

STADT

BURGLENGENFELD

LANDKREIS

SCHWANDORF

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



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

„Maxhütter Str. 48 (WA)“

- Begründung -

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Straße 4
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

Comelit & Co. AG

Entwurfssfassung: 08.12.2021
Satzungssfassung: 20.07.2022

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Geografische Lage, Topografie	3
3	Städtebauliche Konzeption	5
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4.1	Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot	6
4.2	Verbindliche Bauleitplanung	7
4.3	Verfahrenswahl.....	7
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	7
5.1	Erschließung.....	7
5.1.1	Verkehrerschließung	7
5.1.2	Trinkwasserversorgung	8
5.1.3	Schmutzwasserentsorgung	8
5.1.4	Niederschlagswasserentsorgung.....	8
5.1.5	Stromversorgung, Telekommunikation	9
5.1.6	Abfallentsorgung	9
5.1.7	Brandschutz	9
5.2	Immissionsschutz	9
5.3	Biotope	11
5.4	Natur- und Landschaftsschutz	11
5.5	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	11
5.6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung	12
5.7	Baugrund und Bodenverhältnisse	12
5.8	Wasser	12
5.9	Altlasten, Kampfmittel	13
5.10	Denkmalschutz	13
6	Anlage	14

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Maxhütter Str. 48 (WA)“ ergibt sich zum einen aus der gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebietes von Burglengenfeld.

Zum anderen ergibt sich der Anlass aus der Möglichkeit, auf bereits mit zwei Einfamilienhäusern bebauten Flächen eine Nachverdichtung durch den Bau von drei Mehrfamilienhäusern zu erzielen und somit mehr Wohnraum für die bestehende Wohnbauflächennachfrage zu schaffen.

Zwischenzeitlich konnten die Planungsflächen erfolgreich von einem Investor erworben werden. Vorgesehen ist die Entwicklung von Wohnbauflächen für die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern, einem Spielplatz sowie einer fußläufigen Verbindung zwischen der Maxhütter und der Pfälzer Straße.

Ziel der Bauleitplanung ist es, auf bislang unbeplanten Flächen das notwendige Baurecht für das geplante Bauvorhaben zu schaffen und somit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auf den Planungsflächen zu sichern.

Mit der Bauleitplanung soll ein klassisches Innenentwicklungspotential gemäß den Zielen der Regionalplanung zur Nachverdichtung genutzt werden.

Zweck der Planung ist es, Versiegelungen im Außenbereich sowie kosten- und erschließungsaufwändige Siedlungsentwicklungen an anderer Stelle zu vermeiden.

Die Planungsflächen wurden bislang wohnbaulich genutzt und sind bereits teilweise versiegelt und bebaut.

Die Flächen sind von bereits bebauten und wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen umgeben, die eine städtebauliche Prägung auf die Planungsflächen ausüben.

An die vorhandenen Infrastrukturen im Umfeld kann für die Erschließung angeknüpft werden. Damit kann dem Gebot der flächensparenden Siedlungsentwicklung entsprochen werden.

Die geplanten Wohnbaunutzungen werden sich in das städtebauliche Umfeld einfügen.

Ziel der Stadt ist es, mehr Wohnbauflächen in zentraler Lage zu schaffen, bestehende Siedlungsflächen nachzuverdichten, die öffentlichen Infrastruktureinrichtungen damit langfristig zu sichern sowie eine Abwanderung der Wohnbevölkerung in andere Gemeinden zu verhindern.

Die Stadt sieht die geplante bauliche Entwicklung als verträglich mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt sowie dem Orts- und Landschaftsbild an.

Somit ergibt sich die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a BauGB.

Die regional- und landesplanerischen Ziele stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

2 Geografische Lage, Topografie

Das Gemeindegebiet der Stadt Burglengenfeld liegt im südwestlichen Teil des Landkreises Schwandorf an der Grenze zu den drei Landkreisen Regensburg, Amberg-Sulzbach und Neumarkt in der Oberpfalz.

Die Stadt Burglengenfeld liegt an der Gemeindegrenze zu den Gemeinden Maxhütte-Haidhof und Teublitz. Die Siedlungsstruktur ist durch die Lage an der Naab, der damit verbundenen Tallage sowie dem historischen Ortskern mit Burganlage geprägt.

Die Planungsflächen sind ca. 800 m östlich vom historischen Ortskern entfernt.

Die Planungsflächen sind umgeben von bereits bebauten und wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen, die eine städtebauliche Prägung auf die Planungsflächen ausüben. Hier sind überwiegend Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise mit drei bis vier Vollgeschossen sowie Einfamilienhäuser der Bautypen E+D, E+I sowie E+I+D vorhanden.

In den Randbereichen dieser Grundstücke sowie an den Außengrenzen des Geltungsbereiches bestehen teilweise Stützwände und Mauern.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,34 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche
Wohnbauflächen	3.012,59 m ²
private Verkehrsflächen	323,66 m ²
private Grünflächen	88,12 m ²
Gesamt	3.424,37 m²

3 Städtebauliche Konzeption

Ziel der vorliegenden Planung ist die Nachverdichtung von bestehenden Wohnbauflächen in der Stadt Burglengenfeld.

Die Planungsflächen befinden sich in zentraler Lage, der historische Ortskern ist nur rund 800 m entfernt. Die Flächen sind umgeben von bereits bebauten und wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 3.424,37 m², wurde bereits wohnbaulich genutzt und ist von Süden nach Norden geneigt.

Die Planungsflächen sind sowohl über die bestehende Maxhütter Straße im Norden als auch die Pfälzer Straße im Süden erschlossen, entlang derer straßenbegleitende Fußwege verlaufen.

Geplant ist, die Planungsflächen durch eine private Verkehrsfläche zu erschließen, die sich entlang der östlichen Grundstücksgrenze erstreckt und gleichzeitig die Maxhütter mit der Pfälzer Straße verbindet. Um öffentlichen Durchgangsverkehr jedoch zu vermeiden, wird die private Verkehrsfläche im mittleren Grundstücksteil verschmälert. Für die Öffentlichkeit wird jedoch ein durchgängiges Gehrecht eingeräumt, um eine fußläufige Verbindung zwischen den beiden Straßen zu ermöglichen.

Das nördliche sowie das mittlere Mehrfamilienhaus sind über die Maxhütter Straße erschlossen, das südliche Mehrfamilienhaus dagegen ist an die Pfälzer Straße angebunden.

Aufgrund der Topografie der Planungsflächen erfolgt die Erschließung über eine Rampenanlage, welche alle rund 20 m durch eine Abflachung unterbrochen wird. Hier befinden sich die Zufahrten zu den Stellplätzen sowie die Zuwege zu den Hauseingängen.

Zwischen der privaten Verkehrsfläche und den östlich angrenzenden Privatgrundstücken ist eine 1 m breite private Grünfläche notwendig, um den entstehenden Geländeunterschied zwischen dem neuen hergestellten Gelände und dem bestehenden Urgelände an den Außengrenzen des Geltungsbereiches auszugleichen und einen ausreichenden Abstand zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zu wahren.

Die Mehrfamilienhäuser sind Hanglagen-bedingt als drei-/vier-geschossige Baukörper mit Flachdach vorgesehen, wobei das erste Vollgeschoss als Untergeschoss ausschließlich für Kellerräume und Tiefgaragenstellplätze genutzt wird. Da dieses aufgrund der Hanglage zum Großteil aus dem Gelände herausragt, ist dieses als Vollgeschoss zu sehen, wobei dieses nicht wohnbaulich genutzt wird.

Das vierte Vollgeschoss, also das dritte Obergeschoss, ist als Staffelgeschoss geplant, wobei dessen Außenwände an allen vier Seiten von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringen werden. Die Flachdächer werden sowohl extensiv begrünt als auch mit PV-Anlagen ausgestattet.

Aufgrund der Geländetopografie sowie der geplanten Kubatur sind für die geplanten Baukörper abweichende Abstandsflächenregelungen erforderlich, die sich jedoch nur auf die geplanten Gebäude untereinander beziehen. Die geltenden Abstandsflächenregelungen der städtischen Satzung werden nach Außen (hin zu den Flächen außerhalb des Geltungsbereiches) weiterhin eingehalten.

Negative Auswirkungen sowohl auf die geplanten Nutzungen als auch die bereits bestehenden Wohngebäude im Umfeld durch eine Verringerung von Belichtung, Belüftung oder ähnlichem sind nicht zu erwarten. Die umliegenden Wohngebäude befinden sich in einem ausreichenden Abstand zum Geltungsbereich.

Die notwendigen Stellplätze sind sowohl oberirdisch als auch unterirdisch, in einem Teil des Untergeschosses, untergebracht.

Die nicht baulich genutzten Flächen sind als private Grünflächen geplant, die mit einheimischen Baum- und Straucharten gärtnerisch gestaltet und begrünt werden sollen.

Im mittleren Planungsbereich ist die Anlage eines Spielplatzes vorgesehen.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burglengenfeld ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet dargestellt, das vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen ist.



Auszug Flächennutzungsplan Burglengenfeld mit Lage des Geltungsbereiches (blau), o.M.

Die Planungsflächen sind von Allgemeinen Wohnbauflächen umgeben.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht in Art und Umfang den Ausführungen des Flächennutzungsplanes. Damit ist das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet.

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung kann somit gewährleistet werden.

4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für die Planungsflächen existiert kein verbindliches Baurecht nach § 30 BauGB.

Sowohl die Planungsflächen als auch die umliegenden Siedlungsflächen können aufgrund ihrer Struktur und Bebauung als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ nach § 34 BauGB eingestuft werden.

4.3 Verfahrenswahl

Laut § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden „Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Dabei sollen Bauleitpläne eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung (...) gewährleisten. (...) Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll eine bereits bebaute und wohnbaulich genutzte Fläche aufgrund der Wohnbauflächennachfrage im Sinne der Innenentwicklung nachverdichtet werden.

Die Planungsflächen sind aufgrund ihrer Struktur und Bebauung sowie dem Siedlungsumfeld als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ nach § 34 BauGB einzustufen und umfassen eine Fläche von 0,34 ha.

Da die vorliegende Bauleitplanung der Nachverdichtung dient, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 3.424,37 m². Damit wird der vom Gesetzgeber geforderte Grenzwert von 20.000 m² deutlich unterschritten.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgt das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, ohne einen Umweltbericht nach § 2a BauGB, ohne die Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie ohne eine zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrserschließung

Die Planungsflächen sind zum einen über die bestehende Maxhütter Straße (Kreisstraße SAD8) im Norden erschlossen. Hier befinden sich beidseitig verlaufende Fußwege.

Die Kreisstraße liegt im Bereich des Bebauungsplanes innerorts, die Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich auf Höhe der Straße „Am Hirtberg 13“. Bauverbots- oder Baubeschränkungszone nach Art. 23 und 24 BayStrWG sind innerhalb des Geltungsbereiches somit nicht zu beachten.

Zum anderen erfolgt die Erschließung von der südlich gelegenen Pfälzer Straße (Ortsstraße) aus, wo ebenfalls ein Fußweg sowie ein Parkstreifen besteht.

Intern ist die Wohnbaufläche über eine private Erschließungsstraße erschlossen, die durchgängig von der Maxhütter zur Pfälzer Straße verläuft und diese miteinander verbindet. Um öffentlichen Durchgangsverkehr jedoch zu vermeiden, wird die private Verkehrsfläche im mittleren Grundstücksteil verschmälert.

Für die Öffentlichkeit wird ein durchgängiges Gehrecht eingeräumt, um eine fußläufige Verbindung zwischen den beiden Straßen zu ermöglichen.

Das nördliche sowie das mittlere Mehrfamilienhaus sind über die Maxhütter Straße erschlossen, das südliche Mehrfamilienhaus dagegen ist an die Pfälzer Straße angebunden.

Aufgrund der Topografie der Planungsflächen erfolgt die private Erschließung über eine Rampeanlage, welche alle rund 20 m durch eine Abflachung unterbrochen wird. Hier befinden sich die Zufahrten zu den Stellplätzen sowie die Zuwege zu den Hauseingängen.

Zwischen der privaten Verkehrsfläche und den östlich angrenzenden Privatgrundstücken ist eine 1 m breite private Grünfläche notwendig, um den entstehenden Geländeunterschied (Böschung) auszugleichen und einen ausreichenden Abstand zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zu wahren.

5.1.2 Trinkwasserversorgung

Die Planungsflächen können durch einen Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen der Stadtwerke Burglengenfeld angeschlossen werden.

Der Druck ist ausreichend.

Die innere Erschließung des Baugebietes ist nach den Vorgaben der Stadtwerke Burglengenfeld herzustellen.

5.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Planungsflächen werden an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt angeschlossen.

Im Umfeld besteht ein Mischsystem, welches das Schmutzwasser der Planungsflächen aufnehmen kann und zur zentralen Kläranlage der Stadt weiterleitet.

Die ausreichende Dimensionierung ist eigenverantwortlich durch den Vorhabensträger sowie nach den Vorgaben der Stadtwerke Burglengenfeld sicherzustellen.

5.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind zur Beurteilung der Sickerfähigkeit des Baugrunds Sickerversuche in Absprache mit den Stadtwerken Burglengenfeld durchzuführen. Die Gutachten des Geologen, der die Untersuchungen durchgeführt und gutachterlich ausgewertet hat, sind den Stadtwerken Burglengenfeld vorzulegen und von dort genehmigen zu lassen.

Falls keine ausreichende Sickerfähigkeit des Baugrunds gegeben ist, ist das Kanalnetz für die Einleitung von Niederschlagswasser zu bemessen und herzustellen. Die Kosten für die Bemessung und die erforderlichen Maßnahmen (z.B. Drosselung) sind vom Erschließungsträger zu tragen.

Es ist zu erwarten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist. Dies wurde auch bei der durchgeführten Baugrunderkundung und der Analyse der vorgefundenen Bodenschichten festgestellt (s. Pkt. Baugrund und Bodenverhältnisse).

In Abstimmung mit der Stadt werden im nördlichen Teil der Planungsfläche Sickertests durchgeführt. In Abhängigkeit vom Ergebnis werden geeignete Anlagen entweder zur Versickerung des Niederschlagswassers oder zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers bemessen und mit der Stadt sowie den Stadtwerken Burglengenfeld abgestimmt.

Das in privaten Rückhaltevorrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.

Aufgrund der Geländetopografie ist bei (Stark)Regenereignissen mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen.

5.1.5 Stromversorgung, Telekommunikation

Es ist ein Anschluss an die bestehenden Infrastrukturen im Umfeld möglich.

5.1.6 Abfallentsorgung

Die Parzellen können nur im Bereich der Maxhütter und Pfälzer Straße mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Eine Befahrung der privaten Verkehrsfläche mit Müllfahrzeugen ist nicht vorgesehen.

Es wird im Rahmen der textlichen Hinweise darauf hingewiesen, dass die Eigentümer der Parzellen ihre Müllbehälter zur Abholung an der Maxhütter und der Pfälzer Straße an der dafür vorgesehenen und festgesetzten Müllsammelstelle bereitstellen müssen.

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Schwandorf.

5.1.7 Brandschutz

Die Bauflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden.

Der Grundschatz an Löschwasser durch das Hydrantennetz berechnet sich nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405.

Der Grundschatz an Löschwasser kann durch die Leitungen der Stadtwerke Burglengenfeld sichergestellt werden.

Die Anlage von zusätzlichen Hydranten ist innerhalb des Geltungsbereiches grundsätzlich möglich.

5.2 Immissionsschutz

Verkehr

Auf den Geltungsbereich wirken Emissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Maxhütter Straße ein. Eine immissionsschutzrechtliche „Vorbelastung“ liegt somit bereits vor.

Die Maxhütter Straße ist als Kreisstraße (SAD8) klassifiziert, die auf Höhe der Planungsflächen innerorts liegt. Somit liegt hier eine Fahr-Geschwindigkeitsbeschränkung von 50 km/h vor.

Nach Information des Bayerischen Straßeninformationssystems (BAYSIS) wurden bei der Verkehrszählung 2015 auf der Kreisstraße DTV-Werte von 5.988 Kfz, 5.871 LV und 117 SV aufgenommen.

Aufgrund dieser Verkehrsmengen sowie aufgrund der Hanglage der Planungsflächen (zur Kreisstraße hin geneigter Hang) sind Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm auf die geplanten Wohnnutzungen zu erwarten.

Auch auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird darauf hingewiesen, dass die Wohnbauflächen gegen Verkehrslärm der Kreisstraße zu schützen sind.

Aus diesem Grunde wurde während des Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Zur Ermittlung der aktuellen Verkehrsbelastung auf der Maxhütter Straße wurde speziell im Bereich der Planungsfläche zusätzlich eine Verkehrszählung durchgeführt.

Aufgrund der vorliegenden Verkehrsbewegungen auf der Maxhütter Straße lässt sich feststellen, dass

- an der nördlichen Fassadenseite des nördlichen Gebäudes die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV am Tag und in der Nacht überschritten
- an der östlichen und westlichen Fassadenseite des nördlichen Gebäudes die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in der Nacht überschritten, am Tag lediglich die Orientierungswerte der DIN 18005
- an allen übrigen Fassadenseiten der anderen Gebäude die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht eingehalten

Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sind schalltechnische Maßnahmen erforderlich.

Aus Gründen der Topografie der Planungsfläche (zur Lärmquelle hin geneigte Hanglage) sowie aus städtebaulichen Gründen sind aktive Schallschutzmaßnahmen weder umsetzbar noch sinnvoll.

Somit werden passive und bauordnungsrechtliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Nord- und Westfassade des nördlichen Gebäudes wird dem Lärmpegelbereich IV zugeordnet, die Ostfassade dem Lärmpegelbereich III. Die übrigen Fassadenseiten aller geplanten Gebäude werden dem Lärmpegelbereich II zugeordnet.

Die Festsetzungsempfehlungen und Hinweise aus der schalltechnischen Untersuchung wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Mit den getroffenen Festsetzungen können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewahrt werden.

Daneben wirken Emissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Pfälzer Straße auf den Geltungsbereich ein. Hierbei handelt es sich jedoch um eine Orts-/ Anwohnerstraße, von der keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen an der Südseite des südlichen Gebäudes können negative Auswirkungen zusätzlich vermeiden.

Durch die geplanten drei Mehrfamilienhäuser auf den Planungsflächen wird auf den umliegenden Straßen zusätzlicher Verkehr entstehen. Es ist ein zusätzlicher Verkehr, bestehend aus 7 Wohnungen auf die Pfälzer Straße und 18 Wohnungen auf die Maxhütter Straße zu erwarten.

Aufgrund der vorhandenen Verkehrsmengen auf den umliegenden Straßen sowie dem vergleichsweise geringen Zusatzverkehr durch das geplante Bauvorhaben ist mit einer Vermischung des Verkehrs zu rechnen. Damit sind keine negativen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss der genannten Straßen oder die Emissionen zu erwarten.

Gewerbe

Im Umfeld der Planung sind weder Gewerbebetriebe noch für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Flächen vorhanden. Negative Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Im Umfeld befinden sich Siedlungsflächen, die als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO einzustufen sind. Somit sind hier ausnahmsweise „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) zulässig. Da diese jedoch keine Emissionen erzeugen dürfen, die das schützenswerte Wohnen stören dürfen, sind auch hiervon keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Landwirtschaft

Im Umfeld der Planung sind weder landwirtschaftliche Nutzflächen noch landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden. Negative Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Sportanlagen

Im Umfeld der Planung sind keine öffentlichen Sportanlagen oder -stätten vorhanden. Negative Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

5.3 Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopflächen oder geschützte Landschaftsbestandteile.

Die Planungsflächen wurden bislang wohnbaulich genutzt und sind bereits teilweise versiegelt.

5.4 Natur- und Landschaftsschutz

Die Planungsflächen liegen weder in einem Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, Vogelschutz- oder FFH-Gebiet.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen binden die Planungsflächen ausreichend in das städtebauliche Umfeld ein. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können somit vermieden werden.

5.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen. Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des § 44 ff BNatSchG zu bewerten sind.

§ 44 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein.

Unter Heranziehung der FFH- und Vogelschutzrichtlinie wird hinsichtlich der Farn- und Blütenpflanzen, der Säugetiere, der Amphibien und Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Käfer, der Libellen, der Schmetterlinge, der Weichtiere sowie der Vögel festgestellt, dass die aufgeführten Arten aufgrund der bisherigen wohnbaulichen Nutzung sowie der bereits teilweise vorhandenen Versiegelung nicht betroffen sind.

Durch die Bauleitplanung sind die bislang auf den Planungsflächen vorhandenen, privaten Hausgärten mit Gehölzen und Sträuchern betroffen. Diese Bereiche bieten insbesondere Arten wie Zauneidechsen oder Feldbrütern einen geeigneten Lebensraum.

Mithilfe der grünordnerischen Festsetzungen können diese Arten auch innerhalb der Planungsflächen einen alternativen Lebensraum finden. Zudem bestehen im nahen Umfeld weitere Ausweichlebensräume, die jedoch durch die vorhandene Bebauung und Erschließung urban geprägt sind und sich auf die privaten Hausgärten beschränken.

Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt sich nicht.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Planungsflächen, die bereits teilweise versiegelt ist und von bereits bebauten und genutzten Wohnbauflächen umgeben ist, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen.

Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung ausgegangen, zumal bereits Gebäude im Umfeld vorhanden sind und die Planungsfläche hiervon bereits geprägt ist.

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten Eingriffe, „die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

Somit ist die Ermittlung sowie die Zuordnung naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Eingriffe in bestehende Biotopflächen oder geschützte Landschaftsbestandteile finden ebenfalls nicht statt.

5.7 Baugrund und Bodenverhältnisse

Gemäß der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) liegen im Geltungsbereich „Fein- bis Grobsande, karbonatfrei, z. T. Kies führend“ aus dem Jüngeren Naabtertiär vor.

Nach der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) liegen „nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert“ aus „Kies, Sand: Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, pyroklastische Ablagerungen“ mit einer mittleren bis hohen Tragfähigkeit vor.

Laut der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 liegen „überwiegend Braunerde aus Sand bis Sandlehm (Deckschicht) über (Ton-)Schutt (Carbonatgestein), gering verbreitet Braunerde über Terra fusca aus Sand bis Sandlehm über (Schutt-)Ton (Carbonatgestein)“ (Nr. 116) vor.

Im Zuge der Planungen zum Bauvorhaben wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt.

Daraus ging u.a. hervor, dass überwiegend „unter dem Oberboden ein schwach schluffiger Sand, teilweise auch geringmächtige Tonschichten an[steht]. Unterhalb wurde bis zur Endteufe eine schluffig, sandige Kiesschicht (mit Kalksteinen) festgestellt. Mit zunehmender Tiefe nimmt der Kies- bzw. Kalksteinanteil zu („felsiger“).“

Im mittleren Planungsbereich „wurde unter dem Oberboden bis zur Endteufe jeweils schluffig, sandiger Kies (Kalkstein) erkundet. Mit zunehmender Tiefe nimmt der Kies- bzw. Kalksteinanteil zu. Alle Sondierungen mussten vor den geplanten Endteufen aufgrund des hohen Eindringwiderstands abgebrochen werden.“

Die ersten beiden Bodenschichten (Sande, Tone) konnten als durchlässig eingestuft werden, mit zunehmender Tiefe (Kies) nimmt die Wasserdurchlässigkeit ab.

Somit ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht möglich. Es konnte eine berechnete Bemessungswasserdurchlässigkeit von $3,8 \cdot 10^{-6}$ m/s für die kiesige Schicht (Homogenbereich B 3) festgestellt werden.

Hinweise zu Geotopen, Auffüllungen oder Bergbau liegen nicht vor.

5.8 Wasser

Innerhalb der Planungsflächen sowie im weiteren Umfeld sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

Die Naab ist ca. 1 km in Richtung Nordwesten entfernt. Die damit verbundenen festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete sowie Hochwassergefahrenflächen befinden sich in einem ausreichenden Abstand zur Planungsfläche.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung sind nicht betroffen.

Während der durchgeführten Baugrunduntersuchung wurde kein Grund- und Schichtenwasser angetroffen. Mit Schichtenwasser ist insbesondere in der sandigen Schicht zu rechnen.

Die Grundwasserfließrichtung erfolgt vermutlich in nordwestlicher Richtung zur Naab hin.

Die Planungsflächen liegen außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

5.9 Altlasten, Kampfmittel

Es liegen keine Informationen über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie Kampfmittel vor.

Nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamt Weiden und des Landratsamtes Schwandorf, SG Bodenschutz sind die von der Planung betroffenen Grundstücke nicht im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) erfasst.

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

5.10 Denkmalschutz

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch im näheren Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

Im weiteren Umfeld befinden sich u.a. folgender Denkmäler mit Angabe der Entfernung:

- Bodendenkmal „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des ehem. Spitals von Burglengenfeld“ (D-3-6738-0207), rund 430 m Richtung Südwesten entfernt
- Bodendenkmal „Archäologische Befunde im Bereich einer Richtstätte des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit“ (D-3-6738-0210), rund 260 m Richtung Südwesten entfernt
- Baudenkmal „Alter Galgen, Richtstätte, syn. Köpfstatt“ (D-3-76-119-111), rund 260 m Richtung Südwesten entfernt
- Landschaftsprägendes Ensemble „Altstadt u. Burg Burglengenfeld“ (E-3-76-119-1), rund 800 m Richtung Nordwesten entfernt

Die Planungsflächen sind umgeben von bereits bestehender Siedlungsbebauung. Wohngebäude, Hausgärten sowie Straßen prägen das umliegende Ortsbild.

Die Planungsflächen sind von Süden nach Norden geneigt. Somit entsteht eine Fernwirkung in Richtung Norden, die jedoch durch die vorhandene Siedlungsbebauung im Umfeld beeinträchtigt ist.

Eine Sichtbeziehung zu den o.g. landschaftsprägenden Baudenkmalern und Ensemble, die nordwestlich der Planungsflächen liegen, ist somit nicht zu erwarten.

Eine negative Auswirkung auf die vorhandenen Bodendenkmäler ist aufgrund der Distanz ebenfalls nicht zu erwarten.

Da ein Auffinden von Bodenfunden innerhalb des Geltungsbereiches jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wird auf die gesetzlichen Vorgaben gem. Art. 8.1 sowie 8.2 BayDSchG, verwiesen.

6 Anlage

GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integriertem Grünordnungsplan „Maxhütter Straße 48 (WA) in Burglengenfeld, Stand: 05.03.2022