

Niederschrift

über die öffentliche

28. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

der Stadt Burglengenfeld

Sitzungstermin:	Mittwoch, 14.06.2023
Sitzungsort/-raum:	im historischen Rathaussaal
Beginn:	18:15 Uhr
Ende:	Uhr

Zur heutigen Sitzung des 28. Bau-Umwelt- und Verkehrsausschusses wurden von Bürgermeister Thomas Gesche sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß eingeladen. Zu Beginn der Sitzung waren Bürgermeister Thomas Gesche als Vorsitzender und 12 der 12 Mitglieder des Bau-Umwelt- und Verkehrsausschusses anwesend.

Von der Presse war Herr Rieke anwesend, der die Sitzung nach Beendigung des öffentlichen Teils der Sitzung verließ.

Die Bau-Umwelt- und Verkehrsausschussmitglieder Thomas Hoffmann (Vertretung durch Markus Huesmann), Norbert Wein (Vertretung durch Philip Poguntke) und Peter Wein (Vertretung durch Siegfried Klopp) waren abwesend.

Der Bau-Umwelt- und Verkehrsausschusses 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.

Vor der eigentlichen Sitzung fand ein Besichtigungstermin mit Beginn und Abfahrt vom Rathaus um 18:15 Uhr im „Lindenviertel“ zu TOP 3.4. statt.

Die Sitzung des Bau- Umwelt- und Verkehrsausschusses begann nach Rückkehr von der Besichtigungsfahrt um 19:06 Uhr im historischen Rathaussaal.

Der Tagesordnungspunkt 3.1 wurde mit dem bestellten Gast, Herr Dr. Küblböck abgehandelt. Dieser beantwortete die Fragen des Stadtrates nach der Vorstellung von Herrn 1. Bürgermeister Gesche ab 19:30 Uhr bis 19:47 Uhr. Als der Sitzungspunkt abgehandelt war, verließ Herr Dr. Küblböck die Sitzung.

Herr 1. Bürgermeister Thomas Gesche wies an, bei Sitzungspunkt 3.1 die Anfrage von Herrn Stadtrat Markus Bäuml, PV-Anlagen-Parkplatzüberdachungen bei diesem Bauvorhaben zu Gunsten des Klima- und Umweltschutzes ernsthaft fest einzuplanen und nicht nur zu prüfen, im Protokoll mit aufzunehmen.

Bei Tagesordnungspunkt Nr. 3.4 ließ Herr 1. Bürgermeister Thomas Gesche die Anfrage von Herrn Stadtrat Bernhard Krebs vermerken, dass bei Angelegenheiten, die den Umwelt- und Klimaschutz betreffen, Herr Klimaschutzmanager Markus Süß zukünftig ebenfalls bei Sitzungen anwesend sein sollte.

Gegen die Tagesordnung wurden keine Einwendungen vorgebracht.

Bürgermeister Thomas Gesche schloss die öffentliche Sitzung um 19:58 Uhr. Die nicht öffentliche Sitzung wurde um 20:00 Uhr nach Herstellung der Nichtöffentlichkeit eröffnet und um 20:15 Uhr geschlossen.

Teilnehmerverzeichnis

Anwesend waren:

Funktion Name, Vorname	Bemerkung
1. Bürgermeister:	
Gesche, Thomas 1. Bürgermeister	
Ausschussmitglieder:	
Bäumli, Markus Stadtrat	
Glatzl, Hans Stadtrat	verlässt um 19:43 Uhr bis 19:44 Uhr kurzfristig den Saal
Glötzl, Gregor Stadtrat	
Hitzek, Michael Stadtrat	
Krebs, Bernhard Stadtrat	
Mulzer, Barbara Stadträtin	
Schießl, Josef Stadtrat	
Singerer, Peter Stadtrat	
Steinbauer, August Stadtrat	
Stellvertreter	
Huesmann, Markus Stadtrat	Vertretung für Herrn Thomas Hofmann
Klopp, Siegfried Stadtrat	Vertretung für Herrn Peter Wein
Poguntke, Phillip Stadtrat	Vertretung für Herrn Norbert Wein, verlässt kurzfristig von 19:37 Uhr bis 19:41 Uhr den Saal
Verwaltung:	
Haneder, Franz, Stadtbaumeister Leiter Stadtbauamt	
Schneeberger, Gerhard, VAR Bauverwaltung	
Weiß, Wolfgang, Verw.-Fachwirt Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung	
Schriftführerin:	
Brand, Maria	

Nicht anwesend waren:

Funktion Name, Vorname	Bemerkung
Ausschussmitglieder:	
Hofmann, Thomas Stadtrat	abwesend: Vertretung durch Markus Huesmann
Wein, Norbert Stadtrat	abwesend: Vertretung durch Herr Philip Poguntke
Wein, Peter Stadtrat	abwesend: Vertretung durch Herrn Siegfried Klopp
Ortssprecher:	
Auer, Josef jun. Ortssprecher	
Ehrnsperger, Jürgen Ortssprecher	
Feuerer, Yvonne Ortssprecherin	abwesend: fehlte entschuldigt

Tagesordnung

A) Öffentliche Sitzung:

1. Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 19.04.2023
2. Bauanträge und Bauvorhaben
 - 2.1 Umbau und Erweiterung des ehemaligen Hausmeisterwohnhauses für die Ganztagsbetreuung am Johann-Michael-Fischer-Gymnasium
 - 2.2 Vollzug des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) - Antrag der Fa. Galli Transporte GmbH (Antragstellerin) vom 13.11.2020, elektronisch im Landratsamt eingegangen am 24.11.2020, auf immissionschutzrechtliche Änderungsgenehmigung nach § 16 BImSchG für das Vorhaben auf den Fl.Nrn. 1646, 1646/2, 1646/3 und 1646/4 der Gemarkung Burglengenfeld in 93133 Burglengenfeld in 93133 Burglengenfeld, welches insbesondere folgende Maßnahmen umfasst:
 - a) Vergrößerung der Fläche, auf der mit Baubescheid vom 28.01.1993 (Az. 5.21 – 0068/79) eine Anlage zur zeitweiligen Lagerung von nicht gefährlichen, mineralischen Abfällen der AVV-Nr. 17 05 04, genehmigt wurde (Abfalllagerfläche),
 - b) Erweiterung des Katalogs der zur zeitweiligen Lagerung auf der vorgenannten Fläche zugelassenen Abfälle (Abfalleinsatzstoffliste),
 - c) Errichtung und Betrieb eines Backenbrechers und von zwei Siebanlagen zur Klassierung von nicht gefährlichen Abfällen (Abfallbehandlungsanlagen) hier: Änderung der Antragsunterlagen – Anhörung der Stadt Burglengenfeld vor Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens
 - 2.3 Obdachlosenunterkunft im Naabtalpark - Genehmigung überplanmäßiger Ausgaben
3. Bauleitplanung - Flächennutzungsplan, Bebauungsplan
 - 3.1 Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet an der Umgehungsstraße" - Erneuter Billigungsbeschluss
 - 3.2 Änderung des Flächennutzungsplanes und vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet (SO) Freiflächen-Photovoltaikanlage - Am Wöllandanger II" - Aufstellungsbeschluss
 - 3.3 Aufhebung des bestehenden, qualifizierten Bebauungsplanes „Zwischen Regensburger Straße und Maxhütter Straße“ aus dem Jahr 1967 – Aufhebungsbeschluss (Im Parallelverfahren mit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans zur Nachverdichtung)

- 3.4 Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes „Beim Lindenviertel“ für das Gebiet zwischen Regensburger Straße und Maxhütter Straße - Lärchenweg und Henry-Goffard-Straße und Aufhebung des bestehenden qualifizierten Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Zwischen Regensburger Straße und Maxhütter Straße“ – Besichtigung und Beratung – Aufstellungsbeschluss (Die Besichtigung fand zu Beginn der Sitzung statt)
4. Anfragen nach § 31 der Geschäftsordnung / Informationen des Bürgermeisters

Protokoll

A) Öffentliche Sitzung:

Beschluss

Nr.:288

Gegenstand:	Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 19.04.2023
--------------------	--

Nach ordnungsgemäßer Ladung sind der 1. Bürgermeister und 12 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 28. Bau-Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 19.04.2023 wurde den Ausschussmitgliedern vorab im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt.

Beschluss:

Das Protokoll über den öffentlichen Teil der Sitzung des 28. Bau-Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 19.04.2023 wird genehmigt.

Beschluss

Nr.:289

Gegenstand:	Umbau und Erweiterung des ehemaligen Hausmeisterwohnhauses für die Ganztagsbetreuung am Johann-Michael-Fischer-Gymnasium
--------------------	--

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

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

Sachdarstellung, Begründung:

Die staatliche Schulbehörde plant im Johann-Michael-Fischer-Gymnasium einen Umbau und Erweiterung des ehemaligen Hausmeisterwohnhauses für die Ganztagsbetreuung. Da es sich um eine schulische Einrichtung handelt, wird das Bauvorhaben als Sonderbau gem. Art. 2 Abs. 4 Nr. 13 BayBO behandelt und geprüft.

Während der Bestandsbau mit Mauerziegel, Gipskarton und Stahlbeton gebaut wurde, soll der Anbau mit Brettsper Holz errichtet werden. Damit sich das Bauvorhaben in die vorhandene Gebäudelandschaft einfügt, wurde wiederum für die Bedachung ein Flachdach gewählt. Insgesamt werden 224,93 m² Nutzfläche in einem Gebäude mit einem Rauminhalt von insgesamt 1.771,82 m³ für die Ganztagsbetreuung inklusive Nebenräume zur Verfügung stehen

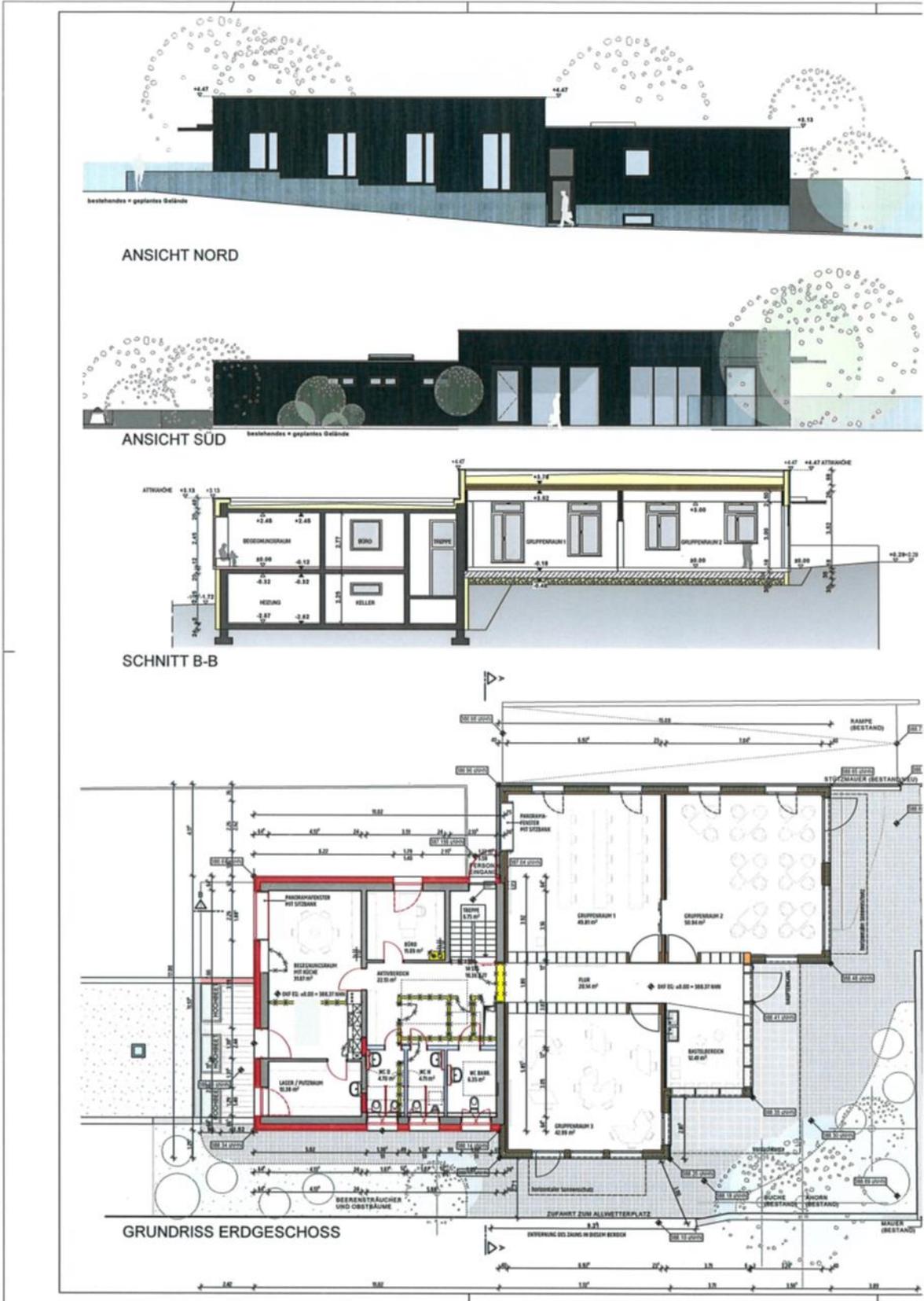
Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag für den Umbau und Erweiterung des ehemaligen Hausmeisterwohnhauses für die Ganztagsbetreuung am Johann-Michael-Fischer-Gymnasium, Johannes-Kepler-Str. 4, 93133 Burglengenfeld, zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig



Beschluss

Nr.:290

Gegenstand:	<p>Vollzug des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) - Antrag der Fa. Galli Transporte GmbH (Antragstellerin) vom 13.11.2020, elektronisch im Landratsamt eingegangen am 24.11.2020, auf immissionsschutzrechtliche Änderungsgenehmigung nach § 16 BImSchG für das Vorhaben auf den Fl.Nrn. 1646, 1646/2, 1646/3 und 1646/4 der Gemarkung Burglengelfeld in 93133 Burglengelfeld in 93133 Burglengelfeld, welches insbesondere folgende Maßnahmen umfasst:</p> <p>a) Vergrößerung der Fläche, auf der mit Baubescheid vom 28.01.1993 (Az. 5.21 – 0068/79) eine Anlage zur zeitweiligen Lagerung von nicht gefährlichen, mineralischen Abfällen der AVV-Nr. 17 05 04, genehmigt wurde (Abfalllagerfläche),</p> <p>b) Erweiterung des Katalogs der zur zeitweiligen Lagerung auf der vorgenannten Fläche zugelassenen Abfälle (Abfalleinsatzstoffliste),</p> <p>c) Errichtung und Betrieb eines Backenbrechers und von zwei Siebanlagen zur Klassierung von nicht gefährlichen Abfällen (Abfallbehandlungsanlagen) hier: Änderung der Antragsunterlagen (Änderung Nrn. 2 – 4) Anhörung der Stadt Burglengelfeld vor Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens</p>
--------------------	--

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

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

Sachdarstellung, Begründung:

Mit elektronischer Nachricht vom 24.05.2023 hat das Landratsamt in der im Betreff genannten Angelegenheit der Stadt Gelegenheit zur Anhörung vor Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens mit Frist bis zum 23.06.2023 gegeben.

Inhaltlich hat sich zum Sachverhalt seit der letzten Behandlung im Bau- Umwelt- und Verkehrsausschuss vom 23.02.2022 nichts geändert.

Ergänzend liegt hierzu der entsprechende Beschluss mit bei.

Das Vorhaben wurde damals durch den Bau- Umwelt- und Verkehrsausschuss abgelehnt.

Weiterhin haben wir hierzu die elektronische Nachricht an das Landratsamt zur Übersendung der damaligen Einvernehmensentscheidung als Ergänzung der Korrespondenz beigefügt.

Nun wird wiederholt die Stadt vor Erteilung der Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens angehört.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich nach §35 (1) Nr. 4 BauGB einzustufen und genehmigungsfähig.

Gemäß der elektronischen Nachricht des Landratsamts beigefügten Stellungnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde wird festgestellt, dass das gemeindliche Einvernehmen zu Unrecht verweigert wurde und der Stadt Burglengenfeld Gelegenheit wird, das Einvernehmen zum oben genannten Vorhaben mit Frist zum 23.06.2023 zu erteilen.

Sollte das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden, beabsichtigt das Landratsamt, das Einvernehmen durch die Erteilung der emissionsschutzrechtlichen Genehmigung zu ersetzen.

Die Begründung zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit führt das Landratsamt, die untere Bauaufsichtsbehörde, wie folgt aus:

.... dass an der bauplanungsrechtlichen Einstufung nach § 35 (1) Nr. 4 BauGB festgehalten wird. Das Vorhaben ist im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung bzw. wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umwelt nur im Außenbereich ausgeführt werden soll. Durch die Brecheranlagen, den An- und Abfahrtsverkehr sowie die Be- und Entladevorgänge entstehen Staub- und Lärmemissionen, die die Errichtung eines derartigen Vorhabens aus Sicht des Sachgebiet 3.2 im Innenbereich nach §34 BauGB nicht möglich macht.

Die Erschließung ist gesichert.

Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben gem. der durch das Sachgebiet 3.1 am 28.03.2023 übermittelten Stellungnahmen (v. A. fks, Wasserrecht, WWA, 3.1, 630 und Bodenschutz) nicht entgegen. Die in den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange beschriebenen Auflagen sind vollumfänglich einzuhalten. Ob alle in der E-Mail der Stadt Burglengenfeld v. 02.03.2022 vorgebrachten Punkte durch die Träger öffentlicher Belange in eigener Zuständigkeit überprüft wurden, kann durch die Unterzeichnerin nicht beurteilt werden.

Es darf jedoch davon ausgegangen werden, dass die Träger öffentlicher Belange in ihren Stellungnahmen kundgetan hätten, wenn dem Vorhaben gewichtige oder unüberwindbare Gründe entgegenstehen würden.

Aus diesem Grund wurde das gemeindliche Einvernehmen, das lediglich aus bauplanungsrechtlichen Gründen versagt werden darf, zu Unrecht verweigert.

Beschluss:

Der Bau- Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen für die genannte emissionsschutzrechtliche Änderungsgenehmigung mit Änderungsunterlagen wie im Betreff formuliert, zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 0 Nein 13

Einstimmig abgelehnt
ungeändert beschlossen

Stadt Burglengenfeld

Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld



Abschrift

Beschluss

des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

der Stadt Burglengenfeld

vom 23.02.2022

In öffentlicher Sitzung wurde behandelt:

Nr.:172

Gegenstand:	<p>Vollzug des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG); Antrag der Fa. Galli Transporte GmbH (Antragstellerin) vom 13.11.2020, elektronisch im Landratsamt eingegangen am 24.11.2020, auf immissionsschutzrechtliche Änderungsgenehmigung nach § 16 BImSchG für das Vorhaben auf den Fl.Nrn. 1646, 1646/2, 1646/3 und 1646/4 der Gemarkung Burglengenfeld in 93133 Burglengenfeld, welches insbesondere folgende Maßnahmen umfasst:</p> <p>a) Vergrößerung der Fläche, auf der mit Baubescheid vom 28.01.1993 (Az. 5.21 – 0068/79) eine Anlage zur zeitweiligen Lagerung von nicht gefährlichen, mineralischen Abfällen der AVV-Nr. 17 05 04, genehmigt wurde (Abfalllagerfläche),</p> <p>b) Erweiterung des Katalogs der zur zeitweiligen Lagerung auf der vorgenannten Fläche zugelassenen Abfälle (Abfalleinsatzstoffliste),</p> <p>c) Errichtung und Betrieb eines Backenbrechers und von zwei Siebanlagen zur Klassierung von nicht gefährlichen Abfällen (Abfallbehandlungsanlagen)</p> <p>hier: Änderung der Antragsunterlagen (Änderungen Nrn. 2-4);</p>
--------------------	--

Nach ordnungsgemäßer Ladung sind der 1. Bürgermeister und 11 der 12 Gremienmitglieder erschienen; sie waren für oben bezeichneten Beratungsgegenstand stimmberechtigt.

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

Sachdarstellung, Begründung:

Der Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung wurde der Stadt Burglengenfeld mit Schreiben vom 02.12.2020 und Eingang am 04.12.2020 durch das Landratsamt Schwandorf zur Behandlung im Rahmen als Träger öffentlicher Belange vorgelegt.

Den Beschluss zur Einvernehmenserteilung durch den Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss aus der Sitzung vom 20.01.2021 haben wir Ihnen hierzu mit umfangreicher Sachverhaltsschilderung nochmals beigelegt.

Das Einvernehmen wurde einstimmig damals verweigert.

Dieser Beschluss wurde dann umgehend der zuständigen Abteilung beim Landratsamt Schwandorf zugeleitet.

Daraufhin wurde die Stadt Burglengenfeld gebeten, die Verweigerung des Einvernehmens durch eine ausführliche Begründung vorzulegen, was auch von Seiten der Verwaltung erfolgte. Hierzu liegt in der Anlage die von der Verwaltung übermittelte Begründung bei.

Danach hat die Verwaltung das Gespräch mit dem Antragsteller gesucht und darauf hingewirkt, ob nicht eine Reduzierung der zu verarbeitenden Massen am beantragten Standort und für den Brecher ein Alternativstandort möglich ist. Diesbezüglich fand auch eine gemeinsame Besprechung zwischen Antragsteller, Verwaltung und einem Industriegewerbebetreiber vor Ort statt.

Aus Gründen der Störung des Betriebsablaufes war dann hier letztendlich der alternative Standort nicht möglich.

Der Antragsteller hat daraufhin zugesagt, die beantragten tatsächlichen Mengen nochmals zu überdenken, wonach uns dann jetzt im Frühjahr am 03.02.2022 über das Landratsamt Schwandorf eine Änderung der Antragsunterlagen zugegangen ist.

Der ursprüngliche Antrag wurde nicht verbeschieden.

Der Änderungsantrag machte eine Ergänzung verschiedener Antragsunterlagen notwendig. Im Wesentlichen geht es dabei darum, die jährliche maximale Durchsatzleistung der mobilen Brech- und Siebanlage von ursprünglich 220.000 t/a auf 40.000 t/a, sowie die jährliche maximale Durchsatzleistung der mobilen Siebanlage von 50.000 t/a auf 15.000 t/a zu reduzieren. Ferner erfolgte eine Änderung der auf der Anlage zu behandelnden und noch zu lagernden Abfälle und Stoffe ohne Abfalleigenschaft, so dass nun nur noch natürliches Gestein, Mutterboden sowie Sand behandelt und gelagert wird.

Zudem soll die Zufahrt zum Betriebsgelände um ca. 50m bis 60m verlängert und asphaltiert werden und zukünftig als Abrollfläche für den Schmutzabtrag dienen.

Die zusätzlich vorgelegten Unterlagen wurden von Seiten der Verwaltung gesichtet. In der Mitteilung des Landratsamts Schwandorf wurde auch nochmal erläutert, wie auf die einzelnen Bedenken Seitens der Stadt Burglengenfeld zum erstmaligen Antrag abgewogen wurde. Diese Abwägung wird nachfolgend nochmals kurz wiedergegeben:

1. Entscheidend für die immissionsschutzrechtliche Änderungsgenehmigung sind die aktuellsten Antragsunterlagen. Insofern geht die nun geringere max. jährliche Durchsatzleistung der ursprünglich beantragten höheren max. jährlichen Durchsatzleistung

vor. Die nun geringere max. jährliche Durchsatzleistung wird auch in einem Änderungsenehmigungsbescheid festgehalten.

2. Lärmschutz:

Nach TA Lärm sind bei der Beurteilung die an den Immissionsorten ermittelten Beurteilungspegel maßgebend. Diese werden getrennt nach Tag- und Nachtzeit gebildet. Laut Schallgutachten ist aufgrund der Lage der Immissionsorte werktätlich ein 5-stündiger Betrieb möglich. Diese Betriebszeit ergibt sich ausschließlich über die tägliche Betriebszeit der Anlagen. Die jährliche theoretische Durchsatzkapazität spielt dabei keine Rolle; wird diese nicht zur Gänze ausgeschöpft, ist eine Überarbeitung des Schallgutachtens nicht erforderlich.

Zum Tausch bzw. etwas anderen Anordnung der Lagergüter auf der Lagerfläche sowie zu den Standorten der Maschinen kann festgestellt werden:

- Die Sieb- und Brechanlagen sind schalltechnisch durchaus relevant. Diese Standorte wurden gegenüber der ursprünglichen Planung nicht verändert. Dadurch ergeben sich auch hier keine schalltechnischen Auswirkungen.
- Die etwas andere Aufteilung der Lagerflächen ist aus fachtechnischer Sicht schalltechnisch irrelevant, da im Schallgutachten die gesamte Lagerfläche als eine Einheit betrachtet wird. Lageänderungen innerhalb dieser im Schallgutachten als Lagerfläche ausgewiesenen Fläche haben somit keinen Einfluss auf die an den Immissionsorten zu erwartenden Beurteilungspegel. Das Schallgutachten ist also auch in diesem Punkt nach wie vor gültig und muss nicht angepasst werden.

3. Luftreinhaltung:

Es ist üblich und entspricht dem Stand der Technik, beim Umschlag staubender Güter diese bei entsprechender (trockener) Witterung zu befeuchten. Dies ist im Gutachten zu anlagenbezogenen Staubimmissionen vom 17.9.2020 entsprechend berücksichtigt und die Befeuchtung wird als Auflage in einem Änderungsgenehmigungsbescheid festgelegt. Weitergehende Anforderungen sind aus fachtechnischer Sicht nicht erforderlich.

Bei der erstmaligen Behandlung durch den Bauausschuss ging auch noch in gleichem Monat der Sitzung, im Januar 2021, ein umfangreicher Fragenkatalog einer in unmittelbarer Nähe wohnenden Bürgerin ein. Mit dieser Bürgerin fand ebenso ein umfassender Austausch hinsichtlich der gestellten Fragen statt. Die Stellungnahme wurde auch dem Landratsamt zur weiteren Würdigung weitergereicht.

Die Betriebszeiten für die Brecheranlage werden mit täglich von 7:00 Uhr bis 17:00 Uhr von Montag bis Freitag und 7:00 Uhr bis 13:00 Uhr am Samstag angegeben.

Aufgrund der nun doch stark reduzierten Mengen wird nur ein Bruchteil der veranschlagten Arbeitszeit für die Verarbeitung der angefahrenen Materialien benötigt.

Der Brecher hat eine Durchsatzleistung von 37t – 200t pro Stunde und die Siebanlage eine Durchsatzleistung von 60t – 200t.

Weitere Details zu diesen Angaben haben wir Ihnen ebenfalls als Anlage beigefügt.

Auch wurde den Interessen Seitens der Stadt Burglengenfeld soweit Rechnung getragen, dass durch die verlängerte asphaltierte Baustraße, wo zukünftig anzunehmen ist, dass weniger Schmutz auf die unmittelbar am Anlagenstandort vorbeiführende Kreisstraße ausgetragen wird.



Weiterhin sind Vorkehrungen für die Staubminimierung mit Bewässerung, wie ursprünglich auch im erstmaligen Antrag schon formuliert, berücksichtigt.

Mit dem eingegangenen Antrag der Firma auf Änderung der Antragsunterlagen wurde die Stadt Burglengenfeld erneut um Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens bis zum 18.03.2022 gebeten.

Mit dem Bemühen des Antragstellers, nun die zu verarbeitenden Massen doch wesentlich, bzw. deutlich zu reduzieren und auch die mögliche Lärmbelästigung und vermeintliche Staubbelastung damit auch immens zu reduzieren, ist die Verwaltung im Abwägungsprozess zum Ergebnis gekommen, hier dem Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss zu empfehlen, das Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen für die genannte immissionsschutzrechtliche Änderungsgenehmigung mit Änderung der Antragsunterlagen wie im Betreff formuliert, zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 6 Nein 6
abgelehnt

Stadtrat Burglengenfeld:
Es folgen die Unterschriften gemäß der Geschäftsordnung

II. Die Übereinstimmung der Abschrift mit dem Beschluss des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 23.02.2022 wird hiermit bestätigt:

Burglengenfeld, den 28.02.2022

Stadt Burglengenfeld

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

Franz Haneder

Von: Franz Haneder
Gesendet: Mittwoch, 2. März 2022 07:53
An: 'Matthias.Diermeier@landkreis-schwandorf.de'
Cc: Thomas Gesche; Susanne Karl
Betreff: WG: Fa. Galli Transporte GmbH: Änderung der Antragsunterlagen (Änderungen Nrn. 2-4); Bitte um abschließende Stellungnahme
Anlagen: Beschluss_172_01032022_105128.pdf

Sehr geehrter Herr Diermeier,

mit Ihrer unten stehenden Nachricht haben Sie die Stadt Burglengenfeld gebeten, bis zum 18.03.2022 über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.

In der Anlage übersenden wir ihnen hierzu den Beschluss des zuständigen Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses. Demzufolge wurde der Änderungsantrag abgelehnt und dürfen Sie um Kenntnisnahme bitten.

Wir gehen davon aus, dass Sie uns hierzu wiederum um Begründung über die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens bitten.

Die wesentliche Begründung war hier, um nicht fast zu sagen ausschließlich, die Aufstellung und der Betrieb einer mobilen Brecheranlage, da hier Lärmbelastigungen nach gutachterlicher Feststellung bereits am Grenzwert der Zulässigkeit zu erwarten sind.

Es ist ebenfalls nicht ausgeschlossen, dass zukünftig die Umsatzmengen erhöht werden, nach vorangegangener Antragstellung versteht sich, und damit die Dauer der Lärmbelastigungen um ein Weiteres verlängert wird.

Selbst wenn der gesetzlich vorgegebene Immissionswert nach dem Immissionsschutzgesetz gerade noch eingehalten wird, schafft er dennoch durch die Einwirkzeit auf Dauer eine Belästigung unserer Bürgerinnen und Bürger im unmittelbar angrenzenden Wohngebiet. Dies können Sie auch so als Begründung für die Einvernehmungsverweigerung nehmen, da die anderen Punkte, wie von uns vorgetragen und Sie aus der Beschlussvorlage entnehmen können, soweit hinnehmbar sind.

Lediglich wie bereits angesprochen der mobile Backenbrecher zur Haltung des Bauausschusses geführt hat.

Wir bitten um Mitteilung über den Abwägungsprozess und Bescheidszustellung.

Mit freundlichen Grüßen

Franz Haneder

Stadtbaumeister, Dipl.Ing.FH
 Stadt Burglengenfeld
 Leiter Stadtbauamt
 Marktplatz 2 - 6
 93133 Burglengenfeld
 Tel: 09471/7018-25
 Fax: 09471/7018-69
 e-Mail: franz.haneder@burglengenfeld.de

Beschluss

Nr.:291

Gegenstand:	Obdachlosenunterkunft im Naabtalpark - Genehmigung überplanmäßiger Ausgaben
--------------------	---

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

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

Sachdarstellung, Begründung:

Bezugnehmend auf den Stadtratsbeschluss vom 02.02.2022 wurde festgelegt, die Obdachlosenunterkunft in Form von zwei Containern in Bereich des Bulmare-Schotterparkplatzes zu errichten.

Die erforderliche Baugenehmigung liegt vor.

Die Kosten wurden damals hinsichtlich der beiden Container aufgrund eines Erstangebotes auf 14.300 € je Stück brutto genannt und die Erschließungskosten im Rahmen einer erfahrungsgemäßen üblichen Erschließung in Höhe von 15.000 € inklusive der erforderlichen Fundamentierungsarbeiten bepreist.

Durch die Haushaltskonsolidierung musste die Umsetzung zurückgestellt werden, sodass diese nun 2023 durchgeführt werden soll.

Die Aktualisierung des Containerangebotes beläuft sich nun auf rund 20.200 € brutto.

Die Erschließung wird mit Wasser und Abwasser in Höhe von 10.000 € zuzüglich einer erforderlichen Abwasserpumpe in Höhe von ca. 6.000 € brutto nach detaillierter Abstimmung mit den Stadtwerken beziffert.

Ein Angebot für die stromtechnische Erschließung beläuft sich auf 8.350 € brutto und die Fundamentierungskosten auf rund 4.500 € brutto.

Die Beschaffung der Container wurden bereits in Auftrag gegeben, da hier lange Lieferzeiten einzuplanen sind. Des Weiteren sind die Fundamentarbeiten auch beauftragt.

In der Zwischenzeit wurden die einzelnen Angebote eingeholt, wonach sich das oben vorgetragene Preisbild mit rund 50.000 € Gesamtkosten ergibt.

Als Haushaltsreste stehen hierfür unter der Haushaltsstelle 1.1100.9359 30.000 € brutto zur Verfügung.

Um die Maßnahme zum Abschluss zu bringen, sind überplanmäßige Ausgaben nach derzeitigem Stand von ca. 20.000€ zu genehmigen.

Als Deckungsvorschlag werden die Haushaltsstellen 1.1300.9357 in Höhe von 14.600 € und die Haushaltsstelle 1.6300.9510 in Höhe von 5.400 € vorgeschlagen

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, die überplanmäßigen Ausgaben in Höhe von derzeit geschätzt 20.000€ brutto für die Obdachlosenunterkunft zu genehmigen.

Deckungsmittel stehen unter der Haushaltsstelle 1.1300.9357 in Höhe von 14.600€ und unter der Haushaltsstelle 1.6300.9510 mit 5.400€ zur Verfügung.

Abstimmungsergebnis:

Ja 11 Nein 2

Beschluss

Nr.:292

Gegenstand:	Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet an der Umgehungsstraße" - Erneuter Billigungsbeschluss
--------------------	--

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

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

Sachdarstellung, Begründung:

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet an der Umgehungsstraße“ wurde in Sitzung am 27.09.2022 beschlossen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger ist mittlerweile abgeschlossen, so dass die aktualisierten Pläne gebilligt werden können.

Anlass, Ziel und Zweck der 3. Änderung im Einzelnen:

- Die Regelungen zur Berechnung der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sollen genauer definiert werden.
- Die Grundflächenzahl wird erhöht.
- Zusammenlegung der Teilflächen GE1 und SO2 in ein großes Sondergebiet SO2.
- Die Verkehrsflächen werden genauer definiert.

Die Träger öffentlicher Belange haben sich folgendermaßen mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes auseinandergesetzt:

Redaktionelle Hinweise wurden in der Satzung und der Begründung berücksichtigt.

Die Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt Schwandorf weist darauf hin, dass bei einer Änderung des Flächennutzungsplanes kein beschleunigtes Verfahren möglich ist, so dass nach dem Billigungsbeschluss eine erneute Auslegung durchgeführt werden muss. Außerdem wird darauf gedrängt, dass der Flächennutzungsplan alle 15 Jahre aktualisiert werden müsste und die Stadt Burglengenfeld eine komplette Überarbeitung des veralteten Flächennutzungsplanes in Angriff nehmen sollte.

Die Regierung der Oberpfalz prüfte in seiner Stellungnahme, ob sich die Änderung der Verkaufsfläche mit den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) verträgt. Es wird diesbezüglich festgestellt, dass die Stadt Burglengenfeld mit den Städten Maxhütte-Haidhof und Teublitz als Mittelzentrum ausgewiesen ist und damit grundsätzlich für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten geeignet sei. Der Standortbereich ist auch überörtlich und für die Bevölkerung gut erreichbar. Für einen Lebensmittelvollsortimenter beträgt die raumverträgliche Verkaufsflächenobergrenze 2.460 m² und liegt somit mit der festgesetzten Verkaufsfläche von 2.150 m²

unter dieser Obergrenze. Da das Naabtalcenter und der Bau- und Gartenmarkt sowie der geplante Lebensmittelmarkt aufgrund der Anordnung der Gebäude und den Erschließungen als zwei getrennte Einheiten sich abgrenzen, ist ein räumlich funktionaler Zusammenhang nicht zu erkennen und somit auch das Vorhandensein einer landesplanerisch relevanten Agglomeration zu verneinen.

Die Verkaufsflächenerweiterung von 1.850 m² auf 2.150 m² soll aus Sicht der Verwaltung solange zurückgestellt werden, bis die Umbaumaßnahmen und Neukonzeptionierung des Naabtalcenters (NAC) abgeschlossen sind. Es soll im Bebauungsplan nur das GE1 und SO2 zu einem Sondergebiet SO2 zusammengeführt werden. Die Verkaufsfläche bleibt unverändert bei 1.850 m². Als Änderung der bereits vorgelegten Planung wurden die Stellplätze von SO1 von 200 auf 210 erhöht und im SO2 von 100 auf 90 reduziert. In der Summe bleibt die Anzahl der Stellplätze somit gleich.

Der Regionale Planungsverband regt an, dass man sich bei Ansiedlungsversuchen außerhalb der Zentren intensiv mit den resultierenden Auswirkungen auf ihre Ortskerne und die zukünftige Stadtentwicklung auseinandersetzt. Insbesondere wird ein gemeinsames Konzept mit den anderen beiden Kommunen im Städtedreieck empfohlen.

Die Industrie- und Handelskammer begrüßt das Bestreben der Stadt Burglengenfeld, mit dem Vorhaben die Attraktivität des prosperierenden Versorgungsstandortes zu sichern, weist aber darauf hin, dass die landes- und raumplanerischen Auswirkungen mit der Regierung der Oberpfalz abgestimmt werden müssen.

Das Bauleitverfahren der 3. Änderung des B-Plans soll mit Ausnahme der Verkaufsflächenerweiterung zu Ende geführt werden, damit die Grundflächenzahl bereinigt wird, die Verkehrsflächen definiert sind, damit die Verbindungsstraße zwischen BG „Hussitenweg IV“ und „TOOM-Kreisel“ als öffentliche Ortsstraße gewidmet und für den allgemeinen Verkehr frei gegeben werden kann.

PV-Dachflächen bei den Parkplätzen vor dem Gebäude wurden in den Hinweisen mit aufgenommen; außerdem E-Ladestationen für E-Autos sowie Parkflächen für Lastenräder. Auf dem Gebäude sind PV-Module zu installieren.

Beschluss:

I. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, dass die eingegangenen Anregungen, Bedenken und Einwendungen der Träger öffentlicher Belange, auf Grundlage der nach Abwägung von der Verwaltung verfassten Stellungnahmen, zum Beschluss erhoben werden.

II. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss billigt die Entwurfsplanungen des Planungsbüros Preihsl & Schwan vom 14.06.23 zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet an der Umgehungsstraße“ sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes.

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

Abstimmungsergebnis:

3.1 I: Ja 12 Nein 1

3.1. II: Ja 12 Nein 1

3.1 III: Ja 12 Nein 1

Stadt Burglengenfeld

3. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet an der Umgehungsstraße



Entwurf

Planfassung
14.06.2023



Plangeber

Stadt Burglengenfeld
vertreten durch
1. Bürgermeister, Thomas Gesche

Marktplatz 2-6
93133 Burglengenfeld
Tel. 09471 7018 - 0

Verfasser
Bebauungsplan

Preihsl und Schwan
Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A
93133 Burglengenfeld
Tel. 09471 7016 - 0

Verfasser
Grünordnung / Umweltbericht

Landschaftsarchitekten Lichtgrün
Dipl. Ing. Annette Boßle

Kavalleriestraße 9
93053 Regensburg
Tel. 0941 565870

Beschluss

Nr.:293

Gegenstand:	Änderung des Flächennutzungsplanes und vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet (SO) Freiflächen-Photovoltaikanlage - Am Wöllandanger II" - Aufstellungsbeschluss
--------------------	--

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

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

Sachdarstellung, Begründung:

Der Vorhabenträger, BD Solarpark GmbH & Co. KG, vertreten durch die Herren Rainer Dirrhofer und Markus Breitschaft, beabsichtigt die Erweiterung der bereits seit 2019 betriebenen Freiflächen-Photovoltaikanlage „Am Wöllandanger“ durch zusätzliche Freiaufstellung von Solarmodulen zur Stromgewinnung auf den direkt anliegenden Grundstücken FlSt.Nrn. 1300, 1300/2, 1300/3, 1300/4, der Gemarkung Burglengenfeld.

Der Geltungsbereich der Erweiterungsfläche umfasst ca. 1,3 ha. Die Solarmodulfläche umfasst 4.500 m² mit 950 kWp. Die Stromabnahme erfolgt über den bereits vorhandenen Netzanschluss (20kV Mittelspannungskabel) am Solarpark „Am Wöllandanger I“. Die Übergabeschutzstation an der Trafostation wird hochwasserfrei ausgeführt. Die Fläche wurde über einen Pachtvertrag vertraglich gesichert.

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Deshalb muss dieser gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert und die Flächen als „Sonstiges Sondergebiet -Photovoltaik-“ gem. § 1 Abs. 2 Nr. 10 i.V.m. § 11 BauNVO festgesetzt werden.

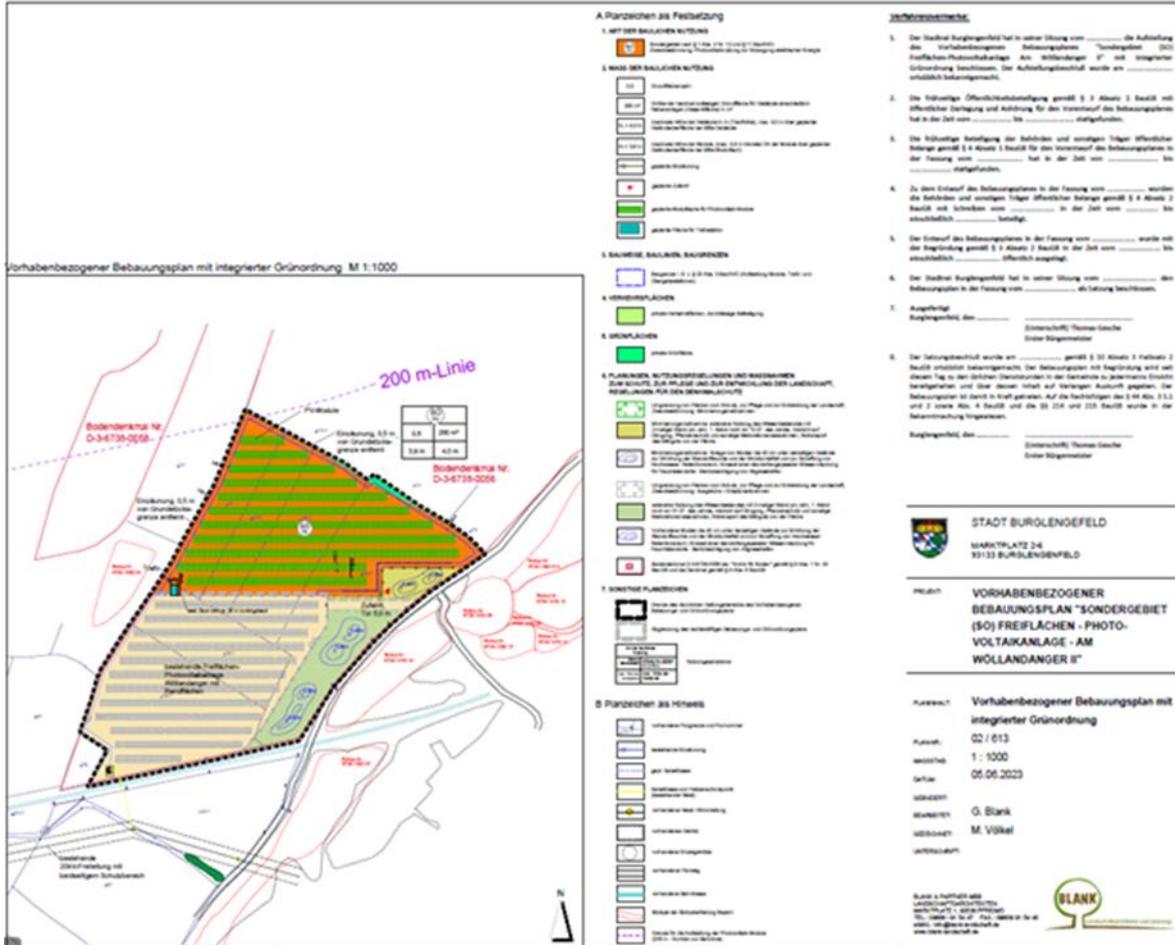
Der geplante Standort, nördlich der Gleisanlage zum Zementwerk Burglengenfeld, unmittelbar westlich des Ortsteils Wölland, ist als Standort im Sinne des § 48 Abs. 1 Nr. 3c Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) einzuordnen, da dieser sich auf Flächen befindet, die längs von Schienenwegen liegen, und die Anlage in einer Entfernung bis zu 110 Metern, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet wird.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet (SO) Freiflächen-Photovoltaikanlage „Am Wölländer II“. Die Öffentlichkeit, die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen sind gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB im frühzeitigen Verfahren zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig



Beschluss

Nr.:294

Gegenstand:	Aufhebung des bestehenden, qualifizierten Bebauungsplanes „Zwischen Regensburger Straße und Maxhütter Straße“ aus dem Jahr 1967 – Aufhebungsbeschluss (Im Parallelverfahren mit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans zur Nachverdichtung)
--------------------	---

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

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

Sachdarstellung, Begründung:

Der Vorhabenträger, BD Solarpark GmbH & Co. KG, vertreten durch die Herren Rainer Dirnhofer und Markus Breitschaft, beabsichtigt die Erweiterung der bereits seit 2019 betriebenen Freiflächen-Photovoltaikanlage „Am Wöllandanger“ durch zusätzliche Freiaufstellung von Solarmodulen zur Stromgewinnung auf den direkt anliegenden Grundstücken FlSt.Nrn. 1300, 1300/2, 1300/3, 1300/4, der Gemarkung Burglengelfeld.

Der Geltungsbereich der Erweiterungsfläche umfasst ca. 1,3 ha. Die Solarmodulfläche umfasst 4.500 m² mit 950 kWp. Die Stromabnahme erfolgt über den bereits vorhandenen Netzanschluss (20kV Mittelspannungskabel) am Solarpark „Am Wöllandanger I“. Die Übergabeschutzstation an der Trafostation wird hochwasserfrei ausgeführt. Die Fläche wurde über einen Pachtvertrag vertraglich gesichert.

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Deshalb muss dieser gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert und die Flächen als „Sonstiges Sondergebiet -Photovoltaik-“ gem. § 1 Abs. 2 Nr. 10 i.V.m. § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Der geplante Standort, nördlich der Gleisanlage zum Zementwerk Burglengelfeld, unmittelbar westlich des Ortsteils Wölland, ist als Standort im Sinne des § 48 Abs. 1 Nr. 3c Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) einzuordnen, da dieser sich auf Flächen befindet, die längs von Schienenwegen liegen, und die Anlage in einer Entfernung bis zu 110 Metern, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet wird.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, die Aufhebung des qualifizierten Bebauungsplanes „Zwischen Regensburger Straße und Maxhütter Straße“ aus dem Jahr 1967 in Burglengenfeld.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Träger Öffentlicher Belange gem. §§3(1), 4(1) BauBG ist durchzuführen (Aufhebungsbeschluss).

Abstimmungsergebnis:

Ja 12 Nein 1

Beschluss

Nr.:295

Gegenstand:	Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes „Beim Lindenviertel“ für das Gebiet zwischen Regensburger Straße und Maxhütter Straße - Lärchenweg und Henry-Goffard-Straße und Aufhebung des bestehenden qualifizierten Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Zwischen Regensburger Straße und Maxhütter Straße“ – Besichtigung und Beratung – Aufstellungsbeschluss (Die Besichtigung fand zu Beginn der Sitzung statt
--------------------	---

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

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

Sachdarstellung, Begründung:

Mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 27.09.2022 wurde die Verwaltung beauftragt, den qualifizierten Bebauungsplan zwischen Regensburger Straße und Maxhütter Straße, in einen einfachen Bebauungsplan zu ändern und einen entsprechenden Entwurf zur Diskussion in einer der kommenden Sitzungen vorzulegen.

Die Verwaltung und das beauftragte Planungsbüro Preihsl und Schwan haben sich daraufhin intensiv mit der Überplanung des Bebauungsplangebiets auseinandergesetzt und versucht, einen Vorschlag für das Gremium zu erarbeiten, damit dieses Gebiet sinnvoll, allerdings ohne zu sehr zu überregeln, nachhaltig und zukunftsfähig für die Nutzung als allgemeines Wohngebiet für die Belange der Bevölkerung baulich nachverdichtet werden kann.

Es soll daher angestrebt werden, den Umfang der Festsetzungen ohne Verlust der städtebaulichen Qualität des Wohngebiets auf ein vertretbares Maß hinzuführen.

Den Grundstückseigentümern sollte größtmögliche Gestaltungsfreiheit im Rahmen Ihres Bestandsschutzes erhalten bleiben, der B-Plan aber für dieses Gebiet auch eine sinnvolle Nachverdichtung im Rahmen des sparsamen Umgangs mit Wohnbauland regeln.

Der einfache Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB ist ein probates städtebauliches Mittel, derartige Bebauungen nachhaltig und zukunftsfähig zu regeln.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dabei nach dem Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB.

Die Größe des Baugebietes beträgt nach dem bestehenden qualifizierten Bebauungsplan aus dem Jahr 1967 rund 15,7 ha. Die Überplanung als einfacher Bebau-

ungsplan soll auf Vorschlag der Verwaltung auf eine Fläche von 13,1 ha, mit einer gesamten Nettobaulandfläche von rund 11,6 ha städtebaulich geordnet werden.

Die Verwaltung verfolgt darüber hinaus das Ziel, das Stadtgebiet in sinnvolle städtebauliche Quartiere aufzuteilen und jeweils in der gleichen Art und Weise mit einem einfachen Bebauungsplan zu überplanen.

Bei der Planung der Gemeinden schließt dies auch die Pflicht ein, Bauleitpläne stets dann aufzustellen und vorzuschreiben, wenn ein Bedürfnis dafür vorliegt. Dies ist regelmäßig und insbesondere hier der Fall, da die beabsichtigte und zu erwartende städtebauliche Entwicklung voraussichtlich zu einer wesentlichen Veränderung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke führt und es notwendig ist, die örtliche und räumliche Entwicklung zu ordnen, z. B. mit der Anpassung an demografische Entwicklungen oder die Folgen des Klimawandels. Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz wurden dazu auch bereits einige Möglichkeiten geschaffen.

Der Unterschied des einfachen Bebauungsplans zu einem qualifizierten Bebauungsplan ist, dass eine der vier Mindestfestsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
- das Maß der baulichen Nutzung
- die überbaubaren Grundstücksflächen
- die örtlichen Verkehrsverhältnisse

eines davon nicht regelt.

In unserem Fall wird die Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) nicht festgelegt, da der Bestand dies bereits vorgibt. Durch die Größe des Baugebietes ist auch ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB nicht möglich.

Es wird daher der einfache Bebauungsplan im Regelverfahren mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange erstellt. Zugleich wird parallel die Aufhebung des bestehenden qualifizierten Bebauungsplanes, ebenfalls im Regelverfahren und frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger Öffentlicher Belange, vollzogen.

Es ist wie gesagt die Absicht, dabei die städtebauliche Entwicklung nachhaltig zu gestalten und die Wohnungsentwicklung im Innenbereich zukunftsfähig zu machen sowie städtebaulich vorzubereiten. Es sollen die Möglichkeiten ausgeschöpft werden, sich einer zeitgemäßen Architektur anzupassen.

Mit einer gezielten Nachverdichtung soll auch die vorhandene Infrastruktur nicht überlastet werden. Dies betrifft die in dem Bestand festgeschriebene Verkehrerschließung und auch die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen hinsichtlich der Kanalisation und der Wasserversorgung.

Demzufolge ist der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 1967 nicht mehr zeitgemäß. Hier offenbaren sich große Grundstücke mit einer Einzelhaus- und Zweifamilienhausbebauung.

Es ist die Absicht, diese Grundstücke einer dichteren Bebauung zuzuführen.

Es besteht das Bedürfnis, die grüne und die blaue Infrastruktur entsprechend zu regeln, ebenso hinsichtlich der Grünordnung eine Nachverdichtung von Baumpflanzungen zu fördern, die Klimaschutzziele anzusprechen, regenerative Energien bei der Wärmeplanung und Strombereitstellung zu fordern, das Quartiersklima zu verbessern und die Verschattung für die Gebäude untereinander zu fördern, die Ladesäulen-Infrastruktur evtl. auszubauen und nach dem Vorbild einer „Schwammstadt“, anfallendes Oberflächenwasser vor Ort sinnvoll, kanalschonend in den Untergrund versickern zu lassen.

Die Verwaltung plant in 2024 auf der Grünfläche neben der Lindenstraße zum Fuhrtal und Maxhütter Str. eine Blumenwiese anzulegen.

Das neu erstellte und beschlossene Klimaschutzkonzept soll unter Bezugnahme auf die Forderungen auf Seite 61 und 65 für Gebäude, den Ladesäulen auf Seite 71, der Blühwiesen auf Seite 81 oder die Schwammstadt auf Seite 89, um nur einige anzusprechen, zum Einen als Hinweis zur Bebauungsplansatzung Einfluss finden als auch die städtebaulichen Satzungen, hinsichtlich der Baumschutzverordnung, der Abstandsflächensatzung und der Stellplatzsatzung, die hier als Regelungsinstrument dienen, angewendet werden.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Burglengenfeld ist die überplante Fläche bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt und sollte es auch bleiben. Die Möglichkeiten der gewerblichen Einstreuung ist in der Baunutzungsverordnung vorgegeben.

Außerdem enthält der Bebauungsplan Festsetzungen mit dem Ziel, Baulücken vorrangig zu schließen und somit die Innenentwicklung voran zu treiben.

Die Erschließung des gesamten Plangebietes wird über die bereits bestehenden Straßen gewährleistet. Die Ver- und Entsorgung ist über den Bestand sichergestellt.

Erneuerbare Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie muss gemäß § 1 (6) Nr. 7 Buchst. f BauGB, bei Umbau- oder Erneuerungsmaßnahmen von Wohnbauvorhaben beachtet werden. Dabei wird die Aufbringung von einer Photovoltaik auf Dächern und Fassaden gefordert, die als Baustein des Klimaschutzes einen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele beisteuert und somit auch dem § 1 a (5) BauGB nach dem Erfordernis des Klimaschutzes durch Maßnahmen Rechnung getragen wird.

Bei Neuplanungen ist es größtenteils schon vorgeschrieben, dass hier besondere Energiewerte nachgewiesen und eingehalten werden müssen, so dass sich die Frage nach der Auflage von bestimmten Baustoffen nicht stellt, würde aber auch in die subjektive Entscheidungsfindung des Einzelnen zu sehr eingreifen.

Auf die Verwendung regenerativer und recyclebarer Baustoffe wird hingewiesen.

Bei Erweiterungs-, An-, Umbau- oder Neubauvorhaben wird die Pflanzung eines Baumes pro 300 m² Grundstücksfläche gefordert. Es sollen auch zur Regenwasserbewirtschaftung Zisternen zur vorrangigen Nutzung von anfallendem Regenwasser

als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung angelegt werden.

Es sollten keine städtebaulichen Gebote nach § 175 ff. BauGB (Baugebot, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot, Rückbaugesbot) formuliert werden, aber das Entsiegelungsgebot nach § 179 BauGB, ebenso wie die Schaffung von Barrierefreiheit, sowohl im privaten als auch im öffentlichen Raum, gefördert werden.

Es wird auf kompakte Bauformen hingewiesen, die durch ihre geringere Außenhaut weniger Wärmeverbrauch verursachen. Des Weiteren wird auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nach § 9 (2) d Nr. 2 des BauGB verwiesen.

Die öffentliche Ladestruktur, hinsichtlich der aktuellen alternativen Antriebsenergie für Verkehrsfahrzeuge, soll durch die Kommune im öffentlichen Raum eventuell angeboten werden.

Aufgrund der Lärmbelastung der Nachbarschaft soll zusätzlich für Wärmepumpen ein Mindestabstand zu den benachbarten Räumen bzw. bei noch unbebauten Grundstücken, zu den Baugrenzen verbindlich festgesetzt werden. Dieser Abstand beträgt auf Empfehlung des bayerischen Landesamtes für Umwelt sieben Meter.

Auch im Hinblick auf häufige Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplanes wurde ein möglichst robustes Konzept zu Grunde gelegt, um die Bedürfnisse neuzeitlicher Wohnungsbedarfe und die städtebauliche Architektur bedienen zu können.

Ein Kinderspielplatz befindet sich in zumutbarer Entfernung an der Lindenstraße.

Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahre 1967 umfasst drei unterschiedliche allgemeine Wohngebiete in offener Bauweise, in einem Bereich mit E+DG sowie mit E+III und einem Bereich mit E (Bungalowbauweise) als auch ein Gewerbegebiet östlich des Lärchenweges und nördlich des Fuhrtals.

Dieser gewerbliche Bereich wurde mit Rechtskraft 2021 (musste nachgeholt werden, da die öffentliche Bekanntmachung nicht nachgewiesen werden konnte) in 2003 überplant (Fuhrtal II). Der südliche Teil zwischen Lindenstraße und Eichenstraße (ehemals Parzelle 108 und 109) wurde bereits im Jahr 1981 mit der ersten Änderung überplant. Die heutige Situation zeigt die zweite Änderung aus dem Jahr 1990, die eine Verdichtung vorsah, indem man zusätzlich zu mehrgeschossigem Wohnungsbau eine geschlossene Bebauung vorgab. Eine dritte Änderung gab es 2009. Hierbei wurden zwei Randgrundstücke auf Grundlage des § 13 a BauGB für eine dreigeschossige Bebauung möglich gemacht (Bereich des ehemaligen Spielplatzes). Um eine weitere, aber gesteuerte Verdichtung, der häufig großzügig vorhandenen Grundstücke zu erreichen, wird vorgeschlagen den Bebauungsplan aus 1967 aufzuheben und diesen neu zu überplanen.

Aufgrund der vorhandenen Struktur sollen in Form eines einfachen Bebauungsplans die restlichen Bereiche in drei Quartiere (siehe Lageplan) unterteilt werden.

Der Bereich zwischen Regensburger Straße und Eichenstraße bedarf keiner Regelung, da hier durch die Mehrgeschossbauten bereits ein maximales Angebot der

Nachverdichtung besteht und zukünftig bei einer eventuellen Neuordnung das Einfü-
gungsgebot nach § 34 zum Tragen kommt und, falls dadurch erforderlich, ein Be-
bauungsplan aufgestellt werden kann.

Quartier I:

Quartier I verläuft zwischen „Am Hirtberg“ und „Im Fuhrtal“ sowie zwischen „Im Fuhr-
tal“ und dem „Buchenweg“ und einem Teilbereich des Gebietes zwischen „Henry-
Goffard-Straße“ und dem „Erlenweg“. Das Quartier besitzt Grundstückszuschnitte
und Größen, die entweder einen rückwärtigen gleichgroßen Anbau oder auch eine
rückwärtige Bebauung mit Grundstücksteilung möglich machen. Das Maß der bauli-
chen Nutzung kann aufgrund der Grundstücksgrößen auf GRZ 0,35 festgesetzt wer-
den.

Die Dachformen sind frei wählbar. Die Geschossigkeit wird mit max. zwei Vollge-
schossen (E+D bzw. mit E+I sowie gegeben durch die Hanglage mit U+E+I bzw.
U+E+D) festgesetzt um sich in den vorhandenen Bestand einfügen zu können. Nörd-
lich der Grundstücke entlang der „Maxhütter Straße“ verläuft der Luftaustauschkorri-
dor. Die Baugrenzen werden deshalb entsprechend eingegrenzt. Zudem wurde eine
Anbauverbotszone gemäß Bayerischem Straßen- und Wegegesetz zur Kreisstraße
aufgenommen. Um eine Nachverdichtung zu ermöglichen, werden die Wohneinhei-
ten auf max. vier Wohneinheiten je Parzelle zugelassen. Die zusätzliche Versiege-
lung wird weitestgehend als vertretbar angesehen.

Quartier II:

Quartier II wird im Westen durch die „Lindenstraße“ und im Osten durch den „Lär-
chenweg“ begrenzt. Hier findet man derzeit noch überwiegend die „Bungalow-
Bebauung“ welche im nördlichen Bereich bereits durch die BRK Rettungswache
(Baujahr 1965) aufgelöst wurde. Daher soll es in diesem Gebiet zukünftig die Option
geben, eine Wohnbebauung mit max. zwei Vollgeschossen zu errichten bzw. beste-
hende Bauten auf max. zwei Vollgeschosse aufzustocken.

Aufgrund der Grundstücksgrößen wird auch hier die GRZ mit 0,35 festgesetzt, je-
doch die Wohneinheiten mit max. sechs zugelassen. Durch die relativ großen
Grundstücke kann hier eine Nachverdichtung auf insgesamt zwei Vollgeschosse
stattfinden.

Quartier III:

Quartier III erstreckt sich von der „Henry-Goffard-Straße“ bis zur „Lindenstraße“ und
wird nördlich von der Straße „Im Fuhrtal“ bzw. dem „Buchenweg“ und westlich von
der „Eichenstraße“ begrenzt. In diesem Gebiet findet man Bebauungen von bis zu
drei Vollgeschossen. Damit diese in Zukunft nicht weiter eingeschränkt werden, wer-
den hier max. drei Vollgeschosse festgesetzt. Damit wird auch den vorhandenen ein-
bis zweigeschossigen Bauten die Möglichkeit zur Erweiterung bzw. Aufstockung ge-
geben. Durch die Geschossigkeit sollen auch hier bis zu vier Wohneinheiten je Par-
zelle zugelassen werden.

Der Bebauungsplan der sich an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und unter
Berücksichtigung des demographischen Wandels orientiert, die Potentiale der Innen-
entwicklung vorrangig nutzt und neue Siedlungsflächen in Anbindung an geeignete

Siedlungseinheiten ausweist, entspricht den Zielen der Raumordnung.

Damit die bauliche Nutzung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange sichergestellt werden kann, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Ziele des bestehenden Landschaftsplans, wie entlang der Maxhütter Straße eine Grünverbindung herzustellen, vorhandene Grünbestände auch zu sichern und die Belüftungsachse entlang der Maxhütter Straße freizuhalten, bleiben gewahrt. Der Erhalt des wertvollen Baumbestandes ist zu berücksichtigen.

Gemäß dem erstellten Fahrradwegekonzept sind hier keine besonderen Vorkehrungen zu treffen.

Um die städtebauliche Struktur besser zu erfassen, wird von der Verwaltung vorgeschlagen, eine Begehung vor Ort mit den Ausschussmitgliedern durchzuführen. Unterstützend hierzu werden dem Vorlagebericht neuere Bestandsbilder beigelegt.

Die weitere Vorgehensweise seitens der Verwaltung sieht vor, die möglichen Anregungen und Einwände der Ausschussmitglieder in ein finales Planungskonzept mit einfließen zu lassen, um dann in einer nächstfolgenden Bauausschusssitzung den Aufhebungsbeschluss des bestehenden Bebauungsplanes und den Aufstellungsbeschluss des neuen einfachen Bebauungsplanes „Beim Lindenviertel“ zu beschließen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt und Verkehrsausschuss beschließt die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans gem. §30 (3) BauGB „Beim Lindenviertel“.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger Öffentlicher Belange gem. §§3 (1), 4 (1) BauGB ist durchzuführen (Aufstellungsbeschluss).

Abstimmungsergebnis:

Ja 12 Nein 1

Zusammenstellung Fotomaterial – Bebauungsplan „Zwischen Regensberger Straße und Mächter Straße“ Stand 04.04.2023



Abbildung 1: 14798 E+D Quartier I



Abbildung 3: Garagenanlage 14798



Abbildung 2: 14799 Quartier I



Abbildung 4: 14798 -B2 E+D Quartier I



Abbildung 10: 14787/10 E+D Quartier I



Abbildung 10: 14787/10 E+D Quartier I



Abbildung 11: 14787 unbebaut Quartier I



Abbildung 12: 14797/12 E+D Quartier I



Abbildung 12: 14797/12 E+D Quartier I



Abbildung 12: 14797/4 E Quartier III



Abbildung 12: 147315 UH+VH+Q Quartier III



Abbildung 15: 147311 unbelauf Quartier I



Abbildung 17: 147334 E+H+Q Quartier III



Abbildung 14: 147302 UH+VH+Q Quartier I



Abbildung 16: 2 147355 UH+VH+Q Quartier I



Abbildung 18: 147335 E+H+Q Quartier III



Abbildung 13: 147326 E+H+Q Quartier III



Abbildung 22: 147712 E+Q Quartier I



Abbildung 20: 147711 unbelauf Quartier I



147311 unbelauf Quartier I



147326 E+H+Q Quartier III



Abbildung 20: 145355 Garagenanlage Quartier B



Abbildung 27: 145304 E Quartier I



Abbildung 20: 145326 K0+E+H0 Quartier B



Abbildung 28: 145308 K0+E+H0 Quartier B



4539 E+D Quartier I



Abbildung 21: 145324 K0+E+H0 Quartier B



Abbildung 22: 145322 E+H Quartier B





Abbildung 37: 147948 E+H Quartier III



Abbildung 38: 147948 E+H Quartier III



Abbildung 39: 147948 E+H Quartier III



Abbildung 39: 147951 E+H Quartier III



Abbildung 40: 147951 E+H Quartier III



Abbildung 42: 147920 E Quartier I

11



Abbildung 43: 147920 E+H Quartier I



Abbildung 44: 147919 E+H Quartier I



Abbildung 45: 147919 E+H Quartier I



Abbildung 46: Fährwasser, Fähr-Gebäude, Brücke: 147919



Abbildung 47: 147919 Quartier I



Abbildung 48: 147919 unterland, Quartier I



Abbildung 49: 147919 E+H Quartier I

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

Anfragen nach § 31 der Geschäftsordnung:

Herr Hans Glatzl fragte an, wie lange denn die Umsetzung der Straßenbeleuchtung bei dem Radweg zwischen Jura-Straße und Umgehungsstraße noch dauert und erwähnte zudem, dass er diesen Punkt bereits bei der letzten Sitzung angesprochen hatte.

Herr Stadtbaumeister Franz Haneder antwortete, dass die Verzögerungen hierbei nicht in der Hand der Stadtverwaltung liegen und verwies hier auf das Zuständigkeitsgebiet der Bayernwerke. Von Seiten der Verwaltung ist die Umsetzung schon beauftragt.

Herr Siegfried Klopp, Vertreter für Herrn Ausschussratsmitglied Peter Wein, erfragte, wie und wann das Thema Hochwasserschutz angegangen wird.

Herr 1. Bürgermeister Thomas Gesche teilte mit, dass Beratungen und Abstimmungen spätestens im September 2023 getroffen werden.

Herr Bernhard Krebs hat einen verdorrten Baum, der der JU gewidmet ist, im Stadtgebiet bemerkt. Nun stellt sich die Frage, ob mehrere Bäume betroffen seien.

Herr Amtsleiter Gerhard Schneeberger erklärte, dass er sich den Baum angesehen habe und die weitere Entwicklung des Baumes beobachten werde. Falls eine Ersatzpflanzung nötig wird, erfolgt diese im nächsten Jahr.

Informationen des Bürgermeisters

Keine