

2. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Burglengenfeld

Baugebiet „Am alten Stadtweg“

Anlage C Begründung

Begründung gemäß § 13a Baugesetzbuch zur 2. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Burglengenfeld Baugebiet „Am alten Stadtweg“

Inhalt

1. Planungsrechtliche Situation	3
2. Lage und Bestandssituation	5
3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	6
4. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	7
5. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes	8
5.1 Städtebauliche Vergleichswerte	8
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
5.3 Anzahl der Wohneinheiten	8
5.4 Verkehrstechnische Erschließung	8
5.5 Belange des Umweltschutzes	9
5.6 Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung	10
5.7 Schallschutz	11
6. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes	12

1. Planungsrechtliche Situation

Der Stadtrat Burglengenfeld hat in seiner Sitzung vom 30.11.2022 die Änderung des Bebauungsplanes „Am alten Stadtweg“ beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes „Am alten Stadtweg“ wird nach §13a BauGB – Einbeziehen von Innenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Demnach kann unter bestimmten Voraussetzungen u.a. auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und damit auch auf einen Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet werden.

Prüfung der Voraussetzungen Verfahren nach § 13a BauGB: Formale Voraussetzungen

Formale Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB	Planung
a) Maßnahmen der Innenentwicklung	Der Änderungsbereich liegt als Freifläche innerhalb eines bereits bestehenden Baugebiet. → Die Voraussetzung ist erfüllt.
b) Größe Grundfläche Gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB beträgt die Grundfläche im Sinne des §19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m ² :	Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 2.800 m ² , die GRZ ist mit 0,6 festgesetzt. Die mögliche maximale Grundfläche liegt demnach bei ca. 1.680 m ² und damit deutlich unter der Schwellengröße von 20.000 m ² . → Die Voraussetzung ist erfüllt.

Anforderung Umweltverträglichkeitsprüfung

Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahren nach § 13a BauGB	Planung
Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht.	Vorhaben nach Anlage 1 UVPG Nr. 18 zum UVPG werden nicht begründet. Eine verpflichtende Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht erst ab einer Flächengröße von mehr als 20.000 m ² . Der vorliegende Änderungsbereich umfasst ca. 2.800 m ² . → Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. → Die Voraussetzung ist erfüllt.

Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten

Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahren nach § 13a BauGB	Planung
<p>Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (NATURA 2000-Gebiete).</p>	<p>Hiermit sind die nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG). Natura 2000 Gebiete sind durch die Ausweisung des Baugebiets nicht betroffen. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden durch die Ausweisung des Baugebiets ebenfalls nicht berührt. Auch Biotope liegen weder im näheren noch im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs. → Die Voraussetzung ist erfüllt.</p>

Berücksichtigung der weiteren Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a, c und d)

Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahren nach § 13a BauGB	Planung
<p>Die Prüfung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter sind keine Voraussetzung für die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB</p>	<p>Auf die Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter wird in der Begründung im Rahmen der Beschreibung der Belange des Umweltschutzes eingegangen.</p>

Berücksichtigung Bundesimmissionsschutzgesetz

Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahren nach § 13a BauGB	Planung
<p>Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §</p>	<p>Für das Plangebiet sind keine raumbedeutsamen Planungen oder Maßnahmen bekannt, bei denen Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz BImSchG zu beachten</p>

50 Satz 1 des Bundes-Immissionschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.	sind. → Die Voraussetzung ist erfüllt.
--	---

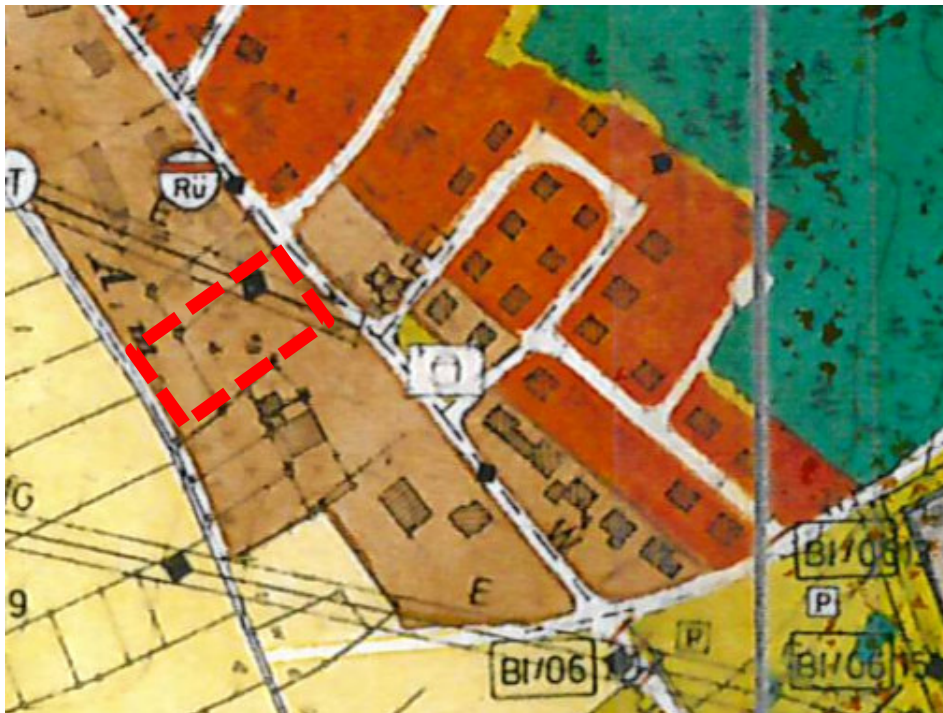
Zusammenfassende Bewertung

Es sind alle Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB erfüllt.

Auf Grund dieses Verfahrens wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet. Auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit kann verzichtet werden.

Flächennutzungsplan

Die auszuweisende Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von Burglengenfeld bereits als Mischgebiet dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.



2. Lage und Bestandssituation

Der Änderungsbereich liegt am Randbereich des bisher bestehenden Bebauungsplanes „Am alten Stadtweg“ in Burglengenfeld. Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück 1510 Gemar-

kung Burglengenfeld und schließt an die Straße „Am alten Stadtweg“ an. Der Umgriff des Änderungsbereiches ergibt sich aus der bereits Bestehenden Bebauung und der bereits bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern entstehen. Bei der durch die Änderung betroffenen Fläche handelt es sich um eine Grünfläche. Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten mit einer Höhendifferenz von ca. 1,10 m ab.

Der Umgriff des Bebauungsplanes definiert sich wie folgt:

- Im Norden und Süden wird das Plangebiet durch die bestehende Bebauung begrenzt.
- Im Osten befindet sich die Straße „Am alten Stadtweg“ und ein bestehendes Wohngebiet.
- Im Westen wird das Plangebiet durch die bestehende Bebauung und die Dr.-Kurt-Schumacher-Straße eingegrenzt.

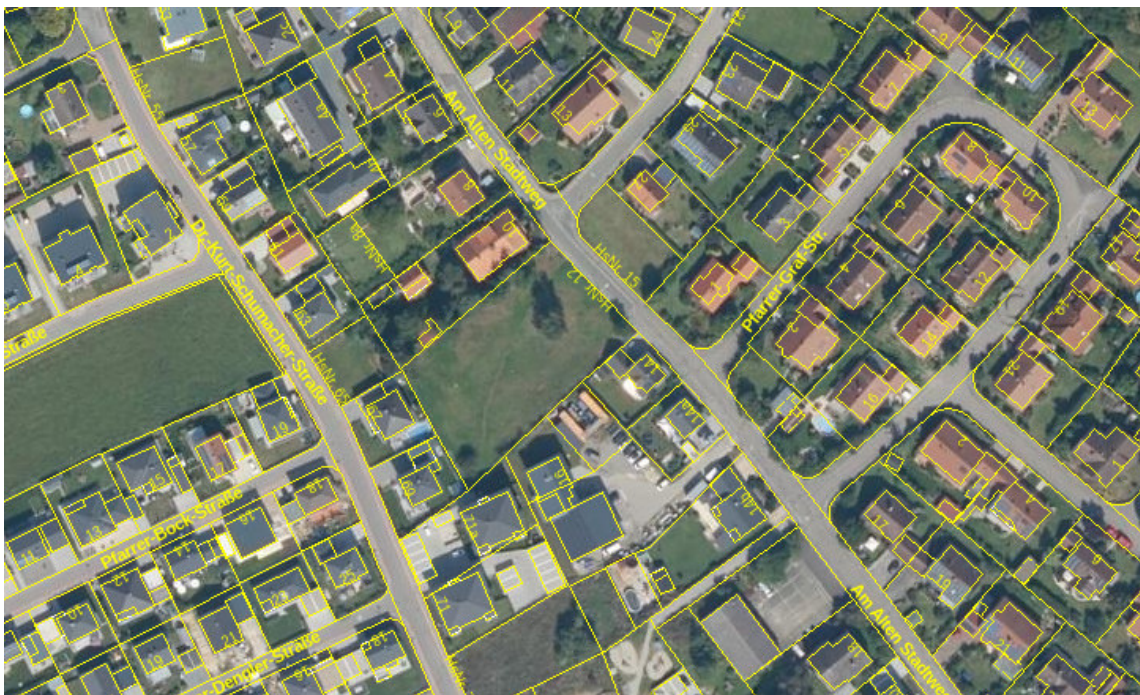


Abbildung 1: Luftbild der Stadt Burglengenfeld mit Parzellierung

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die noch unbebaute Freifläche im Bebauungsplangebiet „Am alten Stadtweg“ soll geändert werden. Die Änderung soll als Grundlage für eine Bebauung mit drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 16 Wohneinheiten dienen.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Planung zielt besonders daraufhin ab, den zu überplanenden Bereich innerhalb der vorgegebenen Parameter möglichst verträglich in das dörfliche, landschaftliche und ökologische Umfeld einzugliedern.

Dabei sieht das Konzept folgendes vor:

Es soll eine kleine Wohnanlage mit drei Häusern in E+I+D-Bauweise entstehen. Die Satteldachbaukörper der Häuser A bis C werden nach Südosten hin durch kleine, versetzte Kuben (E+I) mit extensiv begrünten Flachdächern ergänzt. Aus diesen Anbauten sollen Dachterrassen Platz finden. Die Satteldachbaukörper werden nach Südwesten mit erdgeschossigen (E) Anbauten ebenfalls mit extensiv begrünten Flachdächern ergänzt. Auf diesen Anbauten sollen ebenfalls Dachterrassen entstehen. Unter die Satteldachbaukörper im Erdgeschoss der Häuser A und B und deren Anbauten nach Nordwesten sind Carport- und Fahrradstellplätze eingeschoben. Dadurch entstehen schön gegliederte, maßstäbliche und private Räume und Fei-/ und Grünflächen zwischen und um die Häuser.

Grundzüge der Planung:

Als Grundzüge der Planung werden folgende Punkte definiert:

- Art und Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Geschossigkeit, Wandhöhe)
- Baugrenzen

4. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Entsprechend des Regionalplans der Region Oberpfalz-Nord (6) liegt die Stadt Burglengenfeld im Allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Mit der geplanten Baugebietsausweisung verfolgt die Gemeinde 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). Entsprechend den Ergebnissen der Statistik ist für die Stadt Burglengenfeld und deren Ortsteile ein Einwohnerzuwachs ablesbar. Zudem werden aufgrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft die Haushaltsgrößen kleiner und dadurch der Bedarf an eigenen Wohneinheiten größer.
- 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). Durch die Nähe zum Kernort und knapp 1,5 km zum Ortszentrum ist bereits eine enge Anbindung an den Innenbereich

gegeben. Durch die bereits bestehende Straßenanbindung ist eine kompakte Siedlungsentwicklung gegeben sowie technische Versorgungsinfrastrukturen sind bereits in der Nähe vorhanden.

Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen der Raumordnung. Weiterhin sind wesentliche Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergarten, Rathaus, Sportplatz) in unmittelbarer Entfernung vorhanden.

5. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

5.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des ursprünglichen Bebauungsplangebietes:	5,5659 ha
Größe des Änderungsbereiches:	0,2803 ha
Netto – Baulandfläche:	0,2803 ha

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Am alten Stadtweg“ ist als Mischgebiet (MI) nach §6 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen.

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.

5.3 Anzahl der Wohneinheiten

Damit sich die Bebauung bezüglich der Versiegelung eingliedert und überproportionierte Mehrfamilienhäuser vermieden werden, werden die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt.

5.4 Verkehrstechnische Erschließung

Das Änderungsgebiet befindet sich im Anschluss an bestehende Wohngebiete. Der Anschluss erfolgt über die Straße „Am alten Stadtweg“ und wird über eine zentrale private Zufahrtsstraße erschlossen. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Burglengenfeld. Voraussichtlich werden 32 Stellplätze benötigt. Davon werden 14 Stellplätze in Carports und 18 Stellplätze im Freien untergebracht.

5.5 Belange des Umweltschutzes

Auf eine Bodenfunktionsbewertung wird aufgrund des bereits bestehenden Baurechts durch einen bestehenden Bebauungsplan verzichtet.

Eine kurze Bewertung der Umweltauswirkungen soll erfolgen.

Schutzgut Boden

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten oder früheren Ablagerungen liegen nicht vor.

Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Entsprechende Hinweise sind in den textlichen Festsetzungen enthalten.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich nur baubedingte Auswirkungen.

Diese enthalten:

- Abschieben von Oberboden im Bereich der Bauwerke
- Umlagerung von Boden im Zuge der Baumaßnahmen
- Potentielle Bodenverdichtungen der Randbereiche durch Baumaschinen und Lagerung
- Potentielle erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen.

Diese Beeinträchtigungen sind zeitlich auf den Bau der Gebäude begrenzt und stellen somit eine geringe Beeinträchtigung dar.

Schutzgut Luft und Klima

Die Flächen des Plangebietes ist derzeit noch unbebaut. Aufgrund der bereits umliegenden Bebauung ergeben sich durch die zus. Bebauung keine Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima. Durch die Festsetzungen von Bepflanzung und Begrünung soll jedoch ein Beitrag zur Verbesserung erfolgen.

Durch die neue Bebauung kann es temporär zu Belastungen durch Staubentwicklung und zu erhöhten Emissionen von Luftschadstoffen kommen. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt und als geringe Auswirkungen einzuschätzen.

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Hochwasser oder Überschwemmungen liegen nicht vor. Das Gebiet befindet sich nicht im Wasserschutzgebiet. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickern.

Es ergeben sich keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Gebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten oder Schutzgebietsvorschlägen. FFH-Gebiete existieren im näheren Umfeld des geplanten Wohngebiets nicht.

Die Plangebietsfläche enthält keine Biotopsflächen. Auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben sich keine Beeinträchtigungen.

Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Das Plangebiet liegt inmitten eines vorhandenen Wohngebiets. Auf die neue Nutzung der Fläche wirken vor allem Lärmimmissionen ein.

Diese wurden im Gutachten durch das Ingenieurbüro Kottermair GmbH ermittelt und als unbedenklich eingestuft.

Schutzgut Landschaftsbild

Auf das Schutzgut Landschaftsbild sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die Neuplanung wird eine Baulücke geschlossen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für die Plangebietsfläche sind keine Schutzgüter eingetragen.

Zusammenfassung:

Durch die Neuüberplanung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes.

5.6 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 entgegenwirken 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 Baugebiet „Am alten Stadtweg“ gerecht zu werden, sollen alle zulässigen Dachformen für die Nutzung von Sonnenenergie verwendet werden. Bei Mehrfamilienhäusern ist die nach Süden geneigte Dachfläche zu mindestens 70 % mit Photovoltaik-Modulen zu versehen.

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

5.7 Schallschutz

Durch das Ingenieurbüro Kottermair GmbH wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes sprechen.

6. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Grundstück befindet sich im Besitz eines Privat-Investors.

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

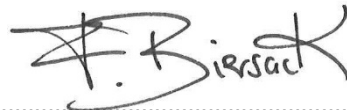
Fassung vom 15.02.2023

Preihsl und Schwan

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A

93133 Burglengenfeld



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

Der Stadtrat hat am die obige Begründung vom 15.02.2023 in der Fassung vom zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am alten Stadtweg“ in der Fassung vom 15.02.2023 beschlossen.

Burglengenfeld,

STADT BURGLENGENFELD

Thomas Gesche

1. Bürgermeister