

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
der Stadt Burglengenfeld**

„Am Kreuzberg“

Teil A

4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

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

S A T Z U N G

Änderungen:

- Baugrenze Parzelle 2a geändert
- Änderung der Anzahl der zwingend vorgeschriebenen Vollgeschosse auf I
- Walmdächer werden zugelassen

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Planzeichnung vomist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

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

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

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschößzahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.

§ 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird die offene Bauweise festgesetzt.

§ 22 Abs. 2 BauNVO

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

- (1) Garagen und Carports dürfen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
Sämtliche Stellplätze und die Flächen vor Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Carports sind nur in wasserdurchlässigem Ausbau zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB).
Genehmigungsfreie Nebenanlagen dürfen im rückwärtigen Grundstücksteil errichtet werden.
Alle öffentlich – rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.
- (2) Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,0 m freizuhalten.
Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

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

- (1) Die wesentlichen Gebäudelängsseiten sind parallel zu den in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zu erstellen.
- (2) Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung BayBO 98, ausgenommen für Planbereich der Parzellen 31-35, hier wird der Grenzabstand mit 3 Meter festgesetzt.

§ 8 Höhenlage der Baugrundstücke § 9 Abs. 2 BauGB

- (1) Baugrundstücke sind auf Straßenhöhe, zwischen Straße und Gebäude aufzufüllen.
- (2) Die Höhenlage der jeweiligen FFOK EG (Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss) wird im Baugenehmigungsverfahren mit 0.20 – 0.40 m über der zugehörigen mittleren Gehsteiganschnittskante bzw. Verkehrsflächenanschnittshöhe in Zugangsbereich festgelegt.
- (3) Kellergeschosse von Gebäuden dürfen dem natürlichen Geländeverlauf folgend freigelegt werden.
- (4) Übergänge zwischen den notwendigen Auffüllungen und den natürlichen, oder von der Baugenehmigungsbehörde festgesetzten Gelände sind durch Böschungen herzustellen. Der natürliche Geländeverlauf ist dabei weitestgehend zu berücksichtigen.
- (5) Der künftige Geländeverlauf auf dem Baugrundstück ist den Nachbargrundstücken anzupassen.

§ 9 Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB

- (1) Freileitungen sind unzulässig
- (2) Im Bereich der bleibenden 20 KV-Leitung ist innerhalb des, in der Planzeichnung eingezeichneten und vermassten, Schutzbereiches (Sicherheitszone) eine Bebauung grundsätzlich möglich jedoch nur bedingt, d. h. höhenmäßig beschränkt. Jedes Bauvorhaben in diesem Schutzbereich bedarf der Zustimmung des Versorgungsträgers. Bei einer Bebauung innerhalb des Schutzbereiches der 110 KV-Leitung ist die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder) zu beachten.
- (3) Für die Unterbringung von Kabeln in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

§ 10 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschoßzone, zulässig. Sie dürfen 0,5 m² der einzelnen Fassadenflächen nicht überschreiten.
- (2) An straßenseitigen Einfriedungen darf die Ansichtsfläche der Werbeanlage 0,25 m² je Grundstück nicht überschreiten.
- (3) Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Blink- und Wechsellicht unzulässig.
- (4) Über die Trauflinie geführte Werbeanlagen sind unzulässig.

§ 11 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO

- (1) Dächer
Siehe Festsetzungen auf der Planzeichnung vom
- (2) Dachaufbauten und sonstige Dachelemente
 1. Dachgauben oder liegende Dachfenster müssen am Ortgang einen Abstand von mindestens 2,00 m haben. Dachgauben und liegende Dachfenster dürfen innerhalb einer Dachfläche kombiniert werden.
 2. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten liegenden Dachfenster oder Gauben darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.
 3. Dacheinschnitte sind unzulässig.
 4. Begrünte Dächer sind zulässig.

(3) Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind als geputzte und gestrichene Mauerflächen herzustellen. Die Verwendung von Holzverschalung im Rahmen einer architektonischen Gliederung der Gebäude ist zulässig. Holzhäuser sind zulässig.

Ornamentputze sind unzulässig.

Die Höhe des Sockelabsatzes darf 0,30 m über Gelände nicht überschreiten.

Bei fallendem Gelände ist der Sockelabsatz dem Gelände folgend auszuführen.

Grelle Außenfarben sind unzulässig.

Allseits verglaste Wintergärten und Glasanbauten sind als untergeordnete Bauteile zulässig.

Anstelle von Garagen sind auch offene und geschlossene Carports möglich.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

§ 12 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als max. 1,00 m hohe Zäune einschl. eines maximal 20 cm hohen Beton- oder Granitsockels zulässig.

Die Einfriedung der sonstigen Grundstücksgrenzen sind mit Maschendrahtzäunen zulässig (h = max. 1,20 m).

§ 13 Grünordnerische Festsetzungen

1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

1.1 Bodenschutz – Schutz des Oberbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Im Baugebiet gilt dies insbesondere für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Parzellen.

Desweiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a BauGB).

1.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

1.3 Pflanzabstände von Fahrbahnen im Planungsgebiet / Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken zur Gewährleistung der Überschaubarkeit

Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand von mindestens 1,50 m haben. Bei Sträuchern beträgt der seitliche Mindestabstand 1,0 m.

Von dieser Bestimmung ausgenommen sind Bäume und Sträucher im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen.

Die Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken zur Überschaubarkeit des Straßenraums im Bereich von Einmündungen sind auch bei den nicht planlich festgesetzten Pflanzmaßnahmen zu berücksichtigen. Bäume mit einem Kronenansatz von mehr als 2,8 m sind im öffentlichen Straßenraum ausnahmsweise auch innerhalb der Sichtfelder zulässig.

1.4 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

1.5 Verringerung der Flächenversiegelung / Gewässerschutz

Untergeordnete Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, nach Möglichkeit mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; empfohlen werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie sog. Öko-Pflaster“ (Tegula-Drain, Ferrena-Drain, Geo-Ston, Drain-Ston u.a.) mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Generell ist das auf privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser dezentral auf den privaten Grundstücksflächen selbst zu versickern, z.B. mittels Muldenversickerung oder Rohr-Rigolen-Versickerung.

Zusätzlich wird die Regenwassernutzung über Zisternen empfohlen.

Die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen sowie das ATV-Arbeitsblatt 138 sind zu beachten. Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

Vorgesehene PKW-Stellplatzbereiche sind ausschließlich mit Rasengittersteinen oder Pflaster mit Rasenfuge zu befestigen.

1.6 Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

Die im Plan dargestellten Bäume stellen mögliche Baumstandorte dar. Maßgeblich für die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist die Festsetzung pro Flächeneinheit (pro 300 m² ein Baum).

2. Besondere grünordnerische Festsetzungen

2.1 Allgemeines

Im Baugebiet sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

Die geschlossenen Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

2.2 Begrünungsmaßnahmen, Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sowie Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

2.2.1 Pflanzung von Baumreihen entlang der Erschließungsstraßen

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind gemäß der Plandarstellung auf dem hierfür vorgesehenen öffentlichen Grünflächen Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung der Gehölzauswahlliste zu pflanzen.

2.2.2 Pflanzung von Hecken auf privaten Grünflächen zur Eingrünung des Baugebiets nach Westen

Zur Einbindung des Baugebiets in die Landschaft sind in allen Randbereichen des Baugebiets, wo keine Siedlungen angrenzen oder unmittelbar außerhalb bereits eine Eingrünung gewährleistende Grünstrukturen existieren, auf privaten Grünflächen Hecken gemäß der Plandarstellung zu pflanzen.

Zur Gehölzauswahlliste siehe Festsetzungen Pkt. 2.2.6.

2.2.3 Erhalt der Hecken bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen am nordwestlichen Rand des Baugebiets

Die randlich im Baugebiet im Bereich der Parzellen 11, 12 und 13 (Streifen von ca. 1,0 m), größtenteils außerhalb des Geltungsbereichs liegende Hecke ist vollständig zu erhalten.

Beeinträchtigungen sind zu vermeiden.

In diesem Randbereich geplante Einfriedungen sind bis zum Heckenrand zurückzusetzen, so dass der Gehölzbestand vollständig erhalten werden kann.

2.2.4 Vermeidung der Beeinträchtigung der sonstigen Biotopstrukturen außerhalb des Geltungsbereichs

Alle in den Randbereichen des Baugebiets liegenden, zu erhaltenden Biotopstrukturen sind dauerhaft von Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt auch für die Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen. Erforderlichenfalls sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 durchzuführen.

2.2.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemäß der Bilanzierung (siehe Begründung zum Grünordnungsplan Kap. 5) sind für die Ausweisung des Baugebiets 8375 m² an Ausgleichs-/Ersatzfläche gemäß den Grundsätzen des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zu erbringen.

Derzeit steht noch nicht fest, auf welchen Grundstücksflächen die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen realisiert werden. Der Ausgleich/Ersatz wird im weiteren Verfahren nachgewiesen. Die Maßnahmenplanung erfolgt in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

2.2.6 Pflanzgebotsliste und von der Pflanzung auszuschließende Pflanzenarten, Mindestpflanzqualitäten

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Betula pendula	Sand-Birke
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere

Zulässig für die Baumpflanzungen auf privaten Flächen sind außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme bewährter, robuster Sorten.

Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Abweichungen von der obigen Gehölzauswahlliste sind zulässig zur Fassadenbegrünung, bei bodendeckenden Gehölzen sowie bei allen privaten Grünflächen bis zu einem Anteil von 40 %. Dies gilt auch für die planlich festgesetzten Pflanzgebote, insbesondere die Heckenpflanzungen am Westrand des Baugebiets.

Nicht verwendet werden dürfen:

Alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken alle Gehölze mit gelben, roten oder zweifarbigen Laubtönen

Insbesondere innerhalb von Sichtdreiecken und im Bereich der Verkehrsgrünflächen sind niederwüchsige Strauch-(zucht-)formen zulässig, wie

- | | | |
|-------------------------------------|---|--|
| Ligustrum vulgare 'Lodense' | - | Zwergliguster |
| Lonicera xylosteum 'Clavey's Dwarf' | - | Niedrige Heckenkirsche |
| Ribes alpinum 'Schmidt' | - | Alpen-Johannisbeere oder
Bodendeckerrosen |

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume:

als Baumreihen im öffentlichen oder öffentlich wirksamen Bereich:

H 3 x v.m.B. 12-14

in geschlossene Pflanzungen integriert:

Hei 2 x v.o.B. 100/125

Sträucher:

- Str. 2 x v. 60-100

§ 14 Schallschutzmaßnahmen

- An den Gebäuden welche in der Anlage 1, Plan 2 der schalltechnischen Untersuchung 2278.7/2007-AB der Fa. Kottermair Ingenieure mit roten Pegeleintragungen für das entsprechende Geschoss versehen sind, dürfen in diesen Geschossen an der betroffenen Fassadenseite keine offenbaren Fenster schützenswerter Räume im Sinne der TA Lärm (in Vbdg. mit der DIN 4109/11.89) vorgesehen werden. Schützenswerte Räume sind z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer aber auch Wohnküchen und Büroräume.
- In Bereichen, in welchen die städtebaulichen Orientierungswerte für Verkehrslärm des Beiblattes 1 der DIN 18005 Teil 1 für die Tagzeit um mehr als 4 dB(A) überschritten sind, sind die Wohn- und Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.
- In Bereichen, in welchen die städtebaulichen Orientierungswerte für Verkehrslärm des Beiblattes 1 der DIN 18005 T1 für die Nachtzeit um mehr als 4 dB(A) überschritten sind, sind die Schlafräume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren. Als Schlafräume gelten auch Kinderzimmer.

- Für die Bereiche, die in der schalltechnischen Untersuchung 2278.7/2007-AB, Plan 3 der Firma UTP mit Überschreitungen der Orientierungswerte für Verkehrslärmimmissionen um mehr als 4 dB(A) gekennzeichnet sind gilt: Wo eine Orientierung nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht in jedem Fall (z. B. bei Mehr-Personen-Haushalten) realisierbar ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) entsprechend den Anforderungen der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraum-Lüftungsanlage vorzusehen, deren Wirksamkeit bzw. Dimensionierung im Baugenehmigungs- bzw. Baugenehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen ist. Werden Schallschutzvorbauten (Wintergärten, verglaste Balkone) vorgesehen, so dürfen diese keine Aufenthaltsräume im Sinne der BayBO sein. Dient der Schallschutzvorbau jedoch dem Schutz eines Schlafraumes und sind die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tagzeit um nicht mehr als 4 dB(A) überschritten, so kann der Schallschutzvorbau als Aufenthaltsraum, jedoch nicht als Schlafraum genutzt werden.

§ 15 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Burglengenfeld,

Stadt Burglengenfeld

Thomas Gesche
1.Bürgermeister

Hinweise zur Satzung

1. Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen.
3. Zum Schutz des Oberbodens:
Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
4. Garagenzufahrten sind möglichst mit Rasengittersteinen o.ä. auszubilden, um eine Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Die zu versiegelnden Flächen sind auf ein unabwendbares Maß zu beschränken.
5. Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten (Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG).
6. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, daß eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist.
Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) wird hingewiesen.
7. Maßentnahme
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für die Maßhaftigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
8. Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird nur eine Schmutzwasserkanalisation vorgesehen. In diesen Kanal darf nur häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden. Das Niederschlags – und eventuelles Drainagewasser der Privatflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.
Vom bayerischen Landesamt für Wasserwirtschaft wurde der „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer“ herausgegeben, der Hinweise für die Regenwasserversickerung liefert.
Dieser ist kostenlos zu beziehen über

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
 Dettenstrasse 20
 94469 Deggendorf
 Tel. 0991/2504-0
 Fax 0991/2504-200
 E-mail info@wwa-deg.bayern.de
 Internet <http://www.beyern.de/wwa-deg>

B E G R Ü N D U N G

zur 4. Vereinfachten Änderung

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

„Am Kreuzberg“ Teil A

1. Lage und Bestandssituation

Das ca. 2,8 ha große Plangebiet an der Staatsstraße St 2235 westlich der bestehenden Bebauung an der Frühlingsstraße wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet fällt nach Süden hin ab.

Insgesamt beträgt die Höhendifferenz im Neubaugebiet „Am Kreuzberg“ (Teil A) mit ca. 363,50 m ü.NN bis ca. 378,50 m üNN ca.15,0 m.

2. Anlaß. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Bereitschaft des Grundstückseigentümers, diese Flächen als Wohnbauland bereitzustellen, besteht die Möglichkeit, einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Einfamilienhausgrundstücken zu leisten.

Die Umwidmung dieser landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauland bietet die Möglichkeit der starken Nachfrage von Bauwilligen entgegenzutreten.

Durch die beabsichtigte Erweiterung in diesem Bereich, soll der westlich der Kernstadt vorgelagerte Ortsteil abgerundet werden.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Baugebietes bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb nicht notwendig.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes:	2,8 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,39 ha
Allgemeines Wohngebiet:	2,41 ha
Anzahl der Bauparzellen:	39

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht auf die in der BauNVO höchstzulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen festgelegt.

Damit wird, über das rechtliche Minimum hinaus, derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der als Voraussetzung für die Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und seine Durchgrünung notwendig ist.

3.2.1 Von der BayBO abweichende Festsetzung für Planbereich Parzelle 31-35

Das Planungskonzept sieht Einzel + Doppelhäuser vor. Um den Bedarf an kostengünstigen Wohnraum zu ermöglichen wird eine städtebaulich vertretbare Verdichtung in diesem Bereich angestrebt.

Aus diesem Grund wurden die Abstandsflächen der BayBO zu den seitlichen Grundstücksgrenzen auf 3 m festgesetzt.

Aufgrund der Nord- Süd –Ausrichtung der Bebauung und den ausreichenden Abständen zu den nächstgelegenen Gebäuden ist eine ausreichende Belüftung und Belichtung gewährleistet.

Aufgrund dieses städtebaulichen Konzepts sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

3.3 Grünordnerische Festsetzungen

1. Anlass und Aufgabenstellung

Zur weiteren Deckung des hohen Bedarfs an Flächen für Wohnbebauung plant die Stadt Burglengenfeld die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets Kreuzberg im

westlichen Anschluss an den bebauten Ortsbereich nördlich der Staatsstraße St 2235.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 27.850 m².

Das geplante Baugebiet wurde bisher praktisch ausschließlich als Acker genutzt und liegt seit kurzem in Erwartung der geplanten Widmung als Baufläche brach. Nur in sehr geringem Umfang von wenigen Quadratmetern reichen an einer Stelle Biotopstrukturen in den Geltungsbereich hinein.

Neben bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Gründen ist es erforderlich, auch die grünordnerischen Belange ausreichend zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sind auch die naturschutzrechtlichen Gesichtspunkte zu bearbeiten, insbesondere die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, die zur rechtssicheren und einheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung nach dem im Januar 2003 fortgeschriebenen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ abgearbeitet wird.

Nach § 1a BauGB sind die umweltschützerischen Belange in der Abwägung zu berücksichtigen, u.a. die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung).

Diesen gesetzlichen Regelungen wird im Bebauungs- und Grünordnungsplan Rechnung getragen. Grundlage ist die Bestandserhebung, auf deren Basis der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft bewertet, die voraussichtlich zu erwartenden Eingriffe ermittelt und grünordnerische, naturfördernde sowie Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen festgesetzt werden.

Eine Allgemeine Vorprüfung oder gar die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz ist aufgrund der unter den Schwellenwerten liegenden Größe der überbaubaren Flächen nicht erforderlich.

2. Natürliche und nutzungsbezogene Grundlagen

2.1 Naturraum und Topographie

Das Planungsgebiet gehört zum Naturraum 081 Mittlere Frankenalb, und zwar nach der Geographischen Landesaufnahme zur Untereinheit 081.28 Burglengfelder Naabtal.

Die Zuordnung zum Naabtal wird den tatsächlichen Verhältnissen nicht gerecht, da das Gebiet hinsichtlich der natürlichen Faktoren nicht mehr zum Naabtal gerechnet werden kann.

Das geplante Baugebiet stellt topographisch gesehen einen leichten Südhang dar, und zwar den flachen Südabfall des Kreuzbergs. Nach Norden fällt der Kreuzberg extrem steil zur Naab ab.

Von ca. 363,50 m über NN im Süden steigt das Gelände innerhalb des Baugebiets bis

ca. 378,50 m über NN zum Nordrand relativ gleichmäßig an.

2.2.1 Geologie und Böden

Nach der Geologischen Karte M 1:25000 Blatt 6738 Burglengenfeld ist das Gebiet aus geologischer Sicht dem Malmkarst (Haupteinheit Jura) zuzuordnen, und zwar der sogenannten Schichtfazies aus Kalk- und Mergelkalkbänken mit Mergelzwischenlagen, die für einen Großteil des westlichen Stadtgebiets kennzeichnend sind.

Nach der Bodenschätzungs-Übersichtskarte handelt es sich im Gebiet um stark lehmige Sande. Nach eigenen Beobachtungen sowie den Ergebnissen eines durchgeführten Bodengutachtens sind die Böden im gesamten Baugebiet sehr flachgründig und mit zahlreichen größeren Kalkscherben durchsetzt. Die Oberbodenmächtigkeit liegt bei ca. 15-20 cm.

Die landwirtschaftliche Nutzungseignung ist dementsprechend relativ gering. Teilflächen im näheren Umfeld, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs, sind so flachgründig, dass diese als Kalkmagerrasen keiner unmittelbaren Flächennutzung unterliegen.

2.3 Klima

Nach der Karte Klima des Regionalbereichs für die Planungsregion Oberpfalz-Nord gehört der Bereich um Burglengenfeld zu einem für die Verhältnisse der mittleren bis südlichen Oberpfalz etwas wärmeren und trockeneren Klimabezirk mit mittleren Jahrestemperaturen um 7,8°C und mittleren Jahresniederschlägen von ca. 650 mm. Das sog. Regensburger Trockengebiet reicht mit seinem nördlichen Ausläufer noch deutlich bis in den Bereich von Burglengenfeld.

Geländeklimatische Besonderheiten ergeben sich durch bei bestimmten Wetterlagen, v.a. sommerlichen Abstrahlungsversionen, hangabwärts, also von Norden nach Süden abfließende Kaltluft, welche sich am Tiefpunkt im Bereich der Staatsstraße sammeln kann. Das Gebiet mit seiner landwirtschaftlichen Nutzung kann derzeit in gewissem Umfang zur Frischluftversorgung des Stadtgebiets von Burglengenfeld beitragen.

2.4 Hydrologie und Wasserhaushalt

Der Bereich des geplanten Baugebiets entwässert natürlicherweise nach Süden in Richtung Staatsstraße, wobei ein Vorfluter im engeren Sinne aufgrund des anstehenden Malmkarsts nicht existiert. Nach dem Verzeichnis der Flächeninhalte der Bach- und Flussgebiete in Bayern - Stromgebiet der Naab – gehört der Planungsbereich zum direkten Einzugsgebiet der Naab.

Oberflächengewässer existieren innerhalb des Geltungsbereichs sowie im näheren Umfeld

nicht. Auch sonstige hydrologisch relevante Strukturen wie Vernässungsbereiche, Quellenaustritte o.ä. findet man im Gebiet nicht.

Über die Grundwasserverhältnisse im engeren Planungsraum liegen keine konkreten Angaben vor, doch ist angesichts der geologischen Situation (Karst!) sowie der Nutzungs- und Vegetationsverhältnisse davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung kein Grundwasser angeschnitten wird. Die Durchlässigkeit des Untergrunds ist hoch bis sehr hoch. Im Umfeld des Baugebiets befinden sich aktuelle und potentielle Trockenstandorte, die den Charakter des Gebiets im Hinblick auf den Bodenwasserhaushalt widerspiegeln. Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich sowie dem unmittelbaren Umfeld nicht ausgewiesen.

2.5 Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation gibt an, welche Pflanzengesellschaften sich in einem Gebiet nach Aufhören jeglicher Nutzungstätigkeit des Menschen einstellen würden.

Als potentielle natürliche Vegetation gilt im Gebiet der Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald bzw. der Reine Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald.

Folgende Gehölzarten sind für diese Einheit typisch:

Traubeneiche, Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Winterlinde, Vogelkirsche, Elsbeere, Birke, Vogelbeere, Esche, Feldahorn, Wildbirne, Hasel, Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn, Faulbaum, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Roter Hartriegel, Liguster, Wolliger Schneeball, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen.

2.6 Bodennutzungen und reale Vegetation

Zur Erfassung der derzeitigen Nutzungs- und Vegetationsverhältnisse wurde die Bestandssituation vor Ort erhoben.

Diese dient insbesondere im Hinblick auf die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sowie der Berücksichtigung der umweltschützerischen Belange in der Abwägung nach § 1a BauGB der Bewertung der bioökologischen und landschaftsästhetischen Qualität des von der Baugebietsausweisung betroffenen Landschaftsausschnitts (Arbeitsschritt 1 gemäß Leitfaden).

Die derzeitige Bestandssituation ist im Bestandsplan M 1:1000 dargestellt, und wird im folgenden erläutert.

Das geplante Baugebiet selbst wurde größtenteils bis in die jüngste Vergangenheit als Acker

intensiv genutzt, wobei die landwirtschaftliche Nutzungsintensität durch die bewirtschaftungsbezogenen ungünstigen Bodenverhältnisse begrenzt wird. Derzeit findet man auf der Fläche kurzlebige Ruderalarten bzw. sich rasch ansiedelnde Ruderal- und Wiesenarten wie Geruchlose Kamille, Löwenzahn, Reiherschnabel, Acker-Veilchen, Acker-Ochsenszunge, Acker-Ehrenpreis oder Acker-Kratzdistel, die Vegetationsdecke ist z.T. lückig.

Eine kleinere Parzelle im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs liegt bereits seit etwas längerer Zeit brach (nach Auskunft von Anwohnern ca. 3 Jahre), das Grundstück wurde ebenfalls als Acker genutzt. Allmählich beginnt sich hier junger Gehölzaufwuchs anzusiedeln. Da die Grundstücke in Erwartung der baulichen Nutzung brach gefallen sind, werden diese im Hinblick auf die Eingriffsregelung wie Ackerflächen bewertet.

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs findet man ganz jungen, bis 1,5 m hohen, relativ lückigen Schlehenaufwuchs, der als Lebensraum praktisch ohne nennenswerte Bedeutung ist, der Vollständigkeit halber aber erwähnt wird (Fläche maximal 5 m²).

Im Südwesten des geplanten Baugebiets liegt der äußerste Rand einer breiteren, älteren Hecke, die sich außerhalb des Geltungsbereichs weit nach Westen zieht, noch innerhalb der geplanten Bauflächen.

In diesem Bereich verläuft randlich ein kleiner, relativ dicht bewachsener Flurweg, der der Erschließung des westlich des Baugebiets liegenden Grünlandes dient.

Am Nordrand des Geltungsbereichs im westlichen Teil reicht der Randbereich einer weiteren Hecke, die den östlichen Ausläufer des größerflächigen Biotops Nr. 6738-12.1 bildet, in sehr geringem Umfang noch in das Baugebiet (Breite ca. 1 m). Es handelt sich hier um den Heckensaum. Im Zuge der Baugebietsausweisung sind diesbezügliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Zusammenfassend betrachtet wird das geplante Baugebiet von 1-jährigen, in geringem Umfang 3-jährigen Ackerbrachen eingenommen (ca. 27.525 m² = ca. 99 %). Kleinflächig liegt ein Flurweg, kleinstflächig Randbereiche von älteren Heckenstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs. Die Ackerbrachen weisen keinerlei bemerkenswerte Vegetationsausprägung auf und werden wie aktuelle Ackerflächen eingestuft, da diese lediglich in Erwartung der baulichen Nutzung brachgefallen sind.

An das Baugebiet grenzen folgende Nutzungs- und Vegetationsstrukturen an, die ebenfalls im Bestandsplan M 1:1000 dargestellt sind:

Im Osten vorhandene, etwas ältere Wohnbebauung mit z.T. älteren Obst- oder sonstigen Gehölzbeständen; nur z.T. wenig Gehölzanteile; eine Parzelle ist ungenutzt und weist einen wiesenartigen Bestand auf im Süden liegt die Staatsstraße St 2235 (Kallmünzer Straße) einschließlich der vorhandenen Randstrukturen, im Westen schließt sich im südlichen Teil die bereits genannten kleinstflächig in den Geltungsbereich reichende Hecke als

Biotop-Nr. 6738-12.4 an, südlich der Hecke liegt ein Acker, nördlich dieser

Gehölzstruktur

grenzt ein mäßig intensiv genutzter Grünlandbestand an, der an der gesamten Westseite unmittelbar an den Baugebietsbereich anschließt nördlich des Geltungsbereichs liegen weitere Biotopstrukturen (Teilflächen der Biotope 6738-12.3 und 6738-12.1) im Wechsel mit älteren, nach Auskunft der Anwohner ca. 3-5-jährigen, nach Norden 5-7-jährigen Ackerbrachen (siehe Bestandsplan M 1:1000); weiter nördlich liegen bereits bebaute Parzellen mit großflächigen Gärten, die im südlichen Teil zur Flur hin waldartig ausgeprägt sind; an deren Südrand grenzt das Biotop-Nr. 6738-12.3 als Waldmantel bzw. Gebüschaum aus Schlehe, Liguster, Schwarzer Holunder, Flieder, Pfaffenhütchen, Kiefer, Heckenrose, Hainbuche u.a. mit einer Breite von 3-7 m und unterschiedlicher Bestandsdichte an; der östliche Ausläufer des Biotops-Nr. 6738-12.1 ist mit einem älteren Spitzahorn und weiteren jüngeren Gehölzen bewachsen, wobei die Bodenvegetation stark ruderalisiert ist und ein starker Gehölzwiederaustrieb kennzeichnend ist; im Bereich der älteren Brache hat sich mittlerweile stellenweise Kiefern – u.a. Gehölzaufwuchs eingestellt mit einer Höhe bis 2 m; der Hauptbestand des Biotops-Nr. 6738-12.1 nordwestlich des Geltungsbereichs ist als Wechsel aus Kalkmagerrasen und wärmeliebenden Gebüsch zu charakterisieren, die eine relativ hohe Wertigkeit aufweisen; weiter westlich schließt relativ dichter, jüngerer Kiefernwald mit Gebüsch im Unterwuchs an; die Kalkmagerrasen weisen eine Reihe von guten, biototypischen Magerkeitszeiger wie Karthäuser-Nelke, Augentrost, Großblütige Braunelle u.v.a. auf.

Insgesamt betrachtet ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des Geltungsbereichs selbst gering bis sehr gering. Im Umfeld, insbesondere im südwestlichen Bereich und nördlich bzw. nordwestlich der geplanten Flächenausweisung, existieren Landschaftsstrukturen, die aufgrund ihrer Ausprägung und z.T. ihrer Flächenausdehnung von z.T. erheblicher Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren sind (v.a. Heckenstrukturen Biotop-Nr. 6738-12.4 und 6738-12.3 und Ausläufer von 6738-12.1, sowie Wechsel aus Gebüsch und offenen Kalkmagerrasen).

2.7 Landschaftsbild und Erholungseignung

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans sowie dessen Umfeld ist hinsichtlich des Landschaftsbildes durch folgende wertbestimmende Strukturen gekennzeichnet:

Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. die unterschiedlich alten Brachen; v.a. die jüngeren Brachen, die den Hauptbereich des geplanten Baugebiets einnehmen,

weisen nur eine vergleichsweise geringe Aspektvielfalt auf; die älteren

Brachen

bieten hingegen aufgrund des größeren Blühreichtums eine größere Wahrnehmungsvielfalt

- die im Umfeld vorhandenen Gehölzstrukturen und Kalkmagerrasen stellen mit ihrer horizontal und vertikal differenzierten Ausprägung sowie ihrer spezifischen Eigenart das Landschaftsbild positiv prägende Elemente dar, die der Juralandschaft um Burglengenfeld ihr typisches Gepräge verleihen schließlich bestimmen bestehende Siedlungskulissen im Osten des geplanten Baugebiets sowie auch südlich der Staatsstraße die landschaftliche Wahrnehmung und verleihen dieser eine anthropogene Prägung.

Zusammenfassend betrachtet steht jedoch der landschaftliche Eindruck insgesamt im Vordergrund.

Die Erholungseignung des Gebiets ist aufgrund der sehr geringen Erschließung als relativ gering, im Hinblick auf die Strukturierung als mittel einzustufen.

2.8 Planungsvorgaben durch bestehende Pläne und Programme

Regionalplan

Im Regionalplan ist in der Karte 2 Siedlung und Versorgung westlich des Baugebiets ein regionaler Grünzug (Naabtal mit angrenzenden Hangbereichen) dargestellt.

Nach der Karte Landschaft und Erholung gehört der Geltungsbereich nicht zu einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, jedoch die Bereiche im nördlichen und weiteren westlichen Anschluss.

Nach der Karte der ökologisch-funktionellen Raumgliederung ist der Planungsbereich selbst als Gebiet mit mäßiger Belastbarkeit (kleinteilige Nutzung) eingestuft.

In der Begründungskarte 6 ist der Bereich als für Erholungszwecke besonders geeignetes Gebiet eingestuft.

Biotopkartierung

Wie bereits in Kap. 2.6 dargestellt, grenzen die Biotopstrukturen 6738-12.1 und 6738-12.4 unmittelbar an den Geltungsbereich an bzw. reichen mit Flächenanteilen von wenigen Quadratmetern in den Geltungsbereich hinein. Es handelt sich hier um ältere, gewachsene Heckenstrukturen. Der Hauptbestand des Biotops-Nr. 6738-12.1 im nordwestlichen Anschluss an die geplante Wohnbebauung als Wechsel aus Gebüsch und Kalkmagerrasen ist größerflächig ausgebildet (siehe Bestandsplan Nutzungen und Vegetation M 1:1000).

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

In der Karte Trocken- und Magerstandorte, Hecken und Feldgehölze sind die im Umfeld des geplanten Baugebiets liegenden Strukturen – Kalkmagerrasen und Hecken/Feldgehölze - als regional bedeutsamer Lebensraum eingestuft.

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm wird der geplante Baugebietsbereich zu dem Vorranggebiet des Naturschutzes F Kalktrockenhänge entlang von Naab und Vils gerechnet. Nach der Karte Schutzgebiete – Vorschläge des Arten- und Biotopschutzprogramms werden im Geltungsbereich sowie im unmittelbaren Umfeld keine Strukturen zur Ausweisung als Schutzgebiete nach dem Bay. Naturschutzgesetz vorgeschlagen.

Schutzgebiete, Gesetzlich Geschützte Biotope

Derzeit sind im unmittelbaren Planungsbereich keine Schutzgebiete ausgewiesen.

Weiter nördlich liegt das Landschaftsschutzgebiet des Kreuzbergs.

Die Kalkmagerrasen und z.T. wärmeliebenden Gebüsche entsprechen wenigstens auf Teilflächen den Kriterien des Art. 13 d (1) BayNatSchG.

3. Ziele der Grünordnungsplanung

Ziel der Grünordnungsplanung muss es zunächst sein, das zur Ausweisung geplante Wohngebiet gut in die landschaftliche Situation einzubinden. Grünordnerisch wirksame Strukturen werden deshalb an der Westseite des Baugebiets am wahrscheinlich endgültigen Siedlungsrand der Wohnbebauung (weiter westlich liegt noch das Gewerbegebiet) festgesetzt, wo keine eingrünenden Strukturen im Randbereich vorhanden sind.

Darüber hinaus sollen auch innerhalb des Baugebiet selbst grünordnerisch wirksame Strukturen in ausreichendem Maße festgesetzt werden. Hier spielen neben ökologischen v.a. ortsgestalterische Aspekte eine Rolle. Auch aus klimatischen, lufthygienischen, bodenschützerischen und hydrologischen Gründen ist es erforderlich, in genügendem Maße unbebaute und ökologisch wirksame Freiflächen vorzusehen.

Darüber hinaus ist es erforderlich, nachteilige Auswirkungen auf unmittelbar benachbarte, naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen im Sinne der Eingriffsregelung zu vermeiden bzw. zu minimieren. Schließlich ist es erforderlich, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Diese wird nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ behandelt.

4. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Neben den traditionellen Ansprüchen an eine hohe Umweltqualität wie Schutz von Arten und Lebensräumen, Luftreinhaltung etc. gewinnt heute der Schutz der Ressourcen Boden und Wasser, auch angesichts sich verschärfender Hochwasserereignisse, u.a. bedingt durch übermäßige Versiegelung, zunehmend an Bedeutung.

Trotz der zweifelsfrei erheblichen Beanspruchung der Ressource Boden bei der Ausweisung des geplanten Wohngebiets gilt es dennoch, Gedanken des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst einmal der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Maßnahmen durchgeführt werden, kann der natürliche Bodenaufbau erhalten werden. Gerade auf solchen Flächen sind auch Beeinträchtigungen wie Verdichtungen und Verunreinigungen des Bodens zu vermeiden. Im geplanten Wohngebiet trifft dies insbesondere auf die privaten Grünflächen zu.

Ein wesentlicher Aspekt bei der Grünordnungsplanung ist die Begrenzung der Flächenversiegelung. Dies ist nicht nur aus entwässerungstechnischer Sicht und aus Gründen des Bodenschutzes erforderlich, sondern u.a. auch im Hinblick auf den Wasserhaushalt, Grundwasserschutz, Siedlungsklima usw. Zahlreiche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts wie

- Verlust von Vegetationsstandorten und der Lebensbedingungen der Tierwelt
 - Unterbindung der Wasserversickerung mit der Folge eines höheren und schnelleren Abflusses in die Kanalisation bzw. die Vorfluter und damit Belastung der Kläranlagen und Gewässer sowie häufigere und stärkere Hochwässer
 - fehlende bzw. reduzierte Grundwasserneubildung
 - geringere Verdunstung und warm-trockenes Stadtklima
- sind die Folgen einer übermäßigen Versiegelung.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, wo immer dies möglich ist, z.B. im Bereich von Stellplätzen und sonstigen nicht oder schwach belasteten Flächen, gewährleistet die Wasserversickerung an Ort und Stelle, und dient somit der Wasserrückhaltung. Im geplanten Baugebiet ist vorgesehen, das gesamte auf den privaten Grundstücksflächen anfallende

Oberflächenwasser auf den Parzellen selbst zu versickern, z.B. direkt durch Verwendung

wasserdurchlässiger Beläge bzw. über eine Muldenversickerung oder Rohr-Rigolen-Versickerung. Anfallendes Oberflächenwasser sollte außerdem in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser, v.a. zur Gartenbewässerung, genutzt werden.

Generell sind die Technischen Regeln zum Schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGN) des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen sowie das ATV-Arbeitsblatt A138 zu beachten. Privaten Bauwerbern wird der „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer“, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Plätzen und Wegen (Stand Juni 2000)“ des Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft empfohlen.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu unter- und oberirdischen Ver- und Entsorgungsstraßen sowie von Abständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen zu Nachbargrundstücken dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Mit dem Gebot der Pflanzung eines Baums pro 300 m² Grundstücksfläche soll ein erheblicher Beitrag zur Durchgrünung des Baugebiets geleistet werden. Neben den öffentlichen Grünflächen kommt auch den privaten Grünflächen eine erhebliche Rolle bei der Umsetzung des Freiflächenkonzepts zu. Die im Plan dargestellten Baumstandorte sind nicht bindend. Mit der Festsetzung, dass die Begrünung der privaten Flächen spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Vegetationsperiode ausgeführt werden muss, wird sichergestellt, dass die positiven Wirkungen der Grünzonen möglichst bald zur Geltung kommen.

Die Festsetzung der Pflanzung von Bäumen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen trägt ebenfalls zur Durchgrünung des Baugebiets bei.

Damit wird auch ein erheblicher Beitrag zur Attraktivität des Baugebiets geleistet.

Die im nordwestlichen Randbereich des Baugebiets liegende Hecke als Teil des Biotops-Nr. 6738-12.1 ist als ökologisch sehr wertvolle Struktur vollständig zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Da die Hecke noch etwa in einer Breite von 1 m in das Baugebiet hineinreicht, ist diese innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Gegebenenfalls sind geplante Einfriedungen im Bereich der Parzellen 11, 12 und 13 bis zum Heckenrand zurückzusetzen.

Auch alle sonstigen zu erhaltenden unmittelbar an das Baugebiet angrenzenden

Biotopstrukturen (Biotope Nr. 6738-12.1 und 6738-12.4) sind während der Baumaßnahmen

und darüber hinaus dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Sofern erforderlich, sind in den unmittelbaren Randbereichen Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 durchzuführen. Insbesondere zu vermeiden sind auch Ablagerungen aller Art, z.B. von Aushubmassen, v.a. während der Baumaßnahmen, da diese zu einer Ruderalisierung bzw. Nährstoffanreicherung führen, welche eine nachteilige Veränderung der Vegetationsausprägung mit sich bringt.

Zur Eingrünung gegenüber der freien Landschaft nach Westen sind in allen Bereiche, wo keine eingründenden Strukturen unmittelbar an das Baugebiet angrenzen, Heckenpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen.

Wie im folgenden Kap. 5 dargestellt, sind im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Derzeit steht noch nicht fest, auf welchen aufwertungsfähigen Grundstücken die erforderlichen Maßnahmen erbracht werden. Diese werden im weiteren Verfahren im Grünordnungsplan dargestellt. Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden hinsichtlich Flächenauswahl und Maßnahmenplanung eng mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Im Hinblick auf die Gehölzauswahl sind bei den durchzuführenden Begrünungsmaßnahmen in möglichst großem Umfang heimische und standortgerechte Gehölzarten der Gehölzauswahlliste zu verwenden. Bei der Fassadenbegrünung, bei bodendeckenden Gehölzen sowie im Bereich der privaten Grünflächen kann hiervon in gewissem Umfang abgewichen werden.

Die Festsetzung von Mindestpflanzqualitäten dient ebenfalls der Zielsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

5. Anwendung der naturschutzrelevanten Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bzw. Berücksichtigung der umweltschützerischen Belange in der Abwägung nach BauGB

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt anhand der Fortschreibung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BayStMLU vom Januar 2003, welcher eine rechtssichere Behandlung der Eingriffsregelung gewährleistet.

Anhand der Vorgaben einer Checkliste des Leitfadens ist im vorliegenden Fall das sogenannte

Regelverfahren anzuwenden.

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Hierzu sei auf die Bestandsaufnahme in Kap. 2.6 verwiesen.

Ca. 99 % des Geltungsbereichs werden von Ackerflächen eingenommen, die derzeit brach liegen, größtenteils erst seit kürzester Zeit, in einem kleinen Teilbereich im Nordosten seit ca. 3-5 Jahren (Gesamtfläche ca. 27.525 m²). Ca. 60 m² der im Nordwesten anliegenden Heckenstrukturen liegen innerhalb des Geltungsbereichs, werden aber durch Festsetzung erhalten.

Überplant wird außerdem ein vorhandener Weg, der zwar bewachsen ist, ökologisch jedoch wie die Ackerflächen einzuordnen ist (ca. 210 m²).

Beseitigt wird im Südwesten des Geltungsbereichs der äußerste Rand einer weiteren Heckenstruktur (insgesamt ca. 50 m²) sowie kaum nennenswert ein ganz junges Schlehengebüsch in einem kleinen Teilbereich am Ostrand des Baugebiets (ca. 5 m²).

Die überprägten Strukturen sind wie folgt in die Kategorien gemäß Leitfaden einzustufen:

- überwiegend sehr junge Ackerbrache und Weg:
Kategorie I: 27.735 m²
- Heckenstruktur im Südwesten des Geltungsbereichs:
Kategorie III: 50 m²
- sehr junges Schlehengebüsch:
Kategorie II: 5 m²

Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Einordnung des Vorhabens in ein Gebiet mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (festgesetzte GRZ 0,4, damit > 0,35; Einordnung gemäß Matrix Abb. 7):

- Ackerbrache und Weg:
Feld A I: Kompensationsfaktor 0,3 bis 0,6
heranzuziehender Kompensationsfaktor: 0,3
 $27.735 \text{ m}^2 \times 0,3 = 8.320,5 \text{ m}^2$

- Hecke im Südwesten
Feld A III: Kompensationsfaktor 1,0 bis 3,0
heranzuziehender Kompensationsfaktor: 1,0
 $50 \text{ m}^2 \times 1,0 = 50,0 \text{ m}^2$

- sehr junges Schlehengebüsch
Feld A II: Kompensationsfaktor 0,8 bis 1,0
heranzuziehender Kompensationsfaktor: 0,8
 $5 \text{ m}^2 \times 0,8 = 4,0 \text{ m}^2$
erforderliche Kompensationsfläche gesamt: 8.375 m²

Begründung der herangezogenen Kompensationsfaktoren

Nach den Ausführungen S. 11 und S. 12 ist innerhalb der Spanne der Kompensationsfaktoren die Heranziehung der niedrigen Faktoren gerechtfertigt, wenn umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen ergriffen werden. Diese sind im vorliegenden Fall vor allem die weitestgehende Schonung der wertvollen Lebensraumstrukturen im Umfeld (durch die Wahl der Abgrenzung des Baugebiets), die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen sowie die Festsetzungen zur Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer auf den privaten Parzellen.

Die in Anspruch genommene Vorhabensfläche wurde bisher größtenteils als Acker in einem großen Schlag bewirtschaftet und hat deshalb eine sehr geringe Bedeutung als Lebensraum. Feldraine, Grünstreifen zwischen den Feldern, Ranken auf Geländekanten etc. findet man innerhalb des Geltungsbereichs nicht. Dementsprechend ist der Faktor 0,3 angemessen.

Die in sehr geringem Umfang in Anspruch genommene Biotopstruktur stellt lediglich einen Verlust im äußersten Randbereich einer sehr langen, nach Westen sich erstreckenden Fläche dar. Substanziell bleibt die Struktur deshalb voll erhalten. Deshalb ist auch hier die Heranziehung des niedrigen Kompensationsfaktors gerechtfertigt.

Das kleinflächige, sehr junge Schlehengebüsch ist als Lebensraum praktisch ohne Bedeutung und wird der Vollständigkeit halber bei der Bilanzierung mit aufgeführt.

Schritt 4: Auswahl der geeigneten Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Wie bereits erläutert, steht derzeit noch nicht fest, auf welchen Flächen die Ausgleichsverpflichtung erbracht wird. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt und beplant.

3.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die äußere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die Staatsstraße St 2235 (Kallmünzer Straße).

Innerhalb des Plangebietes sind „verkehrsberuhigte Ringstraßen“ vorgesehen, die an die Staatsstraße St 2235 (Kallmünzer Straße) anschließen.

Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes ist eine ausreichende Anzahl an Besucherstellplätzen berücksichtigt.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist durch die E-ON / Stadt gesichert.

Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird nur eine Schmutzwasserkanalisation

vorgesehen. In diesen Kanal darf nur häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden. Das Niederschlags – und eventuelles Drainagewasser der Privatflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.

Vom bayerischen Landesamt für Wasserwirtschaft wurde der „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer“ herausgegeben, der Hinweise für die Regenwasserversickerung liefert.

3.6 Schallschutz

- An den Gebäuden, welche in der Anlage 1, Plan 2 der schalltechnischen Untersuchung 2278.7/2007-AB der Fa. Kottermair Ingenieure mit roten Pegelmarkierungen für das entsprechende Geschoss versehen sind, dürfen in diesen Geschossen an der betroffenen Fassadenseite keine offenbaren Fenster schützenswerter Räume im Sinne der TA Lärm (in Vbdg. mit der DIN 4109/11.89) vorgesehen werden, um gesunde Wohnverhältnisse zu

gewährleisten.

- Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen wurden passive und bauliche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Da Überschreitungen der Orientierungswerte für Verkehrslärm des Beiblattes 1 der DIN 18005 Teil 1 um mehr als 4 dB(A) nur an der ersten Reihe der Bebauung vorliegen, ist die Errichtung aktiver Lärmschutzmaßnahmen nicht wirtschaftlich.

3.7 Untergrund

Baugrunduntersuchungen wurden durchgeführt.

Die angetroffenen Baugrundverhältnisse lassen eine gute Bebaubarkeit zu. Für Gründungen von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern ist, zumindest bei Unterkellerung, meist Felsaushub erforderlich.

Eine gute Versickerung von Oberflächen- und Dachwasser ist wegen des meist unmittelbar unter der Oberfläche anstehenden Malmkalkes möglich, jedoch müssen die wasserwirtschaftlichen Vorschriften zur Versickerung von Oberflächenwässern in Karstgebieten beachtet werden.

Im wesentlichen stehen über das gesamte Gelände Kalkstein, im oberen Bereich verwittert bis angewittert, an. Nur im äußersten nordwestlichen Bereich steht im oberen Bereich Sand, darunter Verwitterungslehm, an.

Wasser als Grund- oder Schichtenwasser wurde bis – 3,5 m Tiefe u. GOK. nicht vorgefunden und ist wegen der starken Durchlässigkeit des Kalkgesteines auch nicht zu erwarten.

Die in den Schürfgruben angelegten Sickerversuche zeigen sehr gute Ergebnisse.

Aufgrund der Sickerversuche kann ein k_f – Wert von 5×10^{-2} m/s für den oberflächennah anstehenden Malmkalk angegeben werden. Die überlagernde Sandschicht im nordwestlichen Bereich des Baugebietes kann mit $k_f = 5 \times 10^{-3}$ m/s angesetzt werden.

Wir weisen auf die wasserwirtschaftlichen Vorgaben zur Versickerung von Oberflächenwässern in Karstgebieten hin. Eine Versickerung ist nur als Muldenversickerung über eine belebte Bodenzone zulässig (vgl. LfW-Merkblatt 4.4/20, Anlage 2)

4. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Besitz eines Grundstückseigentümers. Zur Sicherung der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Realisierung des Neubaugebietes ist der Abschluß eines Erschließungsvertrages vorgesehen.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist deshalb mit einer zügigen Bebauung zu rechnen.

Aufgestellt: Burglengenfeld,

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

.....
Theo Preihsl

**Büro Rembold
Windpaßing 8
92507 Nabburg**

.....
Herr Blank

Der Stadtrat hat am die obige Begründung vom zum
Bebauungsplan „Am Kreuzberg - Teil A“ beschlossen.

Burglengenfeld,

STADT BURGLENGENFELD

Thomas Gesche
1. Bürgermeister