

„Am Galgenberg“

Anlage B Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum einfachen Bebauungsplan
der Stadt Burglengenfeld

Inhalt

1. Planungsrechtliche Situation.....	3
2. Lage und Bestandssituation.....	3
3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	4
4. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung.....	5
5. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes	5
5.1 Städtebauliche Vergleichswerte.....	5
5.2 Verkehrstechnische Erschließung.....	5
5.3 Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung	6

1. Planungsrechtliche Situation

Der Stadtrat Burglengenfeld hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Am Galgenberg“ beschlossen. Ein Bebauungsplan liegt für das Plangebiet noch nicht vor.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung ist nicht notwendig.



Abbildung 1: derzeit gültiger Flächennutzungsplan

2. Lage und Bestandssituation

Das ca. 31.566 m² große Plangebiet befindet sich direkt in Burglengenfeld an der Regensburger Straße und in unmittelbarer Nähe zur Parkanlage Galgenberg.

Die Planung umfasst die Flurnummern 1484/1, 1481/1, 1481, 1481/2, 1481/3, 1482/36, 1482/37, 1482/38, 1482/39, 1482/40, 1482/41, 1482/45, 1482/42, 1482/43, 1482/44, 1482/61, 1482/62, 1482/60, 1482/59, 1482/58, 1482/57, 1482/56, 1482/55, 1482/52, 1482/53, 1482/48, 1482/47, 1482/46, 1482/77, 1482/1, 1482/3, 1482/54 und eine Teilfläche aus der Flurnummer 1501/14 der Gemarkung Burglengenfeld.

Dabei wird der Geltungsbereich in zwei Bereiche eingeteilt. Die Bungalowsiedlung zwischen Parkstraße und Landgerichtstraße (Quartier A) und die großflächigen Grundstücke Flurnummer 1482/77, 1482/1 und 1482/3 der Gemarkung Burglengenfeld.

Das Plangebiet gehört zum Landkreis Schwandorf, Regierungsbezirk Oberpfalz, zur Region Oberpfalz-Nord (Planungsregion 6).

Das Baugebiet wird durch die bestehende Bebauung eingegrenzt. Im Nordwesten grenzt die Parkanlage Galgenberg an.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

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

Der planerische Wille ist nun, dass die vorhandene Bungalowsiedlung in E-Bauweise mit einem einfachen Bebauungsplan überplant wird und künftig auch E+D-Bauweisen und damit zwei Vollgeschosse zulässig sind.

Diese Änderung wird folgendermaßen begründet:

- Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten im Rahmen der Nachverdichtung
- Wandel der Zeit erfordert mehr Wohnraum (z.B. Homeoffice)
- Aus stadtplanerischer Sicht unterstützt Nachverdichtung die in § 1a Abs. 2 BauGB geforderte Innenentwicklung
- Nachverdichtung dient der besseren Auslastung von vorhandener Infrastruktur, ihre Fixkosten können auf eine größere Zahl von Bewohnern umgelegt werden.

Städtebauliches, übergeordnetes Ziel dieses einfachen Bebauungsplanes ist die Erhaltung und Fortführung der ortstypischen, kleinteiligen, lockeren Bebauung und der vorhandenen organischen Siedlungsstruktur. Dazu dient das verträgliche Einfügen von baulichen Vorhaben in die Ortsstruktur, wie es in § 34 Abs. 1 BauGB definiert ist.

Dieser einfache Bebauungsplan quantifiziert die Begriffe des § 34 Abs. 1 BauGB für den unbeplanten Innenbereich. Es soll damit die historisch gewachsene Bungalowsiedlung überplant werden, so dass künftig auch eine E+D-Bauweise zugelassen werden kann, ohne die bestehende Gesamterscheinung als homogenes Siedlungsquartier zu stören.

Für die großflächigen Grundstücke Flurnummer 1482/77, 1482/1 und 1482/3 Gemarkung Burglengenfeld soll die lockere, kleinteilige Bebauung der vorhandenen Siedlungsstruktur fortgesetzt und weitere überproportionierte Mehrgeschosswohnungsbauten vermieden werden. Nicht zuletzt soll eine Überlastung des Abwassersystems verhindert werden. In dem Quartier soll eine gemischte Bauweise zulässig sein. Damit soll sich die Bebauung in die Umgebung einfügen. Dabei soll die städtebauliche Flucht der

bestehenden Bebauung eingehalten werden. Ein Baufenster wird entsprechend festgelegt.

4. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Mit der geplanten Bauleitplanung verfolgt die Stadt unter anderem folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

- Ausweisung von Baulandflächen, die sich an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels, insbesondere bei der Daseinsvorsorge orientieren (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 LEP 1.1.1 Z und LEP 3.1 G).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z).
- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 G). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z).

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

5. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

5.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes:	3,1566 ha
Quartier A	2,4375 ha
Quartier B	0,7191 ha

5.2 Verkehrstechnische Erschließung

Die Erschließung für das Quartier A ist bereits vorhanden. Änderungen daran ergeben sich nicht.

Die Erschließung im Quartier B kann hergestellt werden und ist somit gesichert.

5.3 Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung

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

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

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

Um diesen Vorgaben und selbst gesteckten Zielen im Bebauungsplan „Am Galgenberg“ gerecht zu werden, sollen alle zulässigen Dachformen für die Nutzung von Sonnenenergie verwendet werden. Bei den Wohnhäusern wird eine Mindestfläche von 20 m² je Haus für Photovoltaik-Module festgesetzt. Damit kann der Stromverbrauch eines durchschnittlichen Haushalts bilanziell durch eigene Photovoltaik-Module gedeckt werden (etwa 3.500 kWh).

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

Fassung vom 25.05.2022

Aufgestellt: Burglengenfeld,

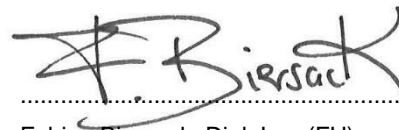
Fassung vom 25.05.2022

Preihsl und Schwan

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A

93133 Burglengenfeld



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

.....
Der Stadtrat hat am die obige Begründung vom in der Fassung
vom
zum Bebauungsplan „Am Galgenberg“ vom in der Fassung vom
..... beschlossen.

Burglengenfeld,

STADT BURGLENGENFELD

Thomas Gesche

1. Bürgermeister