sandige Boden erscheint bei ca. Fl. Nr. 1797/8 und bei Fl.Nr. 1797/6 (nur in der Ecke Dr. Maier-Straße zur Holzheimer Straße ) und südlich der „Dr. Maier-Straße“ neben Fl. Nr. 1778/9 zur Ecke „Holzheimer Straße“.

Im plattig gelagertem Kalkstein befindet sich das Schichtenwasser, mehrere Adern, in Richtung von Nordwest nach Südwest, bzw von Nordost nach Südost; betroffene Anlieger Fl. Nr. 1797/2 bis 1797/6, anschließend noch im Bereich ab Ecke „Birkenweg“. Schon durch die Bebauung der Fl. Nr. 1798/1 in den 1980er Jahren hat sich Schichtenwasser in der Richtungslinie gravierend verändert (das Gebäude ist mit KG).

In den vorgenannten Fl. Nr. mit Gebäuden sind überall Pumpenschächte mit Pumpen installiert, sei es zum Gebäude im Außenbereich, im Keller, im Bereich von Garagen oder im Bereich von Kellerabgängen.

Unsere Bedingung ist ein Bodengutachten, z. B. als leichte Rammsondierung, im nördlichen Anschluss der neuen Zufahrtsstraße, beginnend an der „Holzheimer Straße“ bis hin zu den geplanten Häusern 1 und 2.

Diese Rammsondierung müsste ca. 20 bis 40 cm in die wasserundurchlässige Tonschicht gemacht werden, um sehr konkrete Ergebnisse zu erzielen., vor Allem ergeben sich hier die Höhen und Lage. Erst dann haben wir gemeinsam den Nachweis bzw. den Beweis der Lage der wasserführenden Schichten.

**Folge beim Aufbau vom Straßenkoffer neu:**

Hier besteht die große Gefahr, dass beim Schotter bzw. Frostschutzkies die Feinteile durch das ständige Schichtenwasser ausgespült werden.

**Lösung: nur mit Tiefenrigole längs der nördlichen Zufahrtsstraße möglich.**

Diese Forderung muss von der Stadtverwaltung mit seinen Planungsbüros in der neuen Vorlage des Bebauungsplanes mit Beschrieb enthalten sein.

**Die zuständige Behörde der Stadt muss für diesen Fall eine Ausnahme-Genehmigung erteilen, um das Schichtenwasser über die Tiefenrigole in den Kanal ableiten zu können; hierbei spielt die Flächenverdichtung des Grundstückes die größere Rolle, wobei dieses Thema nicht zu Lasten der Anwohner gehen darf.**

**Details zur Entwässerungsplanung in Zusammenhang mit den tatsächlichen und örtlichen Geschehnissen:**

Durch verschiedene Informationen wissen wir, dass der Abwasserkanal in der „Dr.-Maier-Straße“ aus der Ecke „Discounter Lidl“ kommt; wir kennen den Kanal vom ehemaligem „ASV“- Gelände durch das Grundstück Anwohner Kuhn in den Kanal „Dr.-Maier-Straße“ läuft mit ein paar Meter Kanaldrosselung; im Jahre 2010 wurde ein Rückhaltebecken am Ende vom „Bubacher Weg“ zur Umgehungsstraße gebaut.

Die Leitungsführungen mit Dimension, Fassungsvermögen vom Becken und die weitere Kanalleitung zur Kläranlage sind uns noch nicht bekannt, **(liegt hier der Fehler)?**

Nachdem es bei jedem starkem Regenguss immer wieder zu Rückstauungen, speziell in der

„Dr.-Maier-Straße“, kommt, muss an irgendeiner Stelle in der Planung etwas mehr als falsch gelaufen sein.

**Hierzu muss eine Stellungnahme von Seiten der Stadt in Verbindung mit den Fachplanern vorgelegt werden.**

**Schlussbemerkung:**

Wir benötigen eine klare Vorlage mit Dokumentation, d. h. Beginn der Leitungsführung, Zwischenanschlüsse aus zusätzlichen Baugebieten Altbestand und Neu, Berechnungen, Lage der Rückhaltebecken, bzw. z. B. Drosselung der Kanalquerschnitte, Dimension der DN der Kanalquerschnitte, in allen Abschnitten, aus der angesprochenen Entwässerungsplanung bisher. Wir werden den Status überprüfen.

Alle Nachbarn, mittelbare bzw. unmittelbare, aber trotzdem betroffene Anlieger, sind keine weisungsresistente Bürger, die sich gegen, z. B. Auflagen der BayBO oder der Stadt Burglengenfeld auflehnen oder widersetzen würden.

Es ist vielmehr so, dass diese Thematik seit sehr langer Zeit zur Herzensangelegenheit geworden ist, aber auch werden musste.

Die Thematik vom Rückstau der Entwässerung holt uns jedes Jahr ein paarmal ein; die Aussagen zum Einbau von Rückstauklappen ist zwar momentan in der Situation richtig, aber wo kann es grundsätzlich praktikabel umgesetzt werden; die Grundstücksbebauung ist z. T. zwischen ca. 50 bis ca. 70 Jahren alt - -oder, es stellt sich die ständige Frage - - ist die vorliegende geplante Entwässerungslösung das „A“ und „0“ in der Gesamtbetrachtung aller angeschlossenen Alt- und Neubaugebiete bis hin zur Kläranlage; die Situation mit dem Schichtenwasser ist unsere ständige Belastungsprobe.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag und in Vertretung der Nachbarn und den betroffenen Anliegern

R. Viehmann, Burglengenfeld 12.02.2022

Fl. Nr. 1797/6 mit Vollmacht von Adelheid Blümm-Viehmann

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag der eingegangenen Bürgereinwendung, wie dieser in der Bürgerinformationsveranstaltung erläutert wurde:**

Während der durchgeführten Baugrunderkundungen wurde kein Grund- oder Schichtenwasser aufgeschlossen.

Um dennoch die Situation bezüglich des Schichtenwassers zu untersuchen, erfolgte eine ergänzende Baugrunduntersuchung im Bereich der geplanten Zufahrtsstraße auf dem Flurstück Nr. 1798/1 der Gemarkung Burglengenfeld.

Unter der bestehenden, geschotterten Zufahrtsstraße steht ein schwach schluffiger Sand an. Unterhalb wurde bis zur Endteufe ein bindiger Boden mit Stein und Sandanteilen angetroffen. Somit befinden sich unter der Schotterstraße durchlässige Schichten, die mit der Tiefe zunehmend undurchlässiger werden.

„Es ist festzustellen, dass durch die Bebauung der Wiese ein Teil des Geländes überbaut wird. Die Bebauung führt dazu, dass weniger Niederschlagswasser in die Sandschicht gelangt und dort als Schichtenwasser weiter nach Süden läuft. Gemäß den Angaben des Auftraggebers soll das anfallende Niederschlagswasser der Gebäudedächer zuerst Zisternen für die Gartenbewässerung befüllen. Bei Überlaufen der Zisternen gelangt das Wasser in einen Stauraumkanal. Von dort fließt es gedrosselt in den Kanal der „Holzheimer Straße“. Die Straßenentwässerung wird laut Planung ebenfalls an diesen Stauraumkanal angeschlossen. Vorausgesetzt die Bauwerke werden entsprechend den Angaben gebaut und dimensioniert, wird mit Fertigstellung der Baumaßnahmen keine Verstärkung der Schichtenwasserproblematik erwartet.“

Wasserführende Schichten wurden somit nicht angetroffen. Es ist ungewiss, in welcher Tiefe und an welcher Stelle diese auftreten.

Um negative Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke zu vermeiden, entschied man sich dafür, das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser sowohl in Zisternen als auch in einem Stauraumkanal zu sammeln und gedrosselt abzuleiten.

Zur Beurteilung der Sickerfähigkeit des Baugrunds wurden während des Bauleitplanverfahrens Baugrunduntersuchungen mit Sickerversuchen in Absprache mit den Stadtwerken Burglengenfeld durchgeführt.

Im Ergebnis ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Untergrundbeschaffenheit sowie zum Schutz der umliegenden Bebauung nicht möglich.

In der Folge 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.

Das auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen mithilfe eines neu zu errichtenden Stauraumkanals gesammelt. Von hier erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den angrenzenden Mischwasserkanal in der „Holzheimer Straße“.

Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird zunächst in den jeweiligen Parzellen mithilfe von Zisternen gesammelt. Die Zisternen (3 m<sup>3</sup> Nutzvolumen, 5 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen) werden vom Bauträger im Zuge der Erschließung mit errichtet. Das hier gesammelte Wasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Der Notüberlauf aus den privaten Zisternen wird gedrosselt in den Stauraumkanal eingeleitet.

Bezüglich der Erschließungsstraße wird folgendes im Baugrundgutachten festgestellt: „Bei der Erstellung der Erschließungsstraße ist zu gewährleisten, dass die Frostschutzschicht nicht ausgespült werden kann: „Da die Straßenentwässerung (...) über den Mischwasserkanal in der „Holzheimer Straße“ erfolgt, sollte kein weiteres Wasser in die Sandschicht eingeleitet werden. Zudem ist die Sandschicht im Zufahrtsbereich bis in eine Tiefe von 1,0 m bis 1,7 m u. GOK anzutreffen. Ein Durchfließen und Auswaschen der Frostschutzschicht (...) ist unter der Voraussetzung, dass entsprechend dimensioniert und gebaut wird, daher nicht zu erwarten.“ Der frostsichere Oberbau der geplanten Fahrbahn mit Asphaltbefestigung nach RStO 2012 und der anschließende gepflasterte Mehrzweckstreifen wird mit einer Planumsdrainage versehen und die Frostschutzschicht zur Gewährleistung der Filterstabilität gegenüber dem Untergrund (anstehende Böden und Leitungsgräben) mit einem Vlies ausgebildet, so dass ein befürchtetes „Ausspülen“ ausgeschlossen wird.

Das aus dem gewählten Drosselabfluss resultierende Volumen des Rückraumhalteraaumes beträgt 107 m<sup>3</sup>. Bei einer Stauraumkanallänge von 155 m ergibt sich ein Rückhaltevolumen von 78 m<sup>3</sup>. Die private Regenrückhaltung in den Zisternen ergibt ein Rückhaltevolumen von 36 m<sup>3</sup>.

Unter Berücksichtigung des Stauraumkanals sowie der Zisternen ergibt sich ein gesamtes Rückhaltevolumen von 114 m<sup>3</sup> und ist somit im sicheren Bereich, da sich gemäß Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 die höchste zurückhaltende Regenwassermenge von 104,80 m<sup>3</sup> ergibt.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass der anfallende Niederschlag bei einem 30-jährigen Regenerereignis überstautfrei und somit schadlos abgeführt werden kann. Für den Überlastungsfall wird eine Notverbindung zwischen Niederschlagswasser- und Schmutzwasserkanalisation geschaffen.

Die Details der Erschließungsplanung sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen und zu prüfen. Negative Auswirkung auf den Bestandskanal sowie die umliegenden Nutzungen sind ausdrücklich zu vermeiden.

### Zum Thema Schallschutz:

Negative Beeinträchtigungen durch eine erhebliche Zunahme von Lärm- und Abgasemissionen durch Liefer- und Besucherverkehr sowie die Müllentsorgung sind aufgrund der Größe des Geltungsbereiches nicht zu erwarten.

Aufgrund der bereits vorhandenen Verkehrsmengen auf der „Holzheimer Straße“ sowie dem vergleichsweise geringen Zusatzverkehr durch das geplante Baugebiet sind keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr oder die Nutzungen im Umfeld zu erwarten.

Im Umfeld der Planungsflächen sind bereits über- und untergeordnete Verkehrsachsen vorhanden. Hierzu zählt insbesondere die „Holzheimer Straße“ im Westen, welche als Kreisstraße (SAD6) eingestuft und mit einer maximalen Fahr-Geschwindigkeit von 50 km/h beschränkt ist.

Nach Information des Bayerischen Straßeninformationssystems (BAYSIS) wurden bei der Verkehrszählung 2015 auf der Kreisstraße DTV-Werte von 980 Kfz, 955 LV und 25 SV aufgenommen. Diese sind jedoch aufgrund der vergleichsweise geringen Verkehrsmengen sowie der Beschränkung auf 50 km/h als geringfügig einzustufen.

Aus diesen Gründen sind entlang der „Holzheimer Straße“ auch keine Schallschutzwände o.ä. am Siedlungsbestand vorhanden. Daneben befinden sich im Umfeld der Planungsfläche weitere Ortsstraßen (Johann-Michael-Fischer-Straße, Johann-Gottlieb-Fichte-Straße, Dr.-Maier-Straße), die als Anwohnerstraßen einzustufen und auf 30 km/h beschränkt sind. Auch hier sind bereits Fahrbewegungen und Verkehrsemissionen durch die bestehenden Wohnnutzungen vorhanden.

Somit sind sowohl die Planungsflächen, als auch die bestehenden Wohnnutzungen im Umfeld bereits immissionsschutzfachlich vorbelastet. Durch die geplanten sechs Doppelhäuser auf den Planungsflächen wird auf der „Holzheimer Straße“ zusätzlicher Verkehr entstehen. Da je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig ist, sind insgesamt 12 Wohnungen zu erwarten. Nimmt man zwei PKW's pro Wohnung an, ist mit 24 PKW's zu rechnen, die sich auf der neuen Erschließungsstraße in/aus Richtung „Holzheimer Straße“ bewegen. Aufgrund der bereits vorhandenen Verkehrsmengen auf der „Holzheimer Straße“ sowie dem vergleichsweise geringen Zusatzverkehr durch das geplante Baugebiet sind keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr oder die Emissionen der „Holzheimer Straße“ zu erwarten. Der zusätzliche Verkehr wird sich mit den bestehenden Verkehrsmengen auf der „Holzheimer Straße“ „vermischen“.

Eine Zunahme des Verkehrs auf der „Johann-Michael-Fischer-Straße“, „Johann-Gottlieb-Fichte-Straße“ oder „Dr.-Maier-Straße“ ist dagegen nicht zu erwarten, da die Erschließungsstraße direkt auf die „Holzheimer Straße“ führt, die in Richtung Norden in den Ortskern und in Richtung Süden zur Ortsumgehung leitet.

Nach Aussage von Herrn Viehmann befinden sich die Schlafzimmer der südlich angrenzenden Bebauung an der jeweiligen Nordseite der Gebäude. Dies ist damit zu begründen, dass die Nordseite von Gebäuden grundsätzlich die für die Orientierung von Schlaf- und Ruheräumen geeignetste Fassadenseite ist. Bislang grenzte an der Nordseite dieser Gebäude eine unbebaute, landwirtschaftlich als Grünland/ Wiese genutzte Fläche an. Mit der Bauleitplanung wird anstelle dessen eine Erschließungsstraße mit Wohngebäuden entstehen.

Somit ändert sich sowohl die schalltechnische Situation als auch der bisherige Ausblick für die südlich angrenzende Bestandbebauung. Aufgrund der vergleichsweise geringen Verkehrsmengen auf der neuen Erschließungsstraße sowie der bereits vorhandenen, immissionsschutzfachlichen Vorbelastung sind keine negativen Auswirkungen auf die Bestandsnutzungen im Umfeld zu erwarten. Auch eine erhebliche Zunahme von Lärm- und Abgasemissionen durch Liefer- und Besucherverkehr sowie die Müllentsorgung sind aufgrund der Größe des Geltungsbereiches nicht zu erwarten.

Die Notwendigkeit von schalltechnischen Maßnahmen ergibt sich somit nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Sachgebiet Immissionsschutz beim Landratsamt Schwandorf keine Stellungnahme zur Bauleitplanung abgegeben hat. Somit ist mit dem Einvernehmen mit der Planung auszugehen.

Auf Nachfrage der Bauverwaltung bei der Immissionsschutzbehörde, warum keine Stellungnahme abgegeben wurde, kam die Antwort, dass sich bei einer Bebauung eines Allgemeinen Wohngebiets mit einer Sackstraße inmitten eines Allgemeinen Wohngebiets eine Stellungnahme erübrigt, da keine schalltechnische Beurteilung hierfür erforderlich ist. Im Übrigen wurden die Aussagen des Planungsbüros Altmann bezüglich des vorliegenden Abwägungsvorschlages bestätigt.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt,

I.

Die eingegangenen Anregungen, Bedenken und Einwendungen der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger zum Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB) mit integriertem Grünordnungsplan „Zwischen Johann-Michael-Fischer-Straße und Dr.-Maier-Straße (WA)“ werden auf Grundlage der nach Abwägung von der Verwaltung verfassten Stellungnahmen zum Beschluss erhoben.

Die Abwägungen und die dazu gehörigen Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sind Bestandteil dieses Beschlusses.

II.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB) mit integriertem Grünordnungsplan „Zwischen Johann-Michael-Fischer-Straße und Dr.-Maier-Straße (WA)“ wird auf Grundlage der Satzungsfassung vom 27.04.2022 des Ingenieurbüros Altmann aus Cham zur Satzung erhoben.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig

Ja 10    Nein 0



## Beschluss

Nr.:197

<b>Gegenstand:</b>	Einfacher Bebauungsplan „Am Galgenberg“ in Burglengenfeld - Erörterung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Bürgereinwendungen – Satzungsbeschluss
--------------------	---

**Nach ordnungsgemäßer Ladung sind der 1. Bürgermeister und 9 der 12 Gremienmitglieder erschienen; sie waren für oben bezeichneten Beratungsgegenstand stimmbe-rechtigt.**

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

### Sachdarstellung, Begründung:

Im Wohngebiet „Am Galgenberg“ hat sich eine typische Bungalowsiedlung in E-Bauweise entwickelt, ohne dass es in einem Bebauungsplan vorgeschrieben war. Das Gebiet zwischen „Parkstraße“, „Landgerichtsstraße“ und „Am Galgenberg“ ist somit bau-planungsrechtlich als unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB) zu qualifizieren.

Der planerische Wille ist, dass die vorhandene Bungalowsiedlung in E-Bauweise mit ei-nem einfachen Bebauungsplan überplant wird, so dass künftig auch eine E+D-Bauweise und damit zwei Vollgeschosse, zugelassen werden können, ohne die bestehende Ge-samterscheinung als homogenes Siedlungsquartier zu stören.

Nach dem Aufstellungsbeschluss wurden die Öffentlichkeit und die Fachbehörden beim Landratsamt Schwandorf als Träger öffentlicher Belange zur Abgabe von Stel-lungnahmen gebeten. Die drei Eigentümer der großflächigen Grundstücke im Quartier B wurden persönlich angeschrieben und angehört. Hierzu kamen keine Rückmeldungen in Form von Einwendungen oder Stellungnahmen zurück.

Das Landratsamt Schwandorf teilte uns mit, dass gegen die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes keine Bedenken erhoben werden und aus fachtechnischer Sicht keine Auflagen erforderlich sind. Es wurde lediglich hingewiesen, dass in der Satzung die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) anzugeben ist. In § 7 der Sat-zung soll zur Regelungsklarheit eine andere Formulierung gewählt werden: Auf den Par-zellen 1 - 3 im Quartier B sind Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser bis maximal sechs Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig, soweit dies gemäß den Vorschriften der BayBO und nach der höchst zulässigen GRZ/GFZ auf den einzelnen Bauparzellen umsetzbar ist.

Die Hinweise des Landratsamtes Schwandorf wurden in die Satzung mit eingearbeitet, so dass der einfache Bebauungsplan zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden kann.

Auf Wunsch des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses wurde auch bei Neubau oder Aufstockung des Bestandshauses die PV-Pflicht auf Dächern mit aufgenommen.

In einer Bürgereinwendung wurde moniert, dass die Planvorgaben bzgl. der Wandhöhe und der Dachneigung bei länglichen Gebäudegrundrissen sehr schwer umsetzbar seien. Daraufhin wurde nun die maximale Wandhöhe auf 4,75 m ab Fertigfußbodenkante im

EG festgesetzt. In Kombination mit einem maximalen Kniestock von 1,50 m und einer Begrenzung der Dachneigung auf maximal 30 Grad, ermöglicht dies einen Dachgeschoßausbau auch bei länglichen Gebäuden.

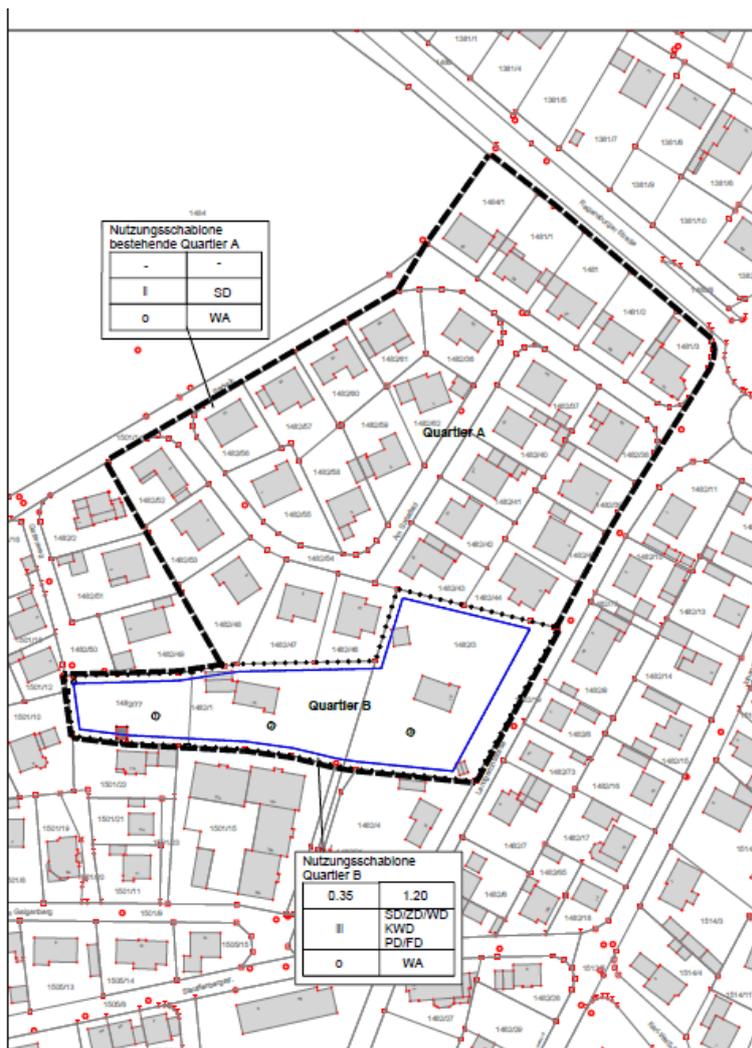
### **Beschluss:**

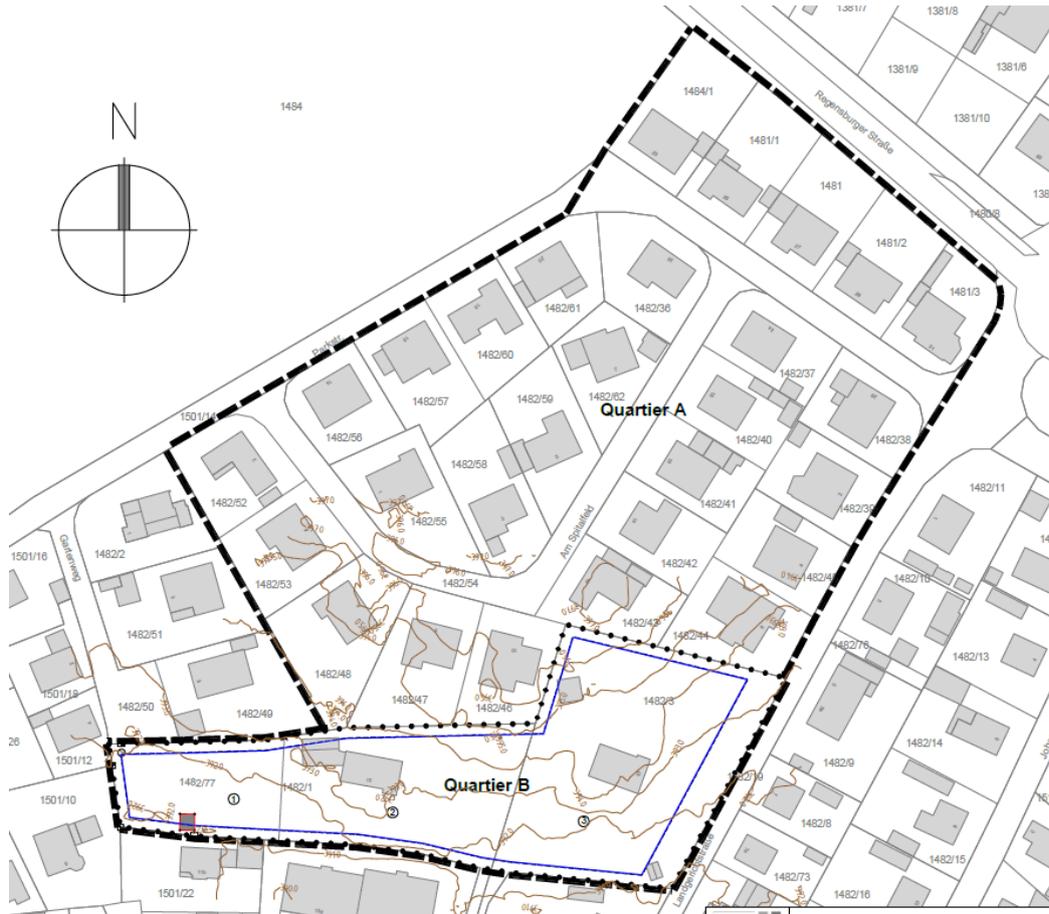
Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, dass der einfache Bebauungsplan „Am Galgenberg“ in Burglengelfeld nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur Satzung erhoben wird.

### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig

Ja 10 Nein 0





## Beschluss

Nr.:198

<b>Gegenstand:</b>	Einbeziehungssatzung Lanzenried – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB – Satzungsbeschluss
--------------------	---

**Nach ordnungsgemäßer Ladung sind der 1. Bürgermeister und 9 der 12 Gremienmitglieder erschienen; sie waren für oben bezeichneten Beratungsgegenstand stimmbe-rechtigt.**

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

### Sachdarstellung, Begründung:

In der Umlandgemeinde Lanzenried sollen mit der Einbeziehungssatzung „Lanzenried“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, Außenbereichsflächen (TF aus F1St.Nr. 9, Gem. Lanzenried), gemäß beigefügtem Lageplan, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB 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 F1St.Nr. 9, Gemarkung Lanzenried.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird erarbeitet und mit den erforderlichen Maßnahmen berücksichtigt. Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung werden keine Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat- oder Vogelschutzgebieten vor.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 3.028 m<sup>2</sup>. Der genaue Umgriff ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Bei der förmlichen Beteiligung wurden von den Trägern öffentlicher Belange keine kritischen Stellungnahmen eingereicht. Lediglich redaktionelle Änderungen wurden auf Hinweis der Fachbehörden vorgenommen.

Ein direkter Nachbar der beiden Planflächen brachte die schlechte Versickerungsfähigkeit des dort vorhandenen Unterbodens zur Sprache. Bezüglich der Beseitigung des Niederschlagswasser aus den privaten Flächen Parzelle 1 und 2 wurden daraufhin Bodenuntersuchungen durchgeführt. Der Boden weist tatsächlich eine schlechte Versickerungsrate auf; der Wert liegt jedoch noch gerade im versickerungsfähigen Bereich.

Aus diesem Grund muss nun laut einer Festsetzung, bzw. im Hinweisteil, je Parzelle eine Zisterne mit 10 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen geschaffen werden. Um das Volumen gewährleisten zu können, ist die Zisterne regelmäßig zu entleeren. Dabei ist das anfallende Niederschlagswasser aus der Zisterne gedrosselt über eine Mulde im südli-

chen Bereich über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Durch die Nutzung des Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. Klospülung) kann die Entsorgungsmenge zusätzlich minimiert werden.

**Der Lageplan und der Satzungsentwurf mit Begründung sind Bestandteile des nachfolgenden Beschlusses.**

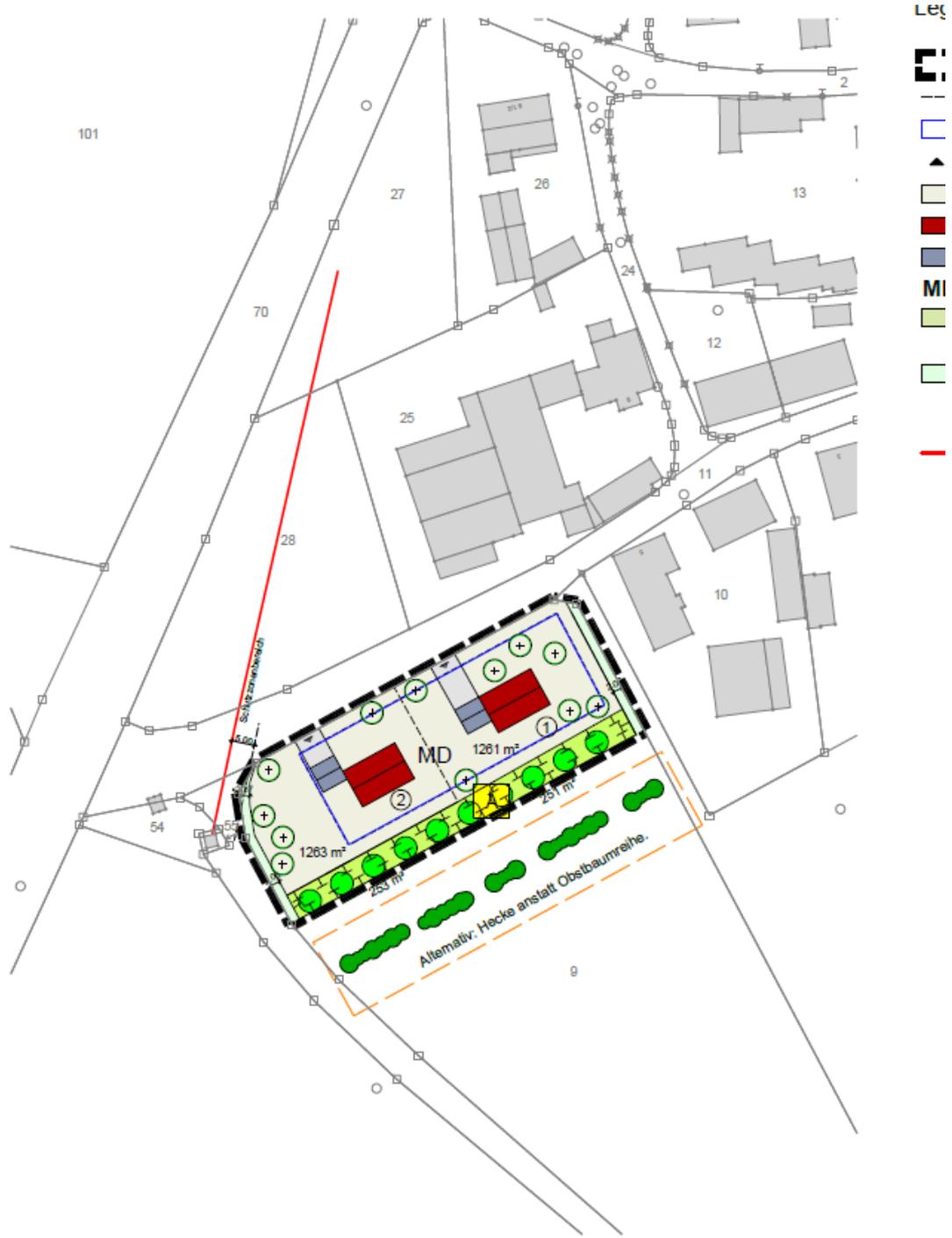
**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, nach Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, die Einbeziehungssatzung „Lanzenried“ zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (TF aus FSt.Nr. 9, Gem. Lanzenried) in den Zusammenhang bebauten Ortsteil, gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, zur Satzung zu erheben.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig

Ja 10    Nein 0





**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

---

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

**Vorhabensträger:**

Stadt Burglengenfeld  
Marktplatz 2-6  
93133 Burglengenfeld

**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.

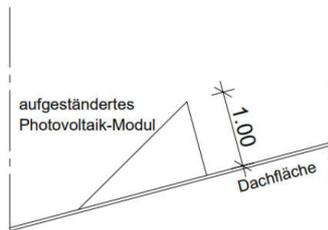
Die tatsächliche bauliche Nutzung in diesem Bereich entspricht der eines Dorfgebietes (MD).

**§ 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. Die Wohngebäude dürfen nur für den Eigenbedarf und nicht als reines Mietwohngebäude genutzt werden. Es sind max. 2 Wohneinheiten (=2 Haushalte) pro Grundstück zulässig.
7. Die Abstandsflächen richten sich nach der örtlichen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe ansonsten nach der BayBO.
8. Befestigte Flächen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und durchlässig auszuführen.
9. Je Parzelle ist eine Regenwasserzisterne zur Brauchwassernutzung herzustellen.
10. Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung  
Auf den Dachflächen des Haupt- oder Nebengebäudes ist je Parzelle eine Photovoltaik-Anlage zu installieren. Bei Flachdächern dürfen die Photovoltaik-Module aufgeständert werden und eine maximale Höhe von 1,00 m erreichen, wobei die Höhe senkrecht zur Dachfläche gemessen wird.



Bei der Errichtung von Einzelhäusern sind je Haus bzw. Haushälfte mind. 20 m<sup>2</sup> Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Falls wegen des Standorts bzw. der Ausrichtung des Hauses, der Photovoltaik-Nutzung eine negative Wirtschaftlichkeit nachgewiesen wird, entfällt diese Verpflichtung. Der Bauherr bzw. Antragsteller muss daher im Zweifel mittels eines unabhängigen Sachverständigen auf eigene Kosten überprüfen und nachweisen lassen, ob das Dach für die Photovoltaik-Nutzung geeignet ist bzw. der Eigenbedarf gedeckt werden kann oder nicht.

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. Zur Abrundung des Ortsbildes sind nur Holzlattenzäune ohne Sockel mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

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. Bezüglich der Beseitigung des Niederschlagswasser aus den privaten Flächen Parzelle 1 und 2 wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Der Boden weist eine schlechte Versickerungsrate auf, der Wert liegt jedoch noch gerade im versickerungsfähigen Bereich.

Aus diesem Grund muss je Parzelle eine Zisterne mit 10 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen geschaffen werden. Um das Volumen gewährleisten zu können, ist die Zisterne regelmäßig zu entleeren. Dabei ist das anfallende Niederschlagswasser aus der Zisterne gedrosselt über eine Mulde im südlichen Bereich über die bewachsene Oberbodenzone 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.

15. Grünordnerische Festsetzungen:

- Auf den privaten Flächen ist pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Obst- oder Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.
- Für den Eingriff durch die Einbeziehungssatzung werden ca. 505 m<sup>2</sup> 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:

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

- 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:



<b>Bäume 2. Ordnung</b>		<b>Bäume 3. Ordnung</b>	
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		
<b>Sträucher</b>			
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Corylus avellana	Haselnuss	Salix aurita	Öhrchen-Weide
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger 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.

Einbeziehungssatzung  
Stadt Burglengenfeld - Lanzenried



**§ 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.
2. Durch die Nutzung des Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. Klospülung) kann die Entsorgungsmenge zusätzlich minimiert werden.
3. Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten
4. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Grund- bzw. Hangwasser und Hochwasser werden empfohlen.
5. 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.

Einbeziehungssatzung  
Stadt Burglengenfeld - Lanzenried



- Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt innerhalb der Vorhabensfläche wiedereingesetzt werden.
6. Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten (Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG).
  7. Es besteht Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde für aufgefundene Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG.
  8. Relevante Geruchsmissionen sind durch den Betrieb der Pumpstation nicht zu erwarten.
  9. 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.
  10. 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 beigegeführten 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.

Einbeziehungssatzung  
Stadt Burglengenfeld - Lanzenried



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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	angewend Komp.faktor	Ausgleichsflächenbedarf in m <sup>2</sup>
3.028	<b>Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung</b>			
2.523	Dauergrünland - Bauflächen	2.523	0,2	505
505	Dauergrünland - Ausgleichsflächen	0	0	
<b>Summe</b>	<b>naturschutzfachliche Erfordernis</b>			
<b>3.028</b>		<b>2.523</b>		<b>505</b>

Für die Kompensation des Eingriffs durch die Einbeziehungssatzung sind als Flächen für Ausgleich und Ersatz mind. 505 m<sup>2</sup> 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.

Preihsl + Schwan - Beraten und Planen GmbH  
Kreuzbergweg 1a - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0  
E- Mail – [burglengenfeld@beraten-planen.de](mailto:burglengenfeld@beraten-planen.de) [www.preihsl-schwan-ingenieure.de](http://www.preihsl-schwan-ingenieure.de)

Einbeziehungssatzung  
Stadt Burglengenfeld - Lanzenried



### 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:

<b>erforderliche Ausgleichsflächen</b>	<b>505 m<sup>2</sup></b>
Ausgleichsflächen im südlichen Anschluss an die Parzellen	505 m <sup>2</sup>

- Dem Eingriff durch die Einbeziehungssatzung Lanzenried werden ca. 505 m<sup>2</sup> 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.

Preihsl + Schwan - Beraten und Planen GmbH  
Kreuzbergweg 1a - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0  
E- Mail – [burlengenfeld@beraten-planen.de](mailto:burlengenfeld@beraten-planen.de) [www.preihsl-schwan-ingenieure.de](http://www.preihsl-schwan-ingenieure.de)

Einbeziehungssatzung  
Stadt Burglengenfeld - Lanzenried



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 Beitragsätze orientieren sich an der jeweils geltenden Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungs- bzw. Wasserabgabesatzung.

- 7.) Das Baugesetzbuch schreibt für die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vor. Hierbei ist u.a. „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) zu beachten. Des Weiteren besagt § 1a Absatz 5 BauGB, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen Rechnung getragen werden soll, die dem Klimawandel entgegen wirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Photovoltaik, installiert auf Dächern und Fassaden, als Baustein des Klimaschutzes, hat großes Potential, einen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele beizusteuern. Um diese Strategie zu verfolgen, ist der Ausbau von Photovoltaik-Anlagen zur Stromproduktion, sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Bauten, weiter voran zu treiben.

„Die Bauleitplanung ist wirkungsvoll für Klimaschutz und Energieeffizienz einzusetzen.“ So gibt es gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB die Möglichkeit, Gebiete in Bebauungsplänen festzusetzen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Darunter fallen auch Festsetzungen in Bezug auf Photovoltaik-Anlagen im privaten Bereich.

Einbeziehungssatzung  
Stadt Burglengenfeld - Lanzenried



Um diesen Vorgaben und selbst gesteckten Zielen im Baugebiet gerecht zu werden, sollen alle zulässigen Dachformen für die Nutzung von Sonnenenergie verwendet werden. Bei Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern wird eine Mindestfläche von 20 m<sup>2</sup> je Haus für Photovoltaik-Module festgesetzt. Damit kann der Stromverbrauch eines durchschnittlichen Haushalts bilanziell durch eigene Photovoltaik-Module gedeckt werden (etwa 3.500 kWh). Bei Mehrfamilienhäusern ist die nach Süden geneigte Dachfläche zu mindestens 70 % mit Photovoltaik-Modulen zu versehen.

Der Stadt Burglengenfeld ist bewusst, dass sich durch die Verpflichtung zur Anbringung von Anlagen zur Solarenergienutzung die Baukosten erhöhen. Dies wird in Anbetracht der verfolgten Ziele zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung jedoch als vertretbar angesehen, insbesondere da die meisten Bauherren den produzierten Strom selber nutzen bzw. vermarkten können.

Aufgestellt: Burglengenfeld,

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

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

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

### **Anfragen nach §31 der Geschäftsordnung:**

Stadtrat Josef Schießl erkundigte sich, wann im Baugebiet Dietldorf zu bauen begonnen werden könne.

Bürgermeister Thomas Gesche erwiderte, dass dies aktuell noch nicht beantwortet werden könne. In den nächsten zwei bis drei Wochen sei eine Stadtbau Sitzung, in der die weiteren restlichen Details geklärt würden. Im Juni könne man hierzu sehr wahrscheinlich eine Aussage treffen, wie der weitere Zeitplan aussehe.

Stadtrat Josef Schießl merkte an, dass die Bürger gerne diesen Sommer noch anfangen würden, da das „Geld“ teurer werde.

Stadtbaumeister Franz Haneder ergänzte, dass die überarbeitete Erschließungsplanung tags zuvor im Rathaus angekommen sei und nach seiner Durchsicht kommende Woche weitergegeben werde.

Stadtrat Gregor Glötzl bat darum, dass die Absperrung an der Holzheimer Straße, sollte demnächst wieder eine Absperrung aufgrund weiterer Arbeiten nötig sein, nicht vorne an der Ecke bei der Jet-Tankstelle aufgestellt werde, da hier ein riesen Chaos vorprogrammiert sei. Die Absperrung solle dann weiter unten aufgestellt werden. Heute sei sie aber abgebaut worden, somit habe es sich eh erledigt.

Ordnungsamtsleiter Wolfgang Weiß erläuterte, dass es sich hier um eine Baumaßnahme der Stadtbau GmbH handle und der Kanal an der Holzheimer Straße überquert worden sei. Da es sich um eine Kreisstraße handle, sei die Stadt hier nicht verantwortlich.

### **Informationen des Bürgermeisters:**

Keine.

Thomas Gesche  
1. Bürgermeister

Susanne Karl  
Schriftführer/in