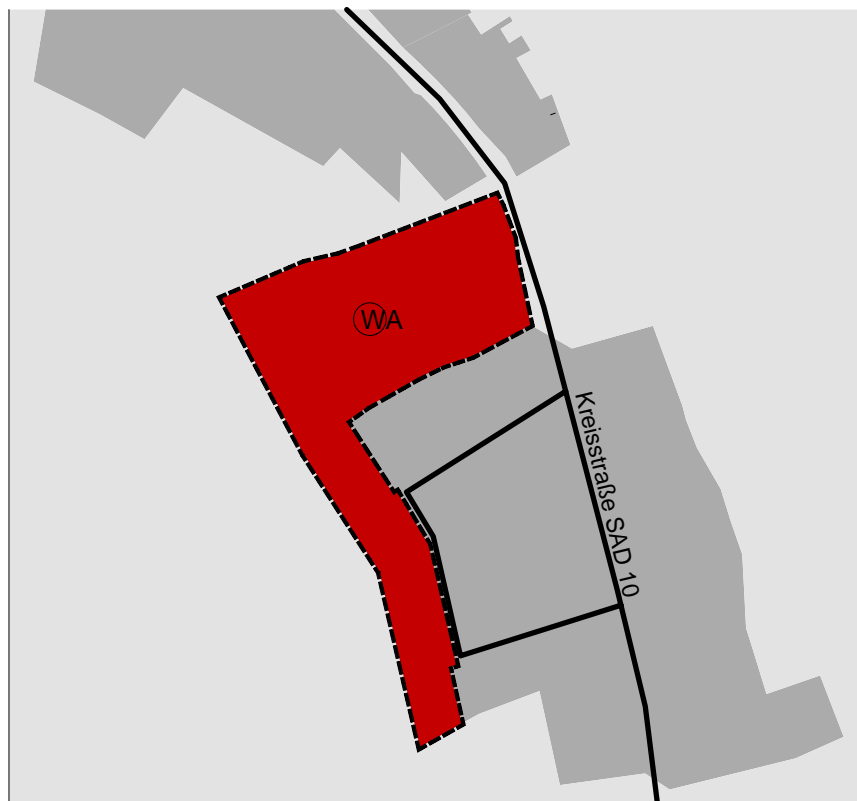


# Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Baugebiet "Pottenstetten - Mitte"



## Stadt Burglengenfeld

den 24.10.2018

Fassung vom: 18.09.2019



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
der Stadt Burglengenfeld**

**Baugebiet „Pottenstetten - Mitte“**

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**

**Fassung vom 18.09.2019**

Aufgestellt: 24.10.2018  
Fassung vom 18.09.2019

---

## Inhalt

§ 1	Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen .....	4
§ 2	Geltungsbereich .....	4
§ 3	Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB .....	4
§ 4	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB .....	4
§ 5	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB .....	5
§ 6	Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB .....	5
§ 7	Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB .....	6
§ 8	Höhenlage der Baugrundstücke .....	6
§ 9	Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB .....	7
§ 10	Werbeanlagen .....	7
§ 11	Lichtimmissionen .....	8
§ 12	Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO .....	8
§ 13	Einfriedungen .....	9
§ 14	Grünordnung .....	9
1.	Allgemeine grünordnerische Festsetzungen .....	9
1.1	Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens .....	9
1.2	Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen .....	10
1.3	Grenzabstände von Gehölzpflanzungen .....	10
1.4	Grünflächenanteil / Baumanteil .....	10
2.	Besondere grünordnerische Festsetzungen .....	10
2.1	Allgemeines .....	10
2.2	Pflanzgebote und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen .....	11
§ 17	Versiegelung .....	14

Aufgestellt: 24.10.2018  
Fassung vom 18.09.2019

---

§ 18	Entwässerung.....	15
§ 19	Luft-Wärmepumpen.....	15
§ 20	Inkrafttreten.....	16

Aufgestellt: 24.10.2018  
Fassung vom 18.09.2019

---

## **§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen**

Die Planzeichnung vom 24.10.2018 in der Fassung vom 18.09.2019 ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 24.10.2018 in der Fassung vom 18.09.2019 dargestellt.

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

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.  
(siehe zugehörige Planzeichnung)

## **§ 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 (§ 19 BauNVO und § 20 BauNVO) als Höchstgrenze festgesetzt.

Im Geltungsbereich sind je Parzelle Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Doppelhäuser, soweit dies gemäß den Vorschriften der BayBO auf den einzelnen Bauparzellen umsetzbar ist, zulässig.

Pro Parzelle ist je Doppelhaushälfte/Bungalow max. eine Wohneinheit zulässig. Pro Parzelle sind je Einzelhaus max. zwei Wohneinheiten zulässig.

Nicht zulässig sind Mehrfamilienhäuser (drei- und mehr Wohneinheiten).

Aufgestellt: 24.10.2018  
Fassung vom 18.09.2019

---

### **§ 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

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

§ 22 Abs. 2 BauNVO.

Es wird eine Nachbaupflicht für den Nachbauenden (Grenzbebauung) bei Doppelhäusern festgesetzt.

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

(1) Sämtliche Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden (§ 12 Abs. 1 BauNVO). Die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen und Zulässigkeiten müssen beachtet werden.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird gemäß der 1. Änderung der Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Kfz-Stellplätzen der Stadt Burglengenfeld (Stellplatzsatzung) vom 19.12.2018 errechnet. Ansonsten gelten die Vorschriften der Garagenstellplatzverordnung (GaStellV).

Zu beachten ist, dass jeder Stellplatz vom öffentlichen Verkehrsraum frei zufahrbar sein muss. Der Stellplatz kann in einer Garage/ oder Carport untergebracht sein, jedoch stellt der vor der Garage freizuhaltende Stauraum keinen Stellplatz dar.

Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten.

Genehmigungsfreie Nebenanlagen nach BauNVO dürfen im rückwärtigen Grundstücksteil auch außerhalb des Baufensters errichtet werden.

Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Hauptnutzung und Straßenraum) sind nur Nebenanlagen für Abfallbehälter bis zu einer Größe von L/B/H 1,0/1,5/1,5 m zulässig. Alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.

(2) Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m freizuhalten.

Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

Aufgestellt: 24.10.2018  
Fassung vom 18.09.2019

---

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

- (1) Bezüglich Abstandsflächen gelten die Vorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen wird der idealisierte Geländeverlauf festgelegt.

## **§ 8 Höhenlage der Baugrundstücke**

- (1) Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich durch die maximale Wandhöhe.
- (2) Die maximale Wandhöhe bemisst sich ab idealisiertem (siehe Punkt 4 und 8 der Planzeichnung), neuem Geländeverlauf bis zum Schnittpunkt Wand mit Dachhaut in der Mitte der dem Geländeverlauf folgenden Fassade (siehe zugehörige Planzeichnung). Bei geneigten Dachkonstruktionen wird hierbei die Giebel- bzw. Firshöhe nicht angerechnet.
- (3) Bei Flachdächern bemisst sich die maximale Wandhöhe ab idealisiertem, neuem Geländeverlauf bis zur Attikahöhe in der Mitte der dem Geländeverlauf folgenden Fassade (siehe Punkt 8 der zugehörigen Planzeichnung).
- (4) Bei Grundstücken, die zwischen zwei Erschließungsstraßen liegen, ergibt sich der idealisierte, neue Geländeverlauf aus der gedachten Verbindung zwischen den Höhenlagen der Erschließungsstraßen.  
Bei Grundstücken, die nur an eine Erschließungsstraße angrenzen, ergibt sich der idealisierte, neue Geländeverlauf aus der Höhenlage zwischen der Erschließungsstraße und dem ursprünglichen, natürlichen Geländeverlauf an der rückwertigen Grundstücksgrenze.
- (5) Im Baugebiet gilt für Wohngebäude mit E+D bzw. E eine maximale Wandhöhe von 4,50 m je nach Dachtyp, für Gebäude mit E+I beträgt die maximale Wandhöhe 6,50 m je nach Dachtyp. Für Nebengebäude und Garagen gilt eine maximale mittlere Wandhöhe nach Bayerischer Bauordnung von 3,00 m.

Aufgestellt: 24.10.2018  
Fassung vom 18.09.2019

---

- (6) Die maximale Wandhöhe sowie der idealisierte, neue Geländeverlauf sind in der Genehmigungsplanung bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren darzustellen und zu vermessen.
- (7) Kellergeschosse von Gebäuden (auch Garagen) dürfen freigelegt werden. Unterkellerungen von Garagen sind zulässig.
- (8) Liegt der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf unterhalb des idealisierten, neuen Geländeverlaufes, so kann dieser bis auf Höhe des idealisierten, neuen Geländeverlaufes aufgefüllt werden, dies ist jedoch nicht zwingend auszuführen. Liegt der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf oberhalb des idealisierten, neuen Geländeverlaufes, so kann dieser bis auf Höhe des idealisierten, neuen Geländeverlaufes abgetragen werden, dies ist jedoch nicht zwingend auszuführen.
- (9) In Verbindung mit Gelände- auf bzw. Abtrag sind zur Überbrückung von Geländesprüngen im rückwärtigen Gartenbereich Stützmauern bis max. 1,2 m zulässig, im Vorgartenbereich jedoch nicht erlaubt.
- (10) Der Geländeverlauf auf dem Baugrundstück ist dem der Nachbargrundstücke anzupassen, sofern die Regelungen für Aufschüttungen und Abgrabungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

#### **§ 9 Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB**

- (1) Freileitungen sind unzulässig, ausgenommen Freileitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH, soweit es sich um gesetzlich geltendes Recht handelt.
- (2) 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 an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschoßzone zulässig. Die Werbefläche darf 0,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (2) An straßenseitigen Einfriedungen sind Werbeanlagen unzulässig.



Aufgestellt: 24.10.2018  
Fassung vom 18.09.2019

---

- (3) Leuchtreklamen sind unzulässig.

### **§ 11 Lichtimmissionen**

- (1) Außenbeleuchtungsanlagen (Beleuchtung außerhalb von Gebäuden) sind nach dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben.
- (2) Beleuchtungen, Bewegungsmelder werden an den Außenfassaden nur bei Zugängen zum Gebäude zugelassen. Die direkte Einsicht auf die Lichtquelle von benachbarten Wohnungen, Büros und sonstigen Arbeitsräumen, ist durch geeignete Lichtpunkthöhen, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.
- (3) Sonstige Beleuchtungen von Fassaden, sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen sind nicht zulässig. Der Stand der Technik wird in den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Stand 08.10.2012“ beschrieben (diese Hinweise sind im Internet frei verfügbar). Wechsellicht ist unzulässig. Wechsellicht liegt vor, wenn sich der Betriebszustand der jeweiligen Beleuchtung(sanlage) in weniger als 5 Minuten ändert.

### **§ 12 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO**

- (1) Dächer  
Siehe Regelquerschnitte Punkt 4 der zugehörigen Planzeichnung.
- (2) Dachüberstände  
Im Baugebiet wird der Dachüberstand am Ortgang auf 30 cm und entlang der Traufe auf 50 cm beschränkt.
- (3) Die Ausführung von Flachdächern und Pultdächern 0°-15° sind generell, auch bei vom Hauptgebäude abweichenden Dachneigungen zulässig.

Aufgestellt: 24.10.2018  
Fassung vom 18.09.2019

---

(4) Fassaden

Nicht zulässig sind metallisch glänzende Fassaden oder Anstriche mit grellen Außenfarben.

### **§ 13 Einfriedungen**

Als Einfriedung der Grundstücke sind nur Zäune, ohne oberirdischen Sockel bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem geplanten Gelände, oder Hecken zulässig.

Durchgehende Mauern sind als Einfriedung generell unzulässig.

Zur Anordnung der Garagen an der Grundstücksgrenze können hier Stützmauern in einer Höhe bis zu 1,00 m errichtet werden.

Im Bereich von Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke (siehe Planzeichnung) freizuhalten. Hier darf die Einfriedung (Zaun, Hecke) nur max. 1,00 m hoch sein.

### **§ 14 Grünordnung**

#### **1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen**

##### **1.1 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens**

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. Insbesondere gilt dies für die privaten Grünflächen.

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

Aufgestellt: 24.10.2018  
Fassung vom 18.09.2019

---

## **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 2,5 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 berücksichtigen.

## **1.3 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.

## **1.4 Grünflächenanteil / Baumanteil**

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Die Baumstandorte können frei gewählt werden. Die planlich dargestellten Baumstandorte stellen Vorschläge dar.

## **2. Besondere grünordnerische Festsetzungen**

### **2.1 Allgemeines**

Im Baugebiet sind auf privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen sowie darüber hinaus externe Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung durchzuführen.

Aufgestellt: 24.10.2018  
Fassung vom 18.09.2019

---

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

## **2.2 Pflanzgebote und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen**

### **2.2.1 Pflanzung einer 1-reihigen Hecke an der Westseite**

Zur Einbindung des Baugebiets in die freie Landschaft sind auf den privaten Parzellen an der Westseite des Baugebiets (Parzellen 1-4, 17-19) mindestens 1-reihige geschlossene Hecken zu pflanzen. Dabei ist die Hecke als freiwachsende Hecke zu entwickeln. Die Anlage von Formschnitthecken ist nicht zulässig.

### **2.2.2 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen**

Die in einem Umfang von ca. 3.797 m<sup>2</sup> erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden wie folgt festgesetzt:

#### Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 658/4 der Gemarkung Pottenstetten

Auf der als Kompensationsfläche anrechenbaren Teilfläche von 1.597 m<sup>2</sup> sind folgende Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen verbindlich durchzuführen:

Auf der Ausgleichs-/Ersatzfläche ist eine Reihe aus Obsthochstämmen bewährter, robuster Sorten zu pflanzen (gemäß der Plandarstellung). Der Ackerbestand ist in einen extensiven Wiesenbestand durch Einsaat einer regionaltypischen, autochthonen Saatgutmischung mit 15 % Kräuteranteil umzuwandeln. Auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen ist vollständig zu verzichten. Der Wiesenbestand ist max. 2-mal jährlich zu mähen (1. Mahd ab 01.07. des Jahres) oder extensiv zu beweiden. Im Falle einer Beweidung sind die Bäume vor Beschädigungen zu schützen. Bei einer Mahd ist das Mähgut von der Fläche abzufahren.

Aufgestellt: 24.10.2018  
Fassung vom 18.09.2019

---

Die westliche Grenze der Ausgleichs-/Ersatzfläche zum Acker hin ist durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu markieren bzw. vor Ort kenntlich zu machen (Steinhaufen, dauerhafte Pflöcke u.ä.).

#### Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 342 der Gemarkung Pottenstetten

Auf dem bisherigen reinen Fichtenwaldstandort (Bestand aufgrund des Befalls durch Borkenkäfer mittlerweile beseitigt) ist ein Laubmischwald aus Stieleiche und Hainbuche in Absprache mit dem AELF Schwandorf zu begründen.

Pflanzabstand: 2 x 1,5 m, Stieleiche und Hainbuche als Leitarten, Nebenbaumarten gemäß Detailplanung mit AELF Schwandorf (ausschließlich Laubgehölze).

Die Fläche ist gegen Wildverbiß zu schützen. Der Bestand ist dauerhaft im Sinne des Bestandsziels zu erhalten und zu entwickeln.

#### **Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB**

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf den externen Kompensationsflächen Flur-Nr. 658/4 und 342 der Gemarkung Pottenstetten (siehe Ausgleichsbebauungspläne) erbracht. Diese Ausgleichsflächen werden allen Grundstücken des Baugebiets gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet. Die festgesetzte Ausgleichsfläche und die Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets Pottenstetten-Mitte.

2.2.4 Gehölzauswahlliste (Empfehlungen für alle Pflanzungen, insbesondere die 1-reihige Hecke am Westrand des Baugebiets auf privaten Parzellen):

##### Liste 1 Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn

Aufgestellt: 24.10.2018  
Fassung vom 18.09.2019

---

Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Auf den privaten Grünflächen werden für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme empfohlen.

Liste 2 Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus torminalis	Elsbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Aufgestellt: 24.10.2018  
Fassung vom 18.09.2019

---

### **Mindestpflanzqualitäten:**

#### Bäume:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3 x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang
- Obsthochstämme ab 8 cm (auch auf der Ausgleichs-/Ersatzfläche Flur-Nr. 658/4)
- in geschlossene Pflanzungen integriert (1-reihige Hecke an der Westseite): Heister, mind. 2 x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe

#### Sträucher:

- mind. 2 x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe (1-reihige Hecke an der Westseite)

### **§ 17 Versiegelung**

Die Versiegelung des Bodens durch befestigte Flächen auf Privatgrundstücken ist zu minimieren. Für Terrassen, Hauszugänge, private Stellplätze und Stellplatzzufahrten werden 80 m<sup>2</sup> als Maximalfläche je Parzelle mit Einfamilienhäusern festgelegt:

Bei der Berechnung können für besondere Belagsarten folgende Faktoren angesetzt werden:

- Schotter- und Schotterrasendecken, Holz- oder Metallroste  
über wasserdurchlässigem Untergrund: Anrechnung zu 50 %
- Natursteinpflaster in Splittbettung,  
ungebundene Decken, Rasengitterplatten,  
versickerungsfähiges Pflaster: Anrechnung zu 75 %
- Alle sonstigen Belagsarten: Anrechnung zu 100 %

Aufgestellt: 24.10.2018  
Fassung vom 18.09.2019

---

## **§ 18 Entwässerung**

Für die Abwasserentsorgung wird eine Schmutzwasserkanalisation hergestellt;  
in diesen Kanal darf ausschließlich häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden. Die  
Kanalleitungen sind grundsätzlich auf öffentlichem Grund zu verlegen.

Für das Niederschlagswasser wird ein Regenwasserkanal hergestellt.

In diesen muss das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen eingeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser der Grundstücke sollte jedoch nach Möglichkeit auf  
dem eigenen Grundstück versickert bzw. zurückgehalten werden. Soweit eine Versickerung  
auf dem Grundstück nicht möglich ist, darf das Niederschlagswasser in den  
Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Eine Kombination der Entwässerungsmethoden für jede bauliche Anlage und Teile von  
baulichen Anlagen ist möglich.

Ein Anspruch auf Grundstücksentwässerung im Freispiegelgefälle besteht nicht. Bei  
ungünstiger Höhenlage ist zum Anschluss an die Kanalisation durch den Bauherrn jeweils  
eine Hebeanlage zu errichten und zu unterhalten.

Wenn eine ausreichende Sickerfähigkeit des Baugrunds gegeben ist, ist das  
Niederschlagswasser der Privatflächen innerhalb des Baugrundstücks flächenhaft über  
Sickermulden mit bewachsener Oberbodenschicht entsprechend den technischen Regeln  
und den einschlägigen Vorschriften (Merkblatt Nr. 4.4/22 vom Bayer. Landesamt für Umwelt,  
NWFreiV, TRENGW) zu versickern.

Unterirdische Versorgungsanlagen (z.B. Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerungen sind  
nicht zulässig.

## **§ 19 Luft-Wärmepumpen**

Es sind nur Luft-Wärmepumpen zulässig, deren Schalleistungspegel maximal 50 dB(A)  
beträgt. Der Abstand zum nächstmöglichen Immissionsort darf dabei 7 Meter nicht  
unterschreiten. Als Immissionsort ist dabei bei bereits bebauten Grundstücken das



Aufgestellt: 24.10.2018  
Fassung vom 18.09.2019

---

nächstgelegene benachbarte Wohnraumfenster und bei unbebauten Grundstücken die nächstgelegene Baugrenze bzw. Baulinie anzusehen. Der maximale Schallleistungspegel ist durch das Datenblatt der Luft-Wärmepumpe nachzuweisen.

#### **§ 20 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

**Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.**

Burglengenfeld, .....

**Stadt Burglengenfeld**

---

Thomas Gesche  
1. Bürgermeister

Aufgestellt: 24.10.2018  
Fassung vom 18.09.2019

---

### **Hinweise zur Satzung**

1. Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen.  
Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird ausdrücklich empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.
3. Zum Schutz von Erdarbeiten:  
Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.  
Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.  
Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden. Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Die Auffüllung mit Z1.1-Material nach der LAGA M 20 kann erfolgen, wenn die dort genannten Anforderungen eingehalten werden. Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die Anforderungen des § 12 BBodSchV einhält. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Vergeudung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.  
Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

Aufgestellt: 24.10.2018  
Fassung vom 18.09.2019

---

4. Garagenzufahrten sind möglichst mit versickerungsfähigen Belägen, soweit eine ausreichende Sickerfähigkeit des Baugrunds gegeben ist, 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. Für die Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers wird eine Schmutzwasserkanalisation hergestellt, es darf ausschließlich häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden.  
Das Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen wird in den neu herzustellenden Regenwasserkanal abgeleitet.
7. Die oberirdischen Garagen sollten nach Möglichkeit mit begrünten Flachdächern ausgeführt werden.
8. Denkmalschutz  
Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Schwandorf oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt zu machen.  
Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.
9. Sollten im Rahmen der Ausführung des Vorhabens bisher nicht bekannte schädliche Bodenverunreinigungen / Altlasten (z.B. auffällig riechendes, verfärbtes Bodenmaterial, kontaminiertes Grundwasser) festgestellt werden, sind die Arbeiten umgehend

Aufgestellt: 24.10.2018  
Fassung vom 18.09.2019

---

einzustellen. Die Anhaltspunkte sind dem Landratsamt unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

10. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von unterirdischen Kabeln einzuhalten ist. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m.  
Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.  
Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) wird hingewiesen. Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.
11. Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.
12. Gehölzartenlisten / Verwendung einheimischer Gehölze für die Bepflanzung  
Zur Förderung der heimischen Tierwelt sollen in den Gärten und öffentlichen Grünflächen auch für nicht festgesetzte Pflanzungen heimische und standort- und naturraumtypische Gehölzarten verwendet werden.
13. Maßentnahme  
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für die Maßhaftigkeit.  
Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
14. Die unter Satzung erwähnten Normen sind in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Dabei gilt aktuell folgender Rechtsstand: BauNVO.  
(Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom

Aufgestellt: 24.10.2018  
Fassung vom 18.09.2019

---

21. November 2017. BayBO (Bayerische Bauordnung ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 20017  
BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004.
15. Bezüglich der Begriffsbestimmung Vollgeschoss wird auf die Landesbauordnung verwiesen, sowie auf §20 Abs. 1 BauNVo i.V. mit Art. 2 Abs. 5 BayBO.
16. Die Eigentümer der Baugrundstücke werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden Hofstellen und landwirtschaftlichen Flächen unvermeidbare Immissionen (Lärm, Geruch, Staub) ergeben, die auf das Baugebiet einwirken. Diese Immissionen sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes als zumutbar hinzunehmen.
17. Gegen Beeinträchtigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der benachbarten Grundstücke können keine Einwendungen erhoben werden, sofern die den anerkannten und allgemein üblichen Regeln der Bewirtschaftung (sog. „gute fachliche Praxis“) beachtet werden.
18. Aufgrund der leichten Talkesselsituation im Baugebiet wird auf § 37 WHG verwiesen.

Aufgestellt: 24.10.2018  
Fassung vom 18.09.2019

---

# B E G R Ü N D U N G

Fassung vom 18.09.2019

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

**„Pottenstetten – Mitte“**

Aufgestellt: 24.10.2018  
Fassung vom 18.09.2019

---

## Inhalt

B E G R Ü N D U N G .....	1
1. Lage und Bestandssituation.....	3
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	3
3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes .....	4
3.1 Städtebauliche Vergleichswerte.....	4
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	4
3.3 Höhe baulicher Anlagen.....	4
3.4 Verkehrstechnische Erschließung .....	5
3.5 Ver- und Entsorgung.....	5
3.6 Untergrund.....	5
3.7 Brandschutz .....	5
3.8 Grünordnung .....	6
4 Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes .....	9

Aufgestellt: 24.10.2018  
Fassung vom 18.09.2019

---

## **1. Lage und Bestandssituation**

Pottenstetten ist eine Ortschaft der Stadt Burglengenfeld, die sich an der SAD 10 befindet.

Das 12.658 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt westlich der Hauptstraße und ist derzeit eine Fläche, die größtenteils landwirtschaftlich genutzt wird.

Das Plangebiet ist relativ eben, im südöstlichen Teil steigt es im Randbereich.

Insgesamt beträgt die Höhendifferenz im Neubaugebiet „Pottenstetten – Mitte“ mit ca. 423,00 m ü.NN im Norden bis ca. 425,00 m ü.NN im Süden um ca. 2,00 m.

## **2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Durch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, diese Flächen als Wohnbauland bereitzustellen, besteht die Möglichkeit, einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Ein-, Zweifamilienhausgrundstücken und Mehrfamilienhausgrundstücken zu leisten. (Siehe Baulandbedarfsnachweis der Stadt Burglengenfeld)

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

Durch die beabsichtigte Erweiterung werden die beiden bestehenden Ortsteile in Pottenstetten miteinander verbunden und ergeben somit ein einheitliches Gesamtbild.

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

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb notwendig. Der Wohnbauflächenbedarf ist fortzuschreiben.



### **3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Städtebauliche Vergleichswerte**

Größe des Bebauungsplangebietes:	1,2658 ha
Verkehrsfläche:	0,972 ha
Anzahl der Bauparzellen:	19
<b>Netto – Baulandfläche:</b>	<b>1,1594 ha</b>

#### **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.

Die Grundstücksgrößen wurden aufgrund der ländlichen Umgebung größer gewählt. Um eine Überverdichtung der Grundstücke zu vermeiden werden die zulässigen Wohneinheiten je Parzelle auf ein Höchstmaß beschränkt. Vorgesehen werden sollen nur Ein- bzw. Zweifamilienhäuser.

#### **3.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung.

Aufgestellt: 24.10.2018  
Fassung vom 18.09.2019

---

### **3.4 Verkehrstechnische Erschließung**

Die Zufahrt zu dem Baugebiet soll künftig über die SAD 10 erfolgen.

Der südliche Bereich wird über eine bestehende Ringstraße erschlossen.

Der nördliche Bereich wird über eine Stichstraße erschlossen.

### **3.5 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist durch die Bayernwerke und den Zweckverband Naab-Vils-Gruppe gesichert. Die Entsorgung des Abwassers wird mit der Erschließung durch die Stadtwerke Burglengenfeld gesichert.

Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird eine Trennkanalisation hergestellt. In den Schmutzwasserkanal darf nur häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden. Für das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird ein Regenwasserkanal hergestellt. Das Niederschlagswasser der Grundstücke soll auf den Grundstücken versickert werden. Sollte dies nicht möglich sein, darf es an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

### **3.6 Untergrund**

Baugrunduntersuchungen wurden im Baugebiet noch nicht durchgeführt, sind jedoch bereits beauftragt.

Für Gründungen von Ein- und Zweifamilienhäusern ist, zumindest bei Unterkellerung, mit Felsaushub zu rechnen, Baugrunduntersuchungen auf den jeweiligen Baugrundstück werden angeraten.

Mit Wasser als Grund- oder Schichtenwasser ist zu rechnen.

### **3.7 Brandschutz**

#### Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Brandschutz für das vorgesehene Wohngebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt durch Anschluss des Baugebietes an die „Zentrale Wasserversorgung“ des Zweckverbandes Vils-Naab-Gruppe.

Aufgestellt: 24.10.2018  
Fassung vom 18.09.2019

---

Anzahl und Standorte Oberflurhydranten und Unterflurhydranten werden in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle festgelegt. Ein Hydrantenplan wird zeitnah erstellt.

Auf die Dimensionierung der Wasserversorgung, auch unter dem Gesichtspunkt der ausreichenden Löschwasserversorgung wird geachtet.

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen

Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen. Die Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollBekBayFwG) ist gewährleistet.

### **3.8 Grünordnung**

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen 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 dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Die im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauvorhabens geplanten Grünflächen erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Baugebiet

Aufgestellt: 24.10.2018  
Fassung vom 18.09.2019

---

- visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild (v.a. Westseite)
- Verbesserung des Siedlungsklimas
- in gewissem Umfang Rückhalte- (bzw. Versickerungs)fläche für auf den Baugrundstücken anfallendes Oberflächenwasser
- Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc.
- Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner
- Verminderung der Barrierewirkung hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wandervermögens von Pflanzen und Tieren

Um eine Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden.

Weitere Begrünungsmaßnahmen auf privaten Flächen werden in Form der Pflanzung einer 1-reihigen Hecke an der Westseite des Baugebiets festgesetzt, um gegenüber der freien, unbebauten Landschaft eine Mindesteingrünung zu erreichen.

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben sowie die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

Aufgestellt: 24.10.2018  
Fassung vom 18.09.2019

---

Zur Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe sind gemäß der naturschutzrechtlichen Bilanzierung Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen in einem Umfang von ca. 3.797 m<sup>2</sup> durchzuführen. Diese werden auf Flur-Nr. 658/4 der Gemarkung Pottenstetten (derzeit Ackernutzung) als Streuobstreihe mit Entwicklung extensiver Wiesen durchgeführt (1.597 m<sup>2</sup>). Darüber hinaus wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der weitere Ausgleich durch Waldumbau eines bisherigen reinen Fichtenwaldes in einen Eichen-Hainbuchenwald auf Flur-Nr. 342 der Gemarkung Pottenstetten (Teilfläche von 2.200 m<sup>2</sup>) erbracht. Das Entwicklungsziel und die Auswahl der Baumarten wurde bereits mit dem AELF Schwandorf, Bereich Forsten, abgestimmt (H. Weigert). In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kann eine Teilfläche von 2.200 m<sup>2</sup> herangezogen werden. Die gesamte Waldumbaufläche in diesem Bereich umfasst ca. 4.000 m<sup>2</sup>.

Zur detaillierten Maßnahmengestaltung siehe textliche Festsetzungen.

Mit Durchführung der Maßnahmen (insgesamt 3.797 m<sup>2</sup>) kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze ausreichend kompensiert werden.

### **3.9 Luft-Wärmepumpen**

Zur Beheizung von Wohngebäuden werden in den letzten Jahren vermehrt Luft-Wärmepumpen eingesetzt, die erfahrungsgemäß bei kleinen Baugrundstücken mit geringen Nachbarabständen, bei Verwendung von lauten Außengeräten und bei ungünstiger Wahl der Aufstellungsorte auf dem Baugrundstücken zu Lärmkonflikten führen können.

Luft-Wärmepumpen sind als immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungspflichtige Anlagen im Sinne des §22 BimSchG schalltechnisch nach der TA Lärm zu beurteilen. In den vergangenen Jahren gab es im Landkreis mehrere berechtigte Beschwerden, bei denen zum Schutz der Nachbarschaft ein geeigneter Standort der Luft-Wärmepumpe bzw. nachträgliche Schallschutzmaßnahmen bei bereits ausgeführten Anlagen gefordert werden mussten.

Das Landesamt für Umweltschutz hat sich mit der Problematik befasst und die beiliegende Informationsbroschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ mit hilfreichen Informationen für die schalltechnisch optimierte Planung und Errichtung von Luft-

Aufgestellt: 24.10.2018  
Fassung vom 18.09.2019

---

Wärmepumpen herausgegeben. Auf der Grundlage dieser Informationsbroschüre ist eine Festsetzung zum Schallschutz bei Luft-Wärmepumpen in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Da die Lärmbelastung der Nachbarschaft nicht nur von der Lautstärke, dem Schallleistungspegel des verwendeten Gerätes, sondern auch vom Abstand zu benachbarten Wohnräumen abhängt, ist zusätzlich ein Mindestabstand zu den Fenstern von benachbarten Wohnräumen bzw. – bei noch unbebauten Grundstücken – zu den Baugrenzen/Baulinien – verbindlich festgesetzt. Bei einem Stand der Technik entsprechenden Schallleistungspegel von 50 dB(A) ergibt sich aus der Informationsbroschüre „Lärmschutz bei Luftwärmepumpen“ des Bay. Landesamt für Umwelt in einem allgemeinen Wohngebiet ein Mindestabstand von 7m.

#### **4 Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet befindet sich im Besitz mehrerer Privatinvestoren. Ein Grundstückseigentümer davon wurde von den anderen Eigentümern beauftragt, die Erschließung durchzuführen.

Zur Sicherung der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Realisierung des Neubaugebietes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages vorgesehen. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist mit einer zügigen Bebauung zu rechnen.

Aufgestellt: 24.10.2018  
Fassung vom 18.09.2019

---

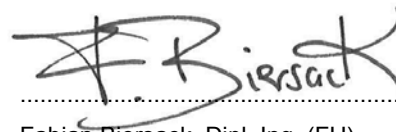
### **Aufgestellt: Burglengenfeld**

Fassung vom 18.09.2019

### **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 „Pottenstetten-Mitte“ vom ..... in der Fassung vom ..... beschlossen.

Burglengenfeld, .....

### **STADT BURGLENGENFELD**

---

Thomas Gesche  
1. Bürgermeister

# A. Festsetzungen

## 1. Grenzen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung nach § 16 Abs. 5 BauNVO
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

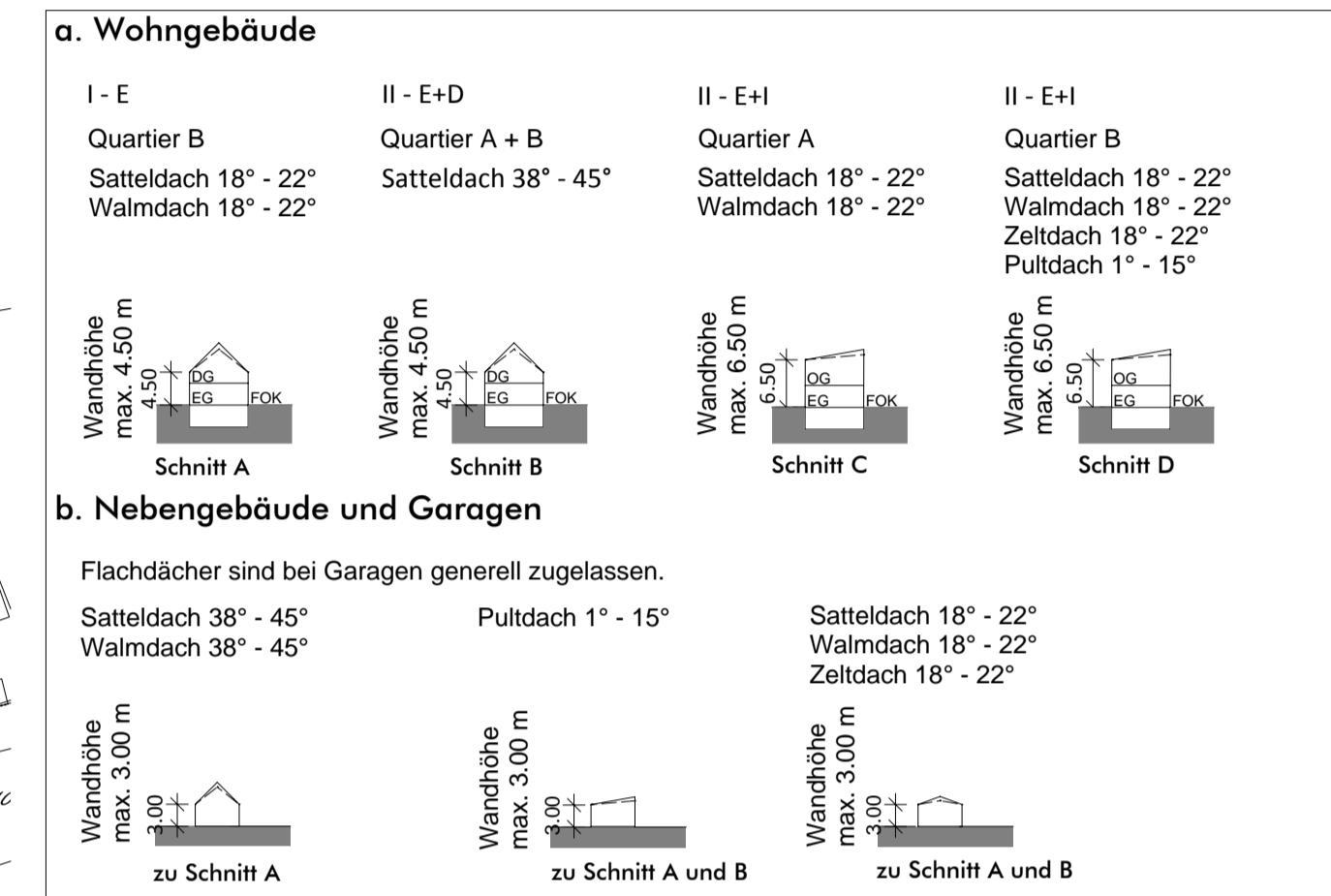
## 2. Art der Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäss §4 BauNVO

## 3. Mass der Baulichen Nutzung

- 0.35 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ
- 0.60 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ

## 4. Festsetzung von Regelquerschnitten



## 5. Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze
- offene Bauweise

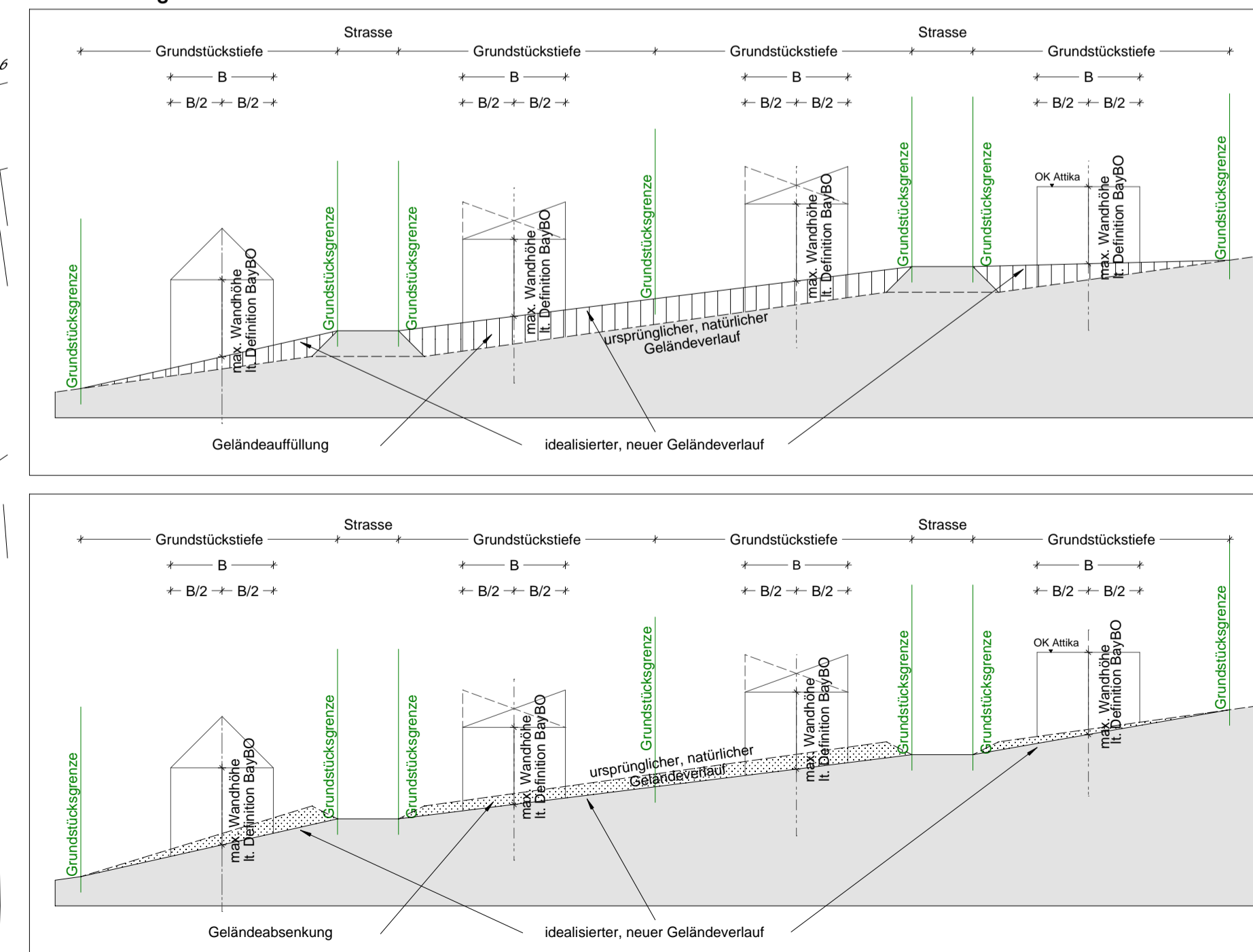
## 6. Zahl der Wohneinheiten

Pro Parzelle ist je Doppelhaushälfte/Bungalow max. eine Wohneinheit zulässig.  
Pro Parzelle sind je Einzelhaus max. zwei Wohneinheiten zulässig.  
Nicht zulässig sind Mehrfamilienhäuser (drei- und mehr Wohneinheiten).

## 7. Dächer der Hauptgebäude

- vorgeschlagene Firstrichtung

## 8. Höhenlage



Die dargestellten Höhenschichtlinien stellen den ursprünglichen, natürlichen Geländevertiefung dar. Der Höhenplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 9. Garagen (auch Grenzgaragen) und Nebenanlagen

Garagen und Carports dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden.  
Die Wandhöhe gemäss Art. 6 Abs. 3 S. 2 und 3 BayBO, darf im Mittel nicht mehr als 3,00 m (Schnittpunkt Wand-Dachhaut) betragen.  
Dachformen und Dachneigungen (siehe Regelquerschnitte)  
Carports sind generell zugelassen.  
Garagen mit Flachdächer sind generell zulässig.

## 10. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Zäune, ohne oberirdischen Sockel bis zu einer Höhe von 1,20m über dem geplanten Gelände, oder Hecken zulässig.  
Zur Anordnung der Garagen an der Grundstücksgrenze können hier Stützmauern in einer Höhe bis zu 1,00 m errichtet werden.

Im Bereich von Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke freizuhalten. Hier darf die Einfriedung (Zaun, Hecke) nur max. 1.00 m hoch sein.

## 11. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- private Verkehrsfläche

## B. Hinweise

- Privatgrün
- Flurstücksnummern
- Parzellenummer
- Grundstücksfläche
- vorgeschlagene Gebäude
- vorgeschlagene Garagen
- Garagenzufahrten

## Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
ZAHLE DER MAX. ZULÄSSIGEN GESCHOSSE	DÄCHER
GRUNDFLÄCHENZAHLE	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE

## C. Grünordnung

- Bäume auf privaten Flächen zu pflanzen (Standort veränderbar), je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Baum
- Hecke, 1-reihig, aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu pflanzen (Breite mind. 2,50 m)

## Verfahrensablauf

- Der Stadtrat/Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.10.2018 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Stellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 28.02.2019 bis 29.03.2019 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 28.02.2019 bis 29.03.2019 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.04.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2019 bis 19.08.2019 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.04.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2019 bis 19.08.2019 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Burglengenfeld hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Burglengenfeld, den ..... (Stadt / Gemeinde) (Siegel)

Bürgermeister(in)

## 7. Ausgefertigt

....., den ..... (Stadt / Gemeinde) (Siegel)

Bürgermeister(in)

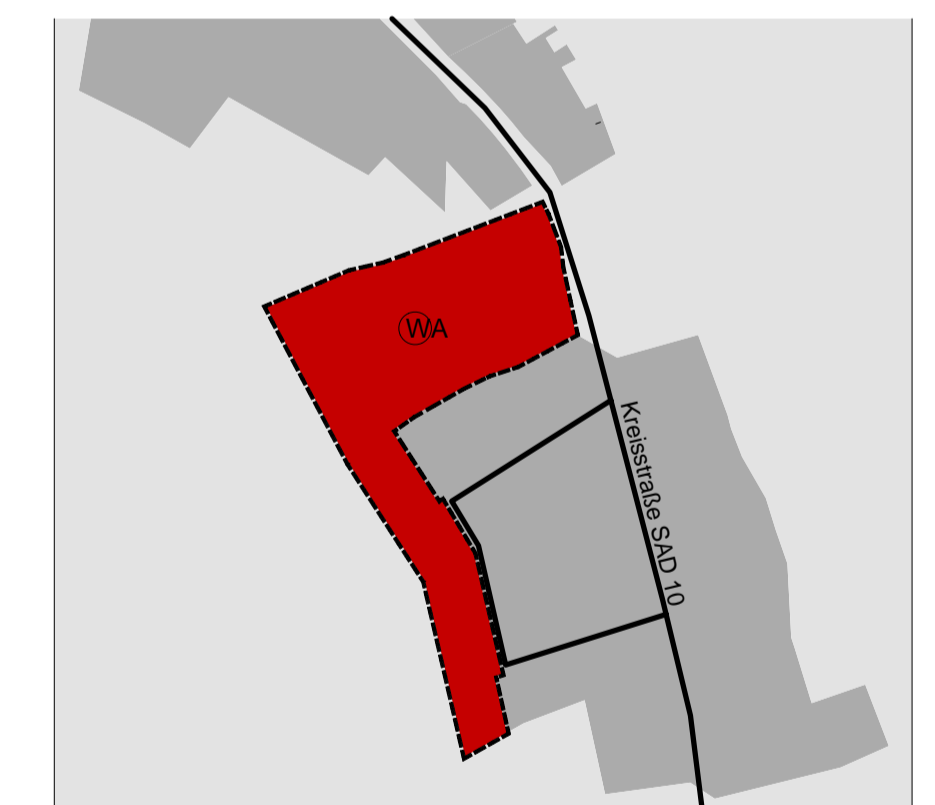
8. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

....., den ..... (Stadt / Gemeinde) (Siegel)

Bürgermeister(in)

# BEBAUUNGSPLAN

## Baugebiet "Pottenstetten-Mitte"



Bauort: Flurnummer: 41, 85/11 Teilflächen aus 42, 84, 84/4, 85

Bauherr: Stadt Burglengenfeld  
Marktplatz 2 - 6  
93133 Burglengenfeld

Planverfasser: Preihls & Schwan  
Berater und Planer GmbH  
Kreuzbergweg 1 A  
93133 Burglengenfeld

Grünordnung: Landschaftsarchitektur und -planung  
Marktplatz 1  
92536 Pfreimd

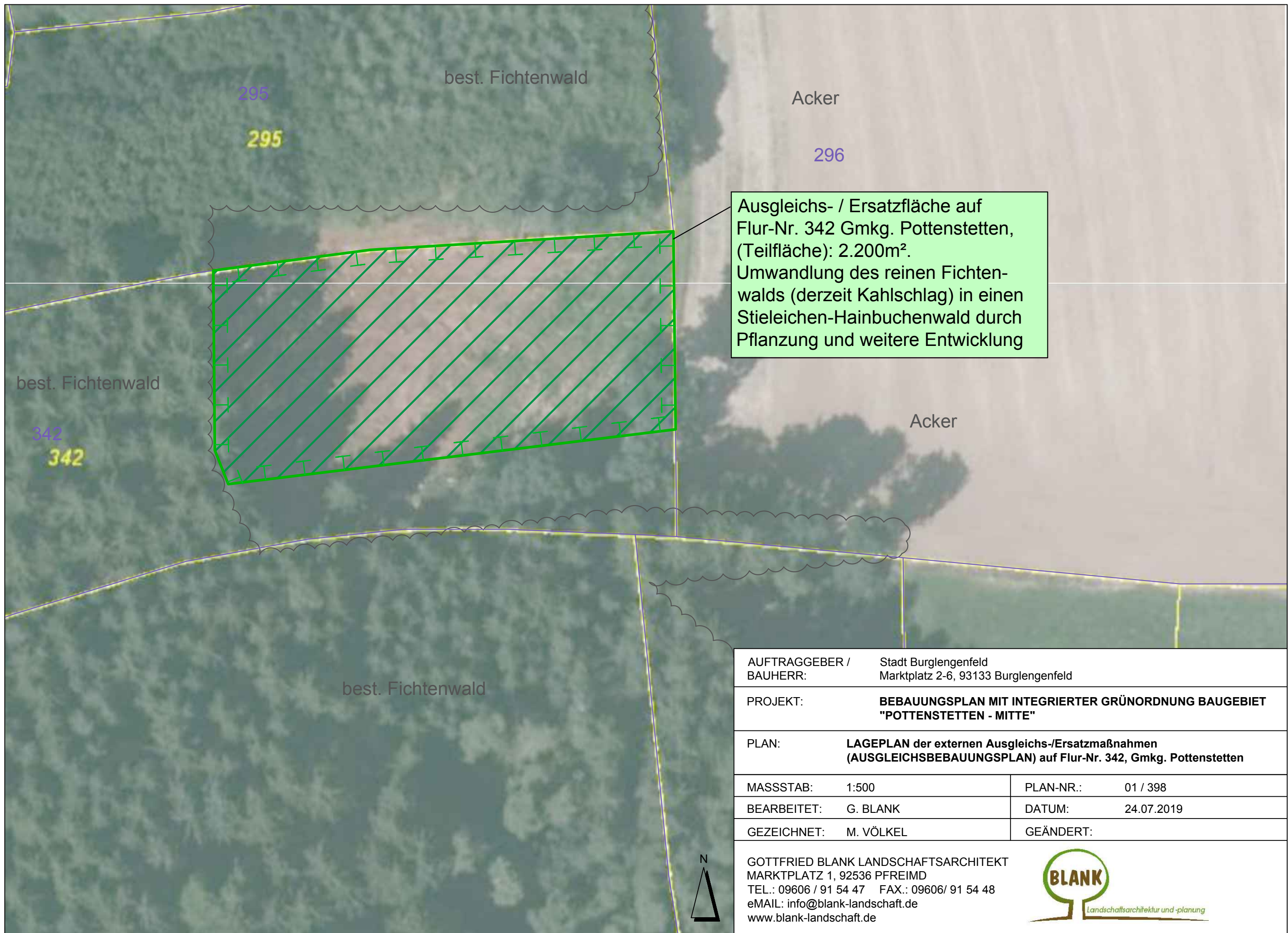
Stand vom: 18.09.2019 aufgestellt: 24.10.2018 gezeichnet: Forster Projektnummer: B-04-16-18 Maßstab: 1:1000

Thomas Gesche  
1. Bürgermeister

Preihls & Schwan  
Dipl.-Ing. (FH)

Gottfried Blank  
Landschaftsarchitekt





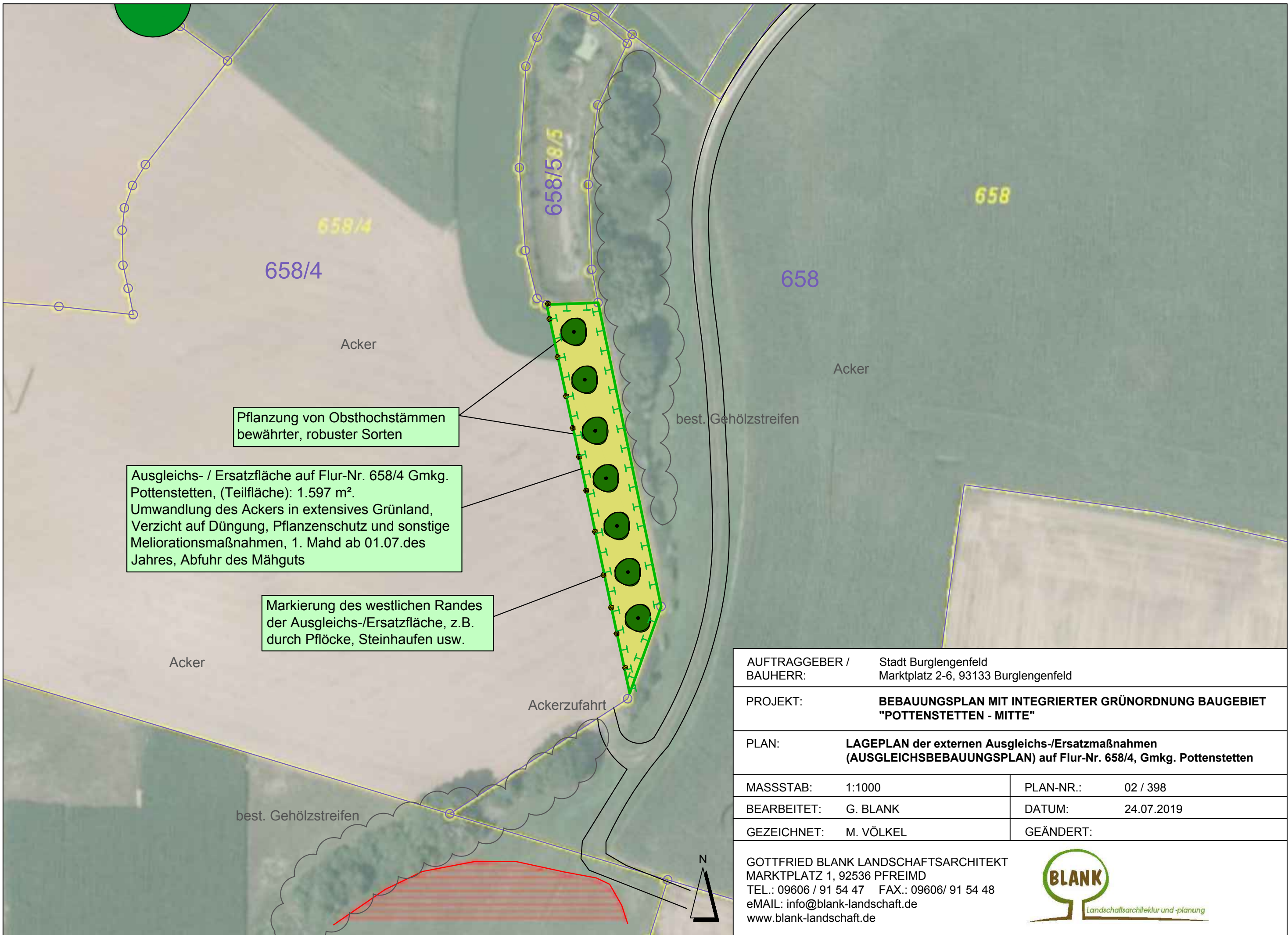
Ausgleichs- / Ersatzfläche auf Flur-Nr. 342 Gmkg. Pottenstetten, (Teilfläche): 2.200m<sup>2</sup>.  
 Umwandlung des reinen Fichtenwalds (derzeit Kahlschlag) in einen Stieleichen-Hainbuchenwald durch Pflanzung und weitere Entwicklung

AUFTRAGGEBER / BAUHERR:	Stadt Burglengenfeld Marktplatz 2-6, 93133 Burglengenfeld		
PROJEKT:	<b>BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG BAUGEBIET "POTTENSTETTEN - MITTE"</b>		
PLAN:	<b>LAGEPLAN der externen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen (AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN) auf Flur-Nr. 342, Gmkg. Pottenstetten</b>		
MASSTAB:	1:500	PLAN-NR.:	01 / 398
BEARBEITET:	G. BLANK	DATUM:	24.07.2019
GEZEICHNET:	M. VÖLKEL	GEÄNDERT:	



GOTTFRIED BLANK LANDSCHAFTSARCHITEKT  
 MARKTPLATZ 1, 92536 PFREIMD  
 TEL.: 09606 / 91 54 47 FAX.: 09606/ 91 54 48  
 eMAIL: info@blank-landschaft.de  
 www.blank-landschaft.de





Pflanzung von Obsthochstämmen bewährter, robuster Sorten

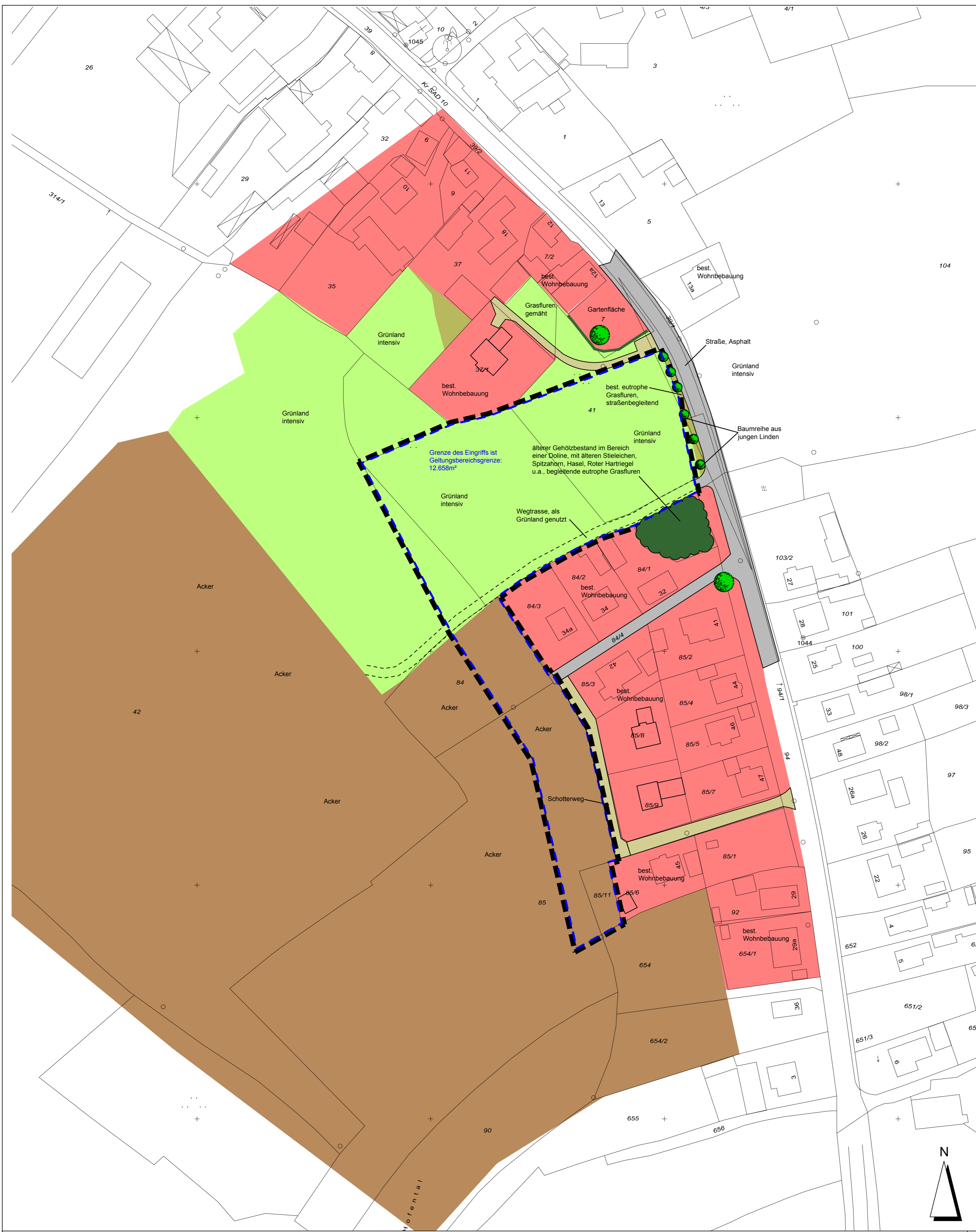
Ausgleichs- / Ersatzfläche auf Flur-Nr. 658/4 Gmkg. Pottenstetten, (Teilfläche): 1.597 m<sup>2</sup>.  
Umwandlung des Ackers in extensives Grünland, Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen, 1. Mahd ab 01.07. des Jahres, Abfuhr des Mähguts

Markierung des westlichen Randes der Ausgleichs-/Ersatzfläche, z.B. durch Pflöcke, Steinhaufen usw.



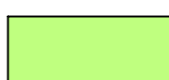

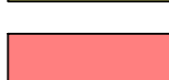
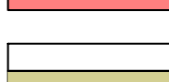
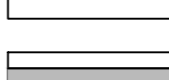


AUFTRAGGEBER / BAUHERR:	Stadt Burglengenfeld Marktplatz 2-6, 93133 Burglengenfeld		
PROJEKT:	<b>BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG BAUGEBIET "POTTENSTETTEN - MITTE"</b>		
PLAN:	<b>LAGEPLAN der externen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen (AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN) auf Flur-Nr. 658/4, Gmkg. Pottenstetten</b>		
MASSTAB:	1:1000	PLAN-NR.:	02 / 398
BEARBEITET:	G. BLANK	DATUM:	24.07.2019
GEZEICHNET:	M. VÖLKEL	GEÄNDERT:	

GOTTFRIED BLANK LANDSCHAFTSARCHITEKT  
MARKTPLATZ 1, 92536 PFREIMD  
TEL.: 09606 / 91 54 47 FAX.: 09606/ 91 54 48  
eMAIL: info@blank-landschaft.de  
www.blank-landschaft.de






### LEGENDE BESTAND

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Acker
-  Grünland intensiv
-  meso- bis eutrophe, geringwertige Gras- und Krautfluren, artenarm, z.T. straßenbegleitend
-  Wohngebiet
-  Schotterweg
-  Straße, Asphalt
-  Laubbaum
-  älterer Gehölzbestand im Bereich einer Doline, mit älteren Stieleichen, Spitzahorn, Hasel, Roter Hartriegel u.a., begleitende eutrophe Grasfluren

### BEWERTUNG DES EINGRIFFS:

-  vom Eingriff beanspruchte Fläche: 12.658m<sup>2</sup>



STADT BURGLENGENFELD

MARKTPLATZ 2 - 6  
93133 BURGLENGENFELD

PROJEKT: **BEBAUUNGSPLAN MIT BAUGEBIET "POTTENSTETTEN-MITTE"**

PLANINHALT: **Bestandsplan - Nutzungen und Vegetation mit Darstellung der Eingriffsgrenze**

PLAN-NR.: 1 / 398

MASSSTAB: 1 : 1000

DATUM: 24.07.2019

GEÄNDERT:

BEARBEITET: G. Blank

GEZEICHNET: M. Völkel

UNTERSCHRIFT:



GOTTFRIED BLANK LANDSCHAFTSARCHITEKT  
MARKTPLATZ 1, 92536 PFREIMD  
TEL.: 09606 / 91 54 47 FAX.: 09606/ 91 54 48  
eMAIL: info@blank-landschaft.de  
www.blank-landschaft.de



**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER  
GRÜNORDNUNG**

**ALLGEMEINES WOHNGBIET  
POTTENSTETTEN-MITTE**

**STADT BURGLENGENFELD**

**UMWELTBERICHT MIT BEHANDLUNG  
DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN  
EINGRIFFSREGELUNG UND SPEZIELLE  
ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG**

Der Planfertiger:

---

Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Gottfried Blank

Marktplatz 1 - 92536 Pfreimd  
Tel. 09606/915447 - Fax 09606/915448  
email: [g.blank@blank-landschaft.de](mailto:g.blank@blank-landschaft.de)



24. Juli 2019

## Inhaltsverzeichnis

A.	Umweltbericht	3
1.	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	4
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	5
2.1	Natürliche Grundlagen	5
2.2	Schutzgut Mensch einschließlich menschliche Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter (kulturelles Erbe)	7
2.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume, biologische Vielfalt (mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung)	9
2.4	Schutzgut Landschaft	12
2.5	Schutzgut Boden, Fläche	14
2.6	Schutzgut Wasser	16
2.7	Schutzgut Klima und Luft	17
2.8	Wechselwirkungen	18
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	18
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	19
4.1	Vermeidung und Verringerung	19
4.2	Ausgleich	20
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	20
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	21
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	21
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	21
B)	Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	23

### Anlage:

- Bestandsplan Nutzungen und Vegetation mit Darstellung der Eingriffsgrenze Maßstab 1:1000
- Lagepläne zu den Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 658/4 der Gemarkung Pottenstetten und 342 der Gemarkung Pottenstetten (Ausgleichsbebauungspläne)

## A. Umweltbericht

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bay StMUGV und der Obersten Baubehörde, ergänzte Fassung vom Januar 2007.

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen plant die Stadt Burglengenfeld über private Erschließungsträger die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets „Pottenstetten-Mitte“, im mittleren bis westlichen Ortsbereich von Pottenstetten, ca. 4 km nordwestlich des Stadtgebiets von Burglengenfeld. Mit der Ausweisung soll in angepasstem Umfang Wohnbauland in dem nordwestlich liegenden Burglengenfelder Ortsteil Pottenstetten bereitgestellt werden.

Für das Baugebiet Pottenstetten-Mitte wird ein Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,26 ha (12.658 m<sup>2</sup>).

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sog. Umweltprüfung Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, u.a. in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab. Da der Geltungsbereich mit seiner ausschließlichen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der bandartigen Entwicklung entlang des bestehenden Siedlungsrandes im vorliegenden Fall nur eine vergleichsweise geringe Wertigkeit im Hinblick auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Lebensräume sowie Landschaft aufweist und das Vorhaben eine relativ geringe Eingriffserheblichkeit erwarten lässt, kann die Untersuchungsintensität innerhalb relativ enger Grenzen gehalten werden.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:

Grundsätzlich sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft so gering wie möglich zu halten, insbesondere

- sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissions-schutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen
- sind nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren soweit wie möglich zu begrenzen, d.h. Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind möglichst zu vermeiden, soweit überhaupt betroffen
- sind Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten, soweit erforderlich
- ist die Versiegelung von Boden möglichst zu begrenzen sowie sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts zu vermeiden
- sind auch nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten
- sind Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflußbahnen), die Immissions-situation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen

Zwangsläufig gehen mit der Wohngebietsausweisung unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die in Pkt. 2 im Einzelnen dargestellt werden.

## 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

### **Regionalplan**

In den Karten „Siedlung und Versorgung“ sowie „Landschaft und Erholung“ sind den Planungsbereich sowie die nähere Umgebung betreffend keine Ausweisungen enthalten.

Auch landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind nicht ausgewiesen.

### **Biotoptkartierung, gesetzlich geschützte Biotope**

Innerhalb der geplanten Ausweisung sowie in der Umgebung wurden bei der Biotoptkartierung Bayern keine Strukturen erfasst. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind im Einflußbereich des Vorhabens ebenfalls nicht ausgeprägt.

### **Artenschutzkartierung**

In der Artenschutzkartierung sind für den Geltungsbereich und dessen Umfeld keine Artnachweise verzeichnet.

### **Schutzgebiete**

Schutzgebiete nach den Naturschutzgesetzen sind im Geltungsbereich sowie dem weiteren Umfeld nicht ausgewiesen.

### **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)**

Der Planungsraum unmittelbar betreffende Bestands-, Bewertungs- und Zielaussagen gibt es im ABSP für den Landkreis Schwandorf nicht.

Schutzgebietsvorschläge werden für das Planungsgebiet sowie das Umfeld nicht vorgeschlagen.

Das Planungsgebiet gehört auch nicht zu einem der Schwerpunktgebiete des Naturschutzes im Landkreis.

## **2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

### **2.1 Natürliche Grundlagen**

#### **Naturräumliche Gliederung und Topographie**

Nach der naturräumlichen Gliederung der Geographischen Landesaufnahme ist das Planungsgebiet dem Naturraum 081 Mittlere Frankenalb zuzuordnen, und zwar der Untereinheit 080-A Hochfläche der Mittleren Frankenalb.

Das Gelände im Planungsgebiet steigt nach Nordwesten an, und fällt nach Osten und Süden ab.

Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 422 m NN im Osten (südlicher Teil) und 427 m NN im Nordwesten des Geltungsbereichs.

#### **Geologie und Böden**

Nach der Geologischen Karte (Umweltatlas Bayern Geologie) gehört das Planungsgebiet aus geologischer Sicht zu tertiären bis quartären Ablehmüberdeckungen des Juras bzw. der Kreide.

Als Bodentyp ist im wesentlichen Braunerde (pseudoverglyt) aus grusführendem Schluff bis Lehm (Gesteine der Kreide, Lößlehm) ausgeprägt, kleinflächig sind auch



noch Pseudogleye und Braunerde-Pseudogleye aus Schluff bis Lehm über Lehm bis Schluffton (Lößlehm) ausgeprägt.

Es sind im nordwestlichen Teil Grünlandböden ausgeprägt (Lehme, LII b3 49/40), ansonsten Ackerböden (Lehme, L 40 56/50).

Zu den im Einzelnen bewerteten Bodenfunktionen (im Sinne des Leitfadens „Das Schutzgut Boden in der Planung“) siehe Kap. 2.5.

Nach der gedruckten geologischen Karte beginnt im mittleren Teil des geplanten Baugebiets ein Trockental, das sich zunächst nach Süden entlang der SAD 10 entlangzieht. Unmittelbar südlich des geplanten östlichen Geltungsbereichs auf Flur-Nr. 41/4, ist eine Doline in der Geologischen Karte eingezeichnet.

### **Klima**

Im Planungsgebiet sind für die Verhältnisse der mittleren bis südlichen Oberpfalz durchschnittliche klimatische Verhältnisse mit mittleren Jahrestemperaturen von ca. 8° C und mittleren Jahresniederschlägen von 650 mm kennzeichnend.

Geländeklimatische Besonderheiten bestehen in Form von hangabwärts, also in östliche und südliche Richtung abfließende Kaltluft, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen.

Nennenswerte Hindernisse für den Kaltluftabfluss bestehen im Gebiet allenfalls durch die bestehende Bebauung in geringem Maße.

### **Hydrologie und Wasserhaushalt**

Der Bereich des geplanten Wohngebiets entwässert natürlicherweise von Nordwesten nach Osten und Süden.

Oberflächengewässer und damit einen Vorfluter gibt es im Planungsgebiet nicht.

Wie oben erwähnt, ist in der Nähe des Geltungsbereichs eine Doline kartiert.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine detaillierten Angaben vor. Angesichts der geologischen- und Nutzungsverhältnisse (Jura bzw. Kreide mit Ablehmüberdeckung) ist in jedem Fall davon auszugehen, dass bis zu den durch die Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen voraussichtlich aufzuschließenden Bodenhorizonten keine Grundwasserschichten angeschnitten werden.

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und wassersensible Gebiete sind im Vorhabensbereich nicht ausgewiesen bzw. gibt es nicht. Im Bereich der angrenzenden Doline besteht eine Verbindung zu den Schichten des Weißjura.

### **Potenzielle natürliche Vegetation**

Als potenzielle natürliche Vegetation ist im Gebiet nach den Angaben des fis-natur-online der Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald anzusehen.

## 2.2 Schutzgut Mensch einschließlich menschliche Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter (kulturelles Erbe)

### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Bezüglich des Lärms bestehen im Gebiet geringe bis keine nennenswerten Vorbelastungen durch Verkehrs- und Betriebslärm. Eine gesonderte Schalltechnische Untersuchung ist deshalb im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Es kann ohne gutachterliche Prüfung davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem geplanten Wohngebiet sichergestellt werden können.

Bestehende Siedlungen liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Im Norden und Osten grenzen bestehende Wohnhäuser von Pottenstetten an.

Gerüche sind derzeit ohne nennenswerte Bedeutung. Lediglich zeitweilige Gerüche, bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung auf den Flächen sowie in noch geringerem Maße aus landwirtschaftlichen Betrieben im Norden, sind zu nennen, erreichen aber nur geringe Ausmaße.

Die derzeitigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen werden intensiv als Acker (im Süden) und als Grünland im Norden genutzt und dienen der Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen. Forstwirtschaftlich genutzte Bereiche liegen außerhalb des Einflussbereichs der Wohngebietsausweisung.

Bestehende Wasserschutzgebiete liegen nicht im Einflussbereich des geplanten Baugebiets.

Aufgrund der Strukturierung und der Lage abseits größerer Siedlungen und der fehlenden Erschließung mit Wegen ist die Bedeutung des Gebiets für die Erholung der Bevölkerung vergleichsweise sehr gering bis nicht vorhanden. Es bestehen keine Wegeverbindungen, und auch keine Anbindungen an die landschaftlich geprägten Bereiche außerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs, die von Erholungssuchenden genutzt werden könnten. Die strukturelle Erholungseignung ist aufgrund fehlender bereichernder Strukturen ebenfalls sehr gering.

Baudenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereichs und im relevanten Umfeld nicht vorhanden.

Bodendenkmäler sind gemäß dem Bayernatlas nicht bekannt (nur im Bereich der Kirche weit abseits der Baugebietsausweisung).

### *Auswirkungen*

Während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb und den damit zusammenhängenden Fahrverkehr zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Sie werden als unerheblich eingestuft, da sie zeitlich begrenzt auftreten und sich nicht dauerhaft nachteilig auf die Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit auswirken.

Ansonsten bestehen bezüglich des Lärmschutzes keine besonderen Anforderungen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können in dem geplanten Wohngebiet gewährleistet werden.

Durch die Realisierung des Wohngebiets Pottenstetten-Mitte wird es zu einer sehr geringen Zunahme des Verkehrs kommen, so dass die bestehenden Wohnanwesen dadurch zwar in sehr geringem Maße zusätzlich belastet werden. Die Auswirkungen sind jedoch insgesamt sehr gering und hinnehmbar. Während der Bauzeit ist erfahrungsgemäß ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Bestehende Siedlungen werden durch die geplante Baugebietsausweisung auch durch sonstige Auswirkungen nicht relevant beeinträchtigt.

Gerüche spielen im Gebiet keine über die übliche Geruchsbelastung aus der landwirtschaftlichen Nutzung hinaus gehende Rolle, so dass keine näheren Untersuchungen hierzu erforderlich sind. Landwirtschaftliche Betriebe werden durch die Baugebietsausweisung nicht in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt (Tierhaltung).

Mit der Realisierung des Vorhabens geht eine Fläche von ca. 1,26 ha für die Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen nachhaltig verloren. Die Erschließung und landwirtschaftliche Produktion auf den verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird nicht eingeschränkt. Die Beanspruchung der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB zu begründen. Im vorliegenden Fall ist es zwingend notwendig, die landwirtschaftlich genutzten Flächen zu beanspruchen. Konversionsflächen, die in der Stadt Burglengenfeld in der Vergangenheit bereits für die Ausweisung von Wohnnutzungen reaktiviert wurden, stehen im Ortsteil Pottenstetten nicht zur Verfügung. Die Innenentwicklung wird in der Stadt Burglengenfeld sukzessive weiter betrieben, soweit dies in der Hand der Stadt Burglengenfeld liegt.

Um den Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Pottenstetten zu decken, ist die Ausweisung in einem angemessenen Umfang notwendig, so dass die Beanspruchung der landwirtschaftlich genutzten Flächen zwingend erforderlich ist. Aufgrund der Angliederung an die bestehenden Wohnbauflächen ist eine Beanspruchung der Flächen in diesem Bereich besonders sinnvoll. Die Flächen weisen eine durchschnittliche bis relativ gute landwirtschaftliche Nutzungseignung auf.

Da das Planungsgebiet diesbezüglich bereits derzeit ohne größere Bedeutung ist, wird die Erholungsfunktion des Gebiets nicht relevant beeinträchtigt. Bereits derzeit können die beanspruchten Flächen nicht für die siedlungsnahen Erholung genutzt werden, da keine Wegeverbindungen bestehen, die von Erholungssuchenden genutzt werden könnten. Der Bedarf in dem ländlich geprägten, relativ kleinen Ortsteil ist gering.

Durch die Bebauung und Umwidmung zu privaten, eingefriedeten Grundstücken wird die Zugänglichkeit im Sinne des freien Zugangs zur Natur eingeschränkt. Bestehende Erholungseinrichtungen, Wanderwege etc. werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Bau- und Bodendenkmäler sind durch das Vorhaben voraussichtlich nicht betroffen. Sollten Bodendenkmäler zutage treten, wird den denkmalgesetzlichen Bestimmungen des BayDSchG in vollem Umfang Rechnung getragen (denkmalrechtliche Erlaubnisse nach Art. 7 BayDSchG).

Das kulturelle Erbe ist durch die geplante Gebietsausweisung nicht betroffen.

Zusammenfassend betrachtet ist die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit vergleichsweise gering. Im Vordergrund steht der Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche.

### 2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume, biologische Vielfalt (mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung)

#### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Die Nutzungs- und Vegetationsstrukturierung des Gebiets ist im vorliegenden Fall vergleichsweise einfach. Die Bestandssituation einschließlich der Eingriffsflächen ist im Bestandsplan Nutzungen und Vegetation mit Darstellung der Eingriffsgrenze dargestellt.

Der Geltungsbereich ist ausschließlich als Acker (im südlichen Teil) und als Intensivgrünland (im nördlichen Teil) intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Damit ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des unmittelbaren Geltungsbereichs vergleichsweise sehr gering. Es bestehen allenfalls Lebensraumqualitäten für die Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft, aufgrund der sehr schmalen bandartigen Entwicklung des Wohngebiets am bestehenden Siedlungsrand sind jedoch keine besonderen Artvorkommen zu erwarten.

Gehölzbestände und sonstige, auch nur bedingt wertvolle Lebensraumstrukturen sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Folgende Nutzungs- und Vegetationsstrukturen grenzen an den Geltungsbereich unmittelbar an:

- im Süden und Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) ohne gliedernde Strukturen
- im Osten und Norden bestehende Siedlungsflächen; auf dem Grundstück Flur-Nr. 41/4 ist im Bereich einer Doline ein z.T. älterer Gehölzbestand ausgeprägt aus einigen alten Stieleichen und Ahorn, dazu Hasel, Hartriegel u.a.; es handelt sich um einen relativ wertvollen Gehölzbestand, der allerdings vom Vorhaben nicht beeinträchtigt wird

Insgesamt ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des Geltungsbereichs vergleichsweise sehr gering. Bemerkenswerte oder seltene Arten der Pflanzen- und Tierwelt sind nicht zu erwarten.

#### *Auswirkungen (mit Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht)*

Durch die Realisierung des Baugebiets werden ausschließlich als Acker oder Intensivgrünland intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen (ca. 1,26 ha), die nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen.

Aufgrund der Strukturierung, der lediglich bandartigen Entwicklung der Bauflächen entlang des Siedlungsrandes und damit nur ganz wenig in die Landschaft hinein, und

der relativ geringen Ausweisungsfläche sind typische Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft wie die Feldlerche nicht zu erwarten. Dass diese Arten im Gebiet vorkommen, ist nahezu auszuschließen, so dass insgesamt davon ausgegangen werden kann, dass für Arten wie Feldlerche, Rebhuhn usw. keine geeigneten Lebensraumqualitäten im unmittelbaren Vorhabensbereich bestehen.

Gehölzbestände oder sonstige auch nur bedingt wertvollere Lebensraumstrukturen sind von der geplanten Baugebietsausweisung nicht betroffen.

Erst mittelfristig ist nach entsprechender Entwicklungszeit der Begrünungsmaßnahmen (auf den privaten Flächen) damit zu rechnen, dass zumindest für das typischerweise in durchgrünten Siedlungen vorkommende Artenspektrum geeignete Lebensraumstrukturen geschaffen werden.

Die Durchlässigkeit des Baugebiets wird durch die Einfriedungen, die Bebauung und sonstige Flächenversiegelungen weiter reduziert.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust durch Überbauung können benachbarte Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Beschattung, Beeinträchtigung von Austauschbeziehungen, Veränderungen des Kleinklimas etc. beeinträchtigt werden. Potenziell betroffene Lebensraumstrukturen sind jedoch im vorliegenden Fall nicht vorhanden, so dass keine diesbezüglichen indirekten Auswirkungen hervorgerufen werden. Der Gehölzbestand im Bereich der auf Flur-Nr. 41/4 ausgeprägten Doline bleibt vollständig erhalten. Gewisse indirekte Auswirkungen sind nicht auszuschließen, halten sich jedoch in Grenzen, da der Gehölzbestand bereits derzeit im Randbereich der bestehenden Siedlung liegt. Die Barrierewirkungen nehmen durch die geplante Bebauung jedoch etwas zu. Es verbleibt jedoch eine Anbindung an landschaftlich geprägte Bereiche im Norden.

Schutzgebiete, geschützte Objekte o.ä. sind von der Baugebietsausweisung nicht betroffen.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit als gering einzustufen, nicht nur wegen der Betroffenheit von als Lebensraum wenig relevanten Strukturen, sondern auch aufgrund der schmalen bandartigen, wenig in den Landschaftsraum hinein sich entwickelnden Ausprägung des geplanten Baugebiets.

#### **Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung):**

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

#### **Wirkungen des Vorhabens**

Unmittelbar betroffen sind ausschließlich intensiv als Acker und Intensivgrünland genutzte Flächen zwischen den bestehenden Ortsteilen und bandartig entlang des bestehenden Siedlungsrandes. Eine relevante Betroffenheit höherwertigerer Strukturen

durch indirekte Effekte ist nicht zu erwarten, so dass auch keine Störungen solcher Lebensraumstrukturen hervorgerufen werden.

Wie bei jeder Baumaßnahme werden baubedingte, darüber hinaus auch betriebsbedingte Beeinträchtigungen nach Realisierung der Bebauung hervorgerufen.

### **Verbotstatbestände**

Sowohl im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten gelten folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören der Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot: Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadenvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht.

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

### **Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, nach nationalem Recht streng geschützte Arten**

Eine Betroffenheit der Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund deren bekannter Verbreitungsgebiete und der Lebensraumansprüche unter Berücksichtigung der im Gebiet ausgeprägten Lebensraumtypen auszuschließen. Verbotstatbestände können deshalb nicht ausgelöst werden.

Da von dem Vorhaben keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der nach nationalem Recht streng geschützten Arten betroffen sind, ist eine Auslösung von Schädigungsverboten ausgeschlossen. Auch Störungen von Arten des Anhangs IV, Veränderungen von Leitlinien für strukturgebunden fliegende Fledermausarten, relevante Veränderungen von Nahrungslebensräumen etc. werden im vorliegenden Fall nicht hervorgerufen. Für die Reptilien (u.a. auch Zauneidechse) und Amphibienarten besteht kein Lebensraumpotenzial im Gebiet.

Auch Tötungsverbote werden nicht hervorgerufen, da keine Gehölze gerodet werden und es aufgrund der niedrigen Fahrgeschwindigkeiten nicht zu einer nennenswerten Erhöhung des Kollisionsrisikos kommt.

### **Europäische Vogelarten**

Bezüglich der Europäischen Vogelarten gelten die gleichen Verbotstatbestände wie für die Arten des Anhangs IV.

Detaillierte Erhebungen liegen nicht vor, ebenfalls keine Artnachweise in der Artenschutzkartierung. Bei den 2 Begehungen konnten keine Arten der Kulturlandschaft wie Feldlerche, Rebhuhn etc. festgestellt werden.

Unmittelbar betroffen können grundsätzlich ausschließlich die Bewohner der intensiven Kulturlandschaft wie Feldlerche, Rebhuhn und Wachtel sein. Vorkommen sind nicht bekannt. Aufgrund der zwischen den bestehenden Ortsteilen und der ansonsten bandartigen Anordnung des Wohngebiets am bestehenden Siedlungsrand ist ein Vorkommen der Arten nahezu auszuschließen.

Greifvögel, die auch in der intensiv genutzten Kulturlandschaft jagen, können durch die Überbauung von Nahrungslebensräumen betroffen sein. Sollte dies der Fall sein, kann aufgrund der ausgedehnten Jagdreviere (potenziell betroffen kann dadurch nur ein kleiner Teil sein) und der hohen Flexibilität bezüglich der Nahrungslebensräume davon ausgegangen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Arten nicht erheblich verschlechtert. Störungsverbote werden deshalb nicht hervorgerufen. Schädigungs- und Tötungsverbote werden bei diesen Arten ohnehin nicht ausgelöst.

Tötungsverbote werden ebenfalls nicht ausgelöst, da keine Gehölzrodungen im geplanten Baugebiet erforderlich sind und es aufgrund der niedrigen Fahrgeschwindigkeiten nicht zu einer nennenswerten Erhöhung des Kollisionsrisikos kommt.

Gehölzbewohnende Arten sind auch durch indirekte Beeinträchtigungen nicht vom Vorhaben betroffen.

### **Zusammenfassung**

Entsprechend den obigen Ausführungen werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG hervorgerufen.

Eine ausnahmsweise Zulassung ist deshalb nicht erforderlich.

## **2.4 Schutzgut Landschaft**

### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Der Geltungsbereich mit seiner ausschließlichen intensiven ackerbaulichen Nutzung und Grünlandnutzung weist nur eine vergleichsweise geringe bis sehr geringe Landschaftsbildqualität auf. Trotz des weitgehenden Fehlens von bereichernden Strukturen und der umgebenden bestehenden Bebauung ist der Ausweisungsbereich selbst landschaftlich geprägt. Nach Westen existieren ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Flächen, die einen landschaftlichen Eindruck vermitteln, jedoch insgesamt sehr intensiv genutzt werden und ausgesprochen strukturarm sind.

Landschaftsästhetisch positiv geprägte Strukturen gibt es im Geltungsbereich sowie dem unmittelbaren Umfeld nicht.

Als einzige bereichernde Struktur ist der positiv geprägte Gehölzbestand im Bereich der Doline zu nennen (mit u.a. älteren Eichen), der für das Ortsbild von Bedeutung ist.

Entsprechend der Landschaftsbildqualität ist die Erholungseignung einzustufen. Eine Erschließung des Gebiets durch Wege fehlt vollständig. Der Landschaftsraum bietet keine relevanten Qualitäten für landschaftsgebundene Erholungsformen wie Spaziergehen, Radfahren etc., da durchgehende Wege in die landschaftlich geprägte Umgebung fehlen. Der Bedarf an wohnortnahen Erholungsflächen ist in dem kleinen Ortsteil relativ gering.

### **Auswirkungen**

Zwangsläufig wie bei jeder Bebauung wird das Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabensbereich grundlegend verändert. Die trotz der Lage zwischen den bestehenden Ortsteilen und der ansonsten bandartigen Entwicklung entlang des bestehenden Siedlungsrandes kennzeichnende landschaftliche Prägung geht praktisch vollständig verloren. Die unmittelbare anthropogene Prägung tritt in den Vordergrund. Die im Norden und Osten bestehenden Wohnbebauungen werden nach Westen ausgedehnt. Aus städtebaulicher Sicht ist aber eine Bebauung dieser Flächen insbesondere auch aufgrund der vorhandenen Infrastruktur im Umfeld und der bestehenden Vorbelastungen besonders sinnvoll. Die Lage der geplanten Bauflächen zu den bestehenden Siedlungen bedingt, dass sich das Baugebiet sehr wenig in die Landschaft hinein entwickeln wird, so dass die bauliche Entwicklung sich insgesamt nur in sehr geringem Maße nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken wird.

Landschaftsästhetisch auch nur bedingt relevante Landschaftsstrukturen wie Gehölzbestände werden durch die Gebietsausweisung nicht unmittelbar in Anspruch genommen.

Durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (1-reihige Pflanzung an der Westseite) werden die nachteiligen Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild etwas gemindert. Die geplante Bebauung stellt jedoch keine massive Störung des Landschaftsbildes dar, sondern fügt sich in die bestehenden baulichen Strukturen von Pottenstetten gut ein.

Über die unmittelbaren (geringen) Auswirkungen im Vorhabensbereich selbst hinaus werden auch indirekte Beeinträchtigungen (z.B. durch die visuelle Verschattung und Verstärkung der anthropogenen Prägung im Umfeld auf benachbarte relevante Strukturen) nur in geringem Maße hervorgerufen. Lediglich der Gehölzbestand im Bereich der Doline wird in gewissem Maße visuell verschattet, indem Gebäude nach Realisierung der Bebauung im Süden, Westen und Norden an den Gehölzbestand angrenzen werden.

Die derzeit bereits geringe, kaum vorhandene Erholungseignung geht durch die Bebauung und Umwandlung zu privaten Parzellen praktisch vollständig verloren. Aufgrund des geringen Bedarfs an wohnortnahen Erholungsflächen ist dies jedoch kaum von Bedeutung.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich der schutzgutbezogenen Belange als gering einzustufen, die Empfindlichkeit ist ebenfalls gering.



## 2.5 Schutzgut Boden, Fläche

### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Der geologische Untergrund wird im Gebiet von tertiären bis quartären Alblehmdecken geprägt. Kennzeichnend sind Braunerden (pseudovergleyt) und Braunerde-Pseudogleye, die bodenartlich als Lehme anzusprechen sind (Boden-/Grünlandzahlen von 49/40 bzw. Boden-/Ackerzahlen von 56/50).

Über die Mächtigkeit der Lehmüberdeckung ist nichts bekannt. Unmittelbar an der Kreisstraße SAD 10, südlich der Parzellen 10 und 11 auf Flur-Nr. 41/4, findet man eine Doline, die auch in der gedruckten Geologischen Karte, Blatt 6738 Burglengenfeld, kartiert wurde. Dementsprechend sind im Zuge der Baugrunderkundungen Ermittlungen hinsichtlich der diesbezüglichen Empfindlichkeiten anzustellen.

Altlastenverdachtsflächen sind im Planungsbereich ebenfalls nicht bekannt.

Derzeit ist der gesamte Geltungsbereich ohne Versiegelung. Es handelt sich um weitgehend natürliche Bodenprofile, deren gewisse anthropogene Veränderung auf die intensive ackerbaulichen Nutzung und Grünlandnutzung zurückzuführen ist.

Die Bodenfunktionen sind derzeit wie folgt zu bewerten (in Anlehnung an den Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ des LfU, Stand 2017, Hinweis: in den Karten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Umweltatlas Boden, gibt es keine Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen); es wird als Bodenausprägung L 4V 56/50 zugrunde gelegt, die in einem erheblichen Teil des Geltungsbereichs prägend ist:

a) Standortpotenzial für die natürliche Entwicklung (Arten- und Biotopschutzfunktion):

Aufgrund fehlender Bodendaten wird die Arten- und Biotopschutzfunktion behelfsweise aus der Bodenschätzung abgeleitet.

Die Ackerzahl beträgt 50, die Einstufung erfolgt in Wertklasse 3 (entspricht regional, im Umfeld ebenfalls relativ hohe Ackerzahlen)

b) Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen

Nach der Tabelle II/5 des Leitfadens ergibt sich hinsichtlich des Kriteriums (Bodenart L 4V) die Bewertungsklasse 3 (mittlere Bewertung, von 5 Stufen).

c) Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat)

Ermittlung nach der Formel 2 des Leitfadens

$$n_s = SR / FK_{WE}$$

SR = Niederschlag - Verdunstung - Oberflächenabfluß

$$SR = 650 \text{ mm} - 150 \text{ mm} - 25 \text{ mm}$$

$$SR = 475 \text{ mm}$$

$$n_s = 475 \text{ mm} / 300 \text{ mm} = 1,58$$

Die Feldkapazität  $FK_{WE}$  wird nach Tabellen der Bodenkundlichen Kartieranleitung mit 300 mm eingeschätzt (n  $FK_{WE}$  4, hoch).

Nach Tabelle II/8:  $n_s = 1,58$  -> Wertklasse 2 (gering) bis 3 (mittel)

- d) Rückhaltevermögen für Schwermetalle  
Alternatives Verfahren nach der Bodenschätzung (Tabelle II/13) -> Wertklasse 3  
(mittlere Bewertung)
- e) Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden  
Ackerzahl 56: Ertragsfähigkeit mittel (Stufe 3 von 5)  
Hinweis: hier durchschnittliche Verhältnisse, im Landkreis aber relativ hoch einzustufen
- f) Bewertung der Funktion als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte  
Die betroffenen Böden sind im Gebiet weit verbreitet.  
Die Funktion ist entsprechend II 2.1 des Leitfadens als gering einzustufen.

Die Bodenfunktionen werden derzeit auf den Flächen erfüllt. Die obige Einstufung führt zu einer insgesamt geringen bis mittleren Bewertung der Ausprägung der einzelnen Bodenfunktionen. Bei keiner der Bodenfunktionen wurde eine sehr hohe Bewertung ermittelt.

#### *Auswirkungen*

Projektbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind wie bei jeder Bauflächenausweisung in Form der Bodenüberformung, -überbauung und -versiegelung zu erwarten. Die naturgemäß erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden gehen mehr oder weniger zwangsläufig mit der geplanten Realisierung des Vorhabens einher. Die Vermeidung und Minderung der Eingriffe ist nur innerhalb relativ enger Grenzen möglich. Die Auswirkungen der Versiegelung auf das Schutzgut Wasser können aber durch entsprechende Vorkehrungen (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen oder Zufahrten, Rückhalt und/oder Versickerung des Oberflächenwassers auch auf Privatflächen) in geringem Umfang vermindert werden.

Insgesamt können durch die Ausweisung des Wohngebiets bei einer GRZ von 0,35 und den geplanten Verkehrsflächen ca. 4.500 m<sup>2</sup> zusätzlich überbaut oder versiegelt werden.

Im Bereich der überbauten bzw. versiegelten Flächen werden die natürlicherweise über lange Zeiträume gebildeten Bodenprofile mehr oder weniger irreversibel zerstört oder wesentlich verändert. Die Produktionsfunktion des Bodens für die landwirtschaftliche Erzeugung sowie die weiteren Bodenfunktionen wie Puffer-, Filter-, Regelungsfunktion und Standortpotenzial für die natürliche Vegetationsentwicklung geht vollständig oder weitgehend verloren. Die Empfindlichkeit wird insgesamt unter Berücksichtigung der obigen Bewertung der Bodenfunktionen als durchschnittlich eingestuft.

Aufgrund der Standortgegebenheiten ist ein Ausgleich der Eingriffe im engeren Sinne nicht möglich. Eine Eingriffsminderung durch Reduzierung der zulässigen überbaubaren Flächen ist auch aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll.

Die Flächenversiegelung als Vollversiegelung ist die stärkste Form der Beanspruchung des Schutzguts, weil dadurch praktisch alle Bodenfunktionen verloren gehen (Puffer-, Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktion) und sich dies auch auf das Schutzgut Wasser und das Siedlungsklima erheblich auswirkt.

Der betroffene Bodentyp bzw. die Bodenart ist im räumlichen Zusammenhang weit verbreitet (Braunerde (pseudovergleyt) und Braunerde-Pseudogleye mittlerer Entwicklungstiefe auf tertiärer bis quartärer Alblehmüberdeckung).

Über die Versiegelung hinaus werden auf weiteren Flächen durch Abgrabungen, Aufschüttungen und sonstige Bodenüberformungen die gewachsenen Bodenprofile verändert.

Aufgrund der Ausweisung als Wohngebiet sind Bodenkontaminationen nicht zu erwarten.

Der Flächenverbrauch für das Baugebiet (Schutzgut Fläche) ist mit 1,26 ha vergleichsweise gering.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts zwangsläufig hoch, jedoch wie bei jeder Bebauung unvermeidbar. Die standortspezifische Eingriffsempfindlichkeit ist als durchschnittlich zu bewerten.

## 2.6 Schutzgut Wasser

### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Das Planungsgebiet entwässert natürlicherweise von Nordwesten nach Osten und Süden. Ein Vorfluter existiert nicht.

Natürliche oder künstliche Oberflächengewässer gibt es innerhalb des Geltungsbereichs sowie dem näheren Umfeld nicht.

Unmittelbar südlich der Parzellen 11 und 12 existiert eine Doline. Über die Mächtigkeit der tertiären bis quartären Lehmüberdeckung auf den Gebietsparzellen liegen derzeit keine detaillierten Erkenntnisse vor.

Entsprechend den geologischen Verhältnissen und der Flächennutzung sind oberflächennah keine Grundwasserhorizonte zu erwarten.

Wasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht ausgewiesen. Die Erfordernisse im Hinblick auf gegebenenfalls auch im Baugebiet selbst an der Oberfläche auftretenden Malmkarst sind zu untersuchen (zu erstellendes Baugrundgutachten).

### *Auswirkungen*

Durch die zu erwartende Versiegelung (und Überbauung) auf einer Fläche von ca. 4.500 m<sup>2</sup> wird die Grundwasserneubildung in erheblichem Maße reduziert. Eine Begrenzung ist nur in vergleichsweise geringem Umfang möglich.

Bezüglich der Wasserhaushaltsbilanz ergeben sich damit folgende Auswirkungen:

Die Grundwasserneubildung wird aufgrund der Versiegelung erheblich reduziert. Bei einer angenommenen jährlichen Grundwasserneubildung von 150 mm reduziert sich die Grundwasserneubildung jährlich um ca. 675 m<sup>3</sup>. Etwas mehr als die Hälfte der bisherigen Grundwasserneubildung bleibt erhalten. Auch die Verdunstung wird aufgrund der Versiegelung deutlich reduziert. Dem gegenüber wird der oberflächliche Abfluss deutlich erhöht.

Die Oberflächenwässer werden nach Möglichkeit versickert, nicht versickerbare Oberflächenwässer werden dem bestehenden Regenwasserkanal zugeführt. Auf privaten Flächen sind die Oberflächenwässer soweit möglich zurückzuhalten bzw. zu versickern.

Es finden also vorhabensbedingt Verschiebungen zwischen den Faktoren Versickerung, Verdunstung und Abfluss innerhalb der Wasserhaushaltsbilanz statt, die sich in gewissem Maße auf den Gebietswasserhaushalt auswirken.

Es kann nach dem derzeitigen Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass bei den Erschließungen und sonstigen Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird.

Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Insbesondere sind im Baugrundgutachten Untersuchungen im Hinblick auf Verbindungen des Malmkarsts zur Oberfläche bzw. die Mächtigkeit der Lehmüberdeckung zu prüfen. Beeinträchtigungen (z.B. Abschwemmungen oder gezielte Einleitungen von Oberflächenwasser) in die benachbarte Doline sind zu vermeiden.

Wasserschutzgebiete sind jedoch durch das Vorhaben nicht berührt.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit als mittel anzusehen.

## 2.7 Schutzgut Klima und Luft

### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Das Großklima des Gebiets ist durch durchschnittliche Verhältnisse gekennzeichnet. Geländeklimatische Besonderheiten bestehen in Form von hangabwärts, also von Nordwesten nach Osten und Süden abfließende Kaltluft. Dieses Phänomen tritt insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen in Erscheinung. Aufgrund der im Osten angrenzenden, bestehenden Siedlungen kann sich die abfließende Kaltluft innerhalb des Planungsgebiets sehr geringfügig anstauen.

Vorbelastungen der lufthygienischen und lokalklimatischen Situation bestehen im Gebiet nicht im relevanten Maße. Die bestehende Siedlung im Umfeld stellt eine „Wärmeinsel“ mit geringerer Verdunstung und Luftbefeuchtung, größeren Temperaturschwankungen mit höheren Temperaturspitzen etc. dar, was aber aufgrund der relativ geringen Größe und der ländlich geprägten Umgebung von relativ geringer Bedeutung ist.

### *Auswirkungen*

Durch die Errichtung der Straßen, der Baukörper und der versiegelten Freiflächen wird sich das Lokalklima verändern. Die verdunstungsbedingte Luftbefeuchtung und Luftkühlung werden sich verringern. Der bisherige Beitrag der landwirtschaftlichen Nutzflächen zum Klimaausgleich wird reduziert, die Merkmale des Stadtklimas mit höheren Temperaturspitzen etc. werden etwas verstärkt. Dies wird sich in erster Linie im Vorhabensgebiet selbst und, wenn überhaupt, den unmittelbar angrenzenden Randbereichen auswirken. Die geplanten, z.T. bepflanzten Grünflächen und vor allem die landwirtschaftlich genutzten Flächen der Umgebung werden die diesbezüglichen Auswirkungen wenigstens mittelfristig weitgehend kompensieren. Die Dimensionen der Auswirkungen sind aufgrund der geringen Größe des Orts und der geplanten Erweiterung sowie der ländlich geprägten Umgebung vergleichsweise sehr gering.

Durch die Errichtung der Baukörper wird es nicht zu einem nennenswerten zusätzlichen Kaltluftstau kommen. Es besteht bereits derzeit ein geringer Kaltluftstau durch die bestehenden Siedlungen. Angrenzende Siedlungen werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden durch die Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr geringfügig erhöht, jedoch in einem Maße, dass dies für den Einzelnen nicht spürbar ist. Bestehende Grenzwerte für Luftschadstoffe (TA Luft, 22. BImSchV) werden nicht überschritten.

Bei der Bauausführung soll auf Maßnahmen des Klimaschutzes geachtet werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (z.B. Wärmedämmung von Gebäuden, regenerative Energien, Regenwassernutzung, möglichst geringe Versiegelung, Versickerung von Oberflächenwasser, Pflanzungen, energiesparende Straßenbeleuchtung).

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts als vergleichsweise gering einzustufen.

## 2.8 Wechselwirkungen

Grundsätzlich stehen alle Schutzgüter untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge.

Bei der Analyse der Auswirkungsprognose wurden bereits Wechselwirkungen bei den Schutzgütern herausgearbeitet. Beispielsweise wirkt sich die Versiegelung (Betroffenheit des Schutzguts Boden) auch auf das Schutzgut Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung) sowie Klima und Luft (Veränderung des Lokalklimas) aus. Soweit also Wechselwirkungen bestehen, wurde diese bereits dargestellt.

## 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Wenn das Baugebiet nicht errichtet würde, wäre zu erwarten, dass die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung als Acker und Intensivgrünland fortgeführt würde.

Da in der Stadt Burglengenfeld nach wie vor eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht, und auch im Ortsteil Pottenstetten Bauplätze nachgefragt werden, ist die geplante Ausweisung auch aufgrund der guten Infrastruktur im Gebiet sinnvoll.

Eine andere Art der Bebauung ist aufgrund der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung nicht möglich.

#### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

##### 4.1 Vermeidung und Verringerung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht darzustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Hierzu ist zunächst festzustellen, dass die Standortwahl für das Wohngebiet grundsätzlich positiv im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung zu bewerten ist, da ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit vergleichsweise geringen Qualitäten hinsichtlich der Schutzgüter herangezogen werden. Empfindlichere Landschaftsräume und Lebensraumstrukturen können dadurch geschont und Eingriffe von vornherein vermieden werden. Mit den relativ geringen Dimensionen des Baugebiets und der Lage und ansonsten bandartigen Anordnung entlang des bestehenden Siedlungsbereichs sind die Auswirkungen relativ gering.

Als Vermeidungs- und eingriffsmindernde Maßnahmen sind in erster Linie die geplanten Begrünungsmaßnahmen (1-reihige Hecke am Westrand), die Maßnahmen zum Rückhalt des Oberflächenwassers auf den Privatgrundstücken (mit angestrebter Versickerung und Trennsystem) und die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung zu nennen (u.a. niedrige Grundflächenzahl GRZ).

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die relativ beschränkt möglichen Vermeidungsmaßnahmen zu einem Teil, aber nicht vollständig ausgeschöpft werden, so dass bei der Eingriffsbilanzierung ein Faktor im unteren bis mittleren Bereich der Spanne herangezogen werden kann.

Hinsichtlich des Bodenschutzes sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung zu beachten:

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Bereits bei der Planung des Vorhabens sollten daher geeignete Verwertungsmöglichkeiten von Überschussmassen im Rahmen eines Bodenmanagements aufgezeigt bzw. geklärt werden. Insbesondere Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Verichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünflächen vorgesehen sind, nicht befahren werden.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Der belebte Oberboden und gegebenenfalls kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Ver-

ichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und max. 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

Begründung: Vermeidung von Qualitätsverlusten, Erosionsminderung

Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wieder eingesetzt werden. Gegebenenfalls kann eine öffentliche Bereitstellungsfläche für überschüssigen Bodenaushub geschaffen werden, um diesen im Planungsgebiet bei Bedarf zu verwerten.

Anpassung des Baugebiets soweit möglich an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.

Begründung: Vermeidung von Problemen bei der Verwertung (auch von gegebenenfalls gegen erhöhten Schwermetallgehalten) und Kostenminimierung.

Es wird empfohlen, im Zuge von Erschließungs- und Einzelbaumaßnahmen spezifische Baugrunderkundungen durchführen zu lassen und ein Bodenmanagementkonzept für den Umgang mit Boden auf der Baustelle sowie die Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) von Bodenüberschussmassen zu erstellen. Hierzu werden orientierende geochemische Untersuchungen im Rahmen der Baugrunderkundung angeraten.

#### 4.2 Ausgleich

Nach der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 3.797 m<sup>2</sup>.

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden auf den externen Grundstücksflächen Flur-Nr. 658/4 und 342, jeweils Gemarkung Pottenstetten, durch Pflanzung einer Streuobstwiese und Waldumbau zu Laubwald erbracht.

#### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen ist im Bereich der Stadt Burglengenfeld nach wie vor groß. Insofern kommt die Stadt Burglengenfeld mit der Ausweisung des Wohngebiets dem vorhandenen Bedarf nach, in dem auch in den kleineren Ortsteilen in angepasstem Umfang Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbauflächen geschaffen werden.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Empfindlichkeit der Schutzgüter und dem Anschluss an die bestehenden Wohnbebauungen ist der gewählte Standort sinnvoll. Alternative Planungsmöglichkeiten mit noch geringeren Eingriffen und Erschließungsaufwand gibt es im Stadtbereich Burglengenfeld nicht.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden verwendet. Gesonderte Gutachten waren im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen nicht.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen und nach Umsetzung der Bebauung in einem abschließenden Bericht zu dokumentieren.

Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:

- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie der privaten und öffentlichen Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen; insbesondere auch langfristige Begleitung der Waldumbaumaßnahmen auf Flur-Nr. 342 der Gemarkung Pottenstetten (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen)
- Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl im Baugenehmigungsverfahren sowie Überwachung vor Ort

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Burglengenfeld plant die Aufstellung des Bebauungsplans Wohngebiet „Pottenstetten-Mitte“ auf einer Fläche des Geltungsbereichs von ca. 1,26 ha. Die Eingriffsfläche umfasst ca. 12.658 m<sup>2</sup> (entspricht dem Geltungsbereich).

Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und entsprechend den jeweiligen projektspezifischen Wirkfaktoren die jeweiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter erläutert und bewertet.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und Realisierung der Bebauung relativ geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt sind vergleichsweise sehr gering, da ausschließlich naturschutzfachlich geringwertige Ackerflächen und Intensivgrünland in bandartiger Anordnung entlang des bestehenden Siedlungsrandes in Anspruch genommen werden. Gehölzbestände oder sonstige höherwertige Lebensraumstrukturen werden weder direkt noch indirekt beeinträchtigt.



Zwangsläufig und unvermeidbar wie bei jeder Bebauung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden relativ erheblich. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans (geplante GRZ und Verkehrsflächen) ist eine Versiegelung bzw. Überbauung von ca. 4.500 m<sup>2</sup> maximal möglich. Es werden geringe bis durchschnittlich empfindliche Böden beansprucht.

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind vergleichsweise gering, da ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen in bandartiger Anordnung entlang des bestehenden Siedlungsrandes beansprucht werden. In gewissem Maße besteht die Möglichkeit, die baulichen Anlagen durch eine entsprechende Eingrünung nach Westen in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden.

Aufgrund der geplanten teilweisen Versickerung des Oberflächenwassers auf privaten Parzellen, der unproblematischen Grundwasserverhältnisse und der fehlenden Betroffenheit von Oberflächengewässern wird die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts Wasser ebenfalls als gering angesehen. Voraussetzung hierfür ist, dass jegliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Doline vermieden werden.

Das Schutzgut Mensch und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (kulturelles Erbe) werden nur in verhältnismäßig geringem Umfang beeinträchtigt. Begleitende Maßnahmen zum Lärmschutz sind nicht erforderlich. Von wesentlicher Bedeutung ist der Verlust von ca. 1,26 ha intensiv landwirtschaftlich nutzbarer Fläche.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft halten sich ebenfalls innerhalb relativ enger Grenzen. Durch die Bebauung wird die „Wärmeinsel“ des kleinen Ortsteils Pottenstetten auf einer weiteren Fläche von 1,26 ha ausgedehnt, was aufgrund der geringen Größe des Ortsteils und der umgebenden klimaausgleichenden Flächen kaum von Bedeutung ist.

Es werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung aufgezeigt, die im vorliegenden Fall in begrenztem Umfang möglich sind.

Nicht unmittelbar vor Ort kompensierbare bzw. vermeidbare Auswirkungen werden außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen bzw. ersetzt (Flur-Nr. 658/4 und 342 der Gemarkung Pottenstetten).

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es in Pottenstetten nicht bzw. stehen nicht zur Verfügung.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	mittel	gering	gering	gering
Pflanzen, Tiere	gering	gering	gering	gering
Landschaft, Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Boden	hoch	gering	hoch	hoch (standort-spezifisch gering-mittel)
Wasser	gering	gering	mittel	mittel
Klima / Luft	gering	gering	mittel	gering

## B) Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Zur rechtssicheren und einheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003) herangezogen.

Anhand der Vorgaben einer Checkliste des Leitfadens ist im vorliegenden Fall das Regelverfahren anzuwenden.

### *Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft*

Teilschritt 1a: Ermitteln der Eingriffsfläche

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 12.658 m<sup>2</sup>.

Eingriffsfläche ist der gesamte Geltungsbereich (siehe auch Bestandsplan Nutzungen und Vegetation).

Teilschritt 1b: Einordnen der Teilflächen in die Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich bzw. die Eingriffsfläche stellen sich wie folgt dar:

- 12.658 m<sup>2</sup> intensiv genutzter Acker und Intensivgrünland (Gebiete geringer Bedeutung, Kategorie I)

### *Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs*

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 Einordnung des Vorhabens in Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B).

*Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen*

Nach Abb. 7 des Leitfadens „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“:

a) 12.658 m<sup>2</sup> Kategorie I Typ B

- Kompensationsfaktor 0,2 bis 0,5
- heranzuziehender Kompensationsfaktor: 0,3
- erforderliche Kompensationsfläche  
12.658 m<sup>2</sup> x 0,3 = 3.797m<sup>2</sup>

**Kompensationsbedarf gesamt: 3.797 m<sup>2</sup>**

*Begründung des angesetzten Kompensationsfaktors:*

Bei der quantitativen Bilanzierung nach den Vorgaben des Leitfadens wurde innerhalb der Spanne der Kompensationsfaktoren ein unterer bis mittlerer Ansatz innerhalb der Spanne der Kompensationsfaktoren herangezogen.

Angesichts der ausschließlichen Beanspruchung intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen, des vergleichsweise geringen Versiegelungsgrades und der Vermeidungsmaßnahmen im möglichen Umfang ist die Heranziehung des unteren bis mittleren Faktors von 0,3 innerhalb der Spanne der Kompensationsfaktoren gerechtfertigt. Ein Faktor an der unteren Grenze der Spanne der Kompensationsfaktoren ist nicht möglich, da nicht alle möglichen Vermeidungsmaßnahmen ausgeschöpft werden.

*Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen*

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden wie folgt durchgeführt (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde):

- Flur-Nr. 658/4 der Gemarkung Pottenstetten (1.597 m<sup>2</sup>)  
Pflanzung einer Streuobstreihe aus Hochstämmen bewährter, robuster Sorten; Umwandlung des Ackers in extensives Grünland, Düngeverzicht, Mahd ab 01.07. des Jahres, Mähgutabfuhr
- Flur-Nr. 342 der Gemarkung Pottenstetten (2.200 m<sup>2</sup>)  
Waldumbau im Bereich eines bisherigen reinen dichten Fichtenwaldes in einen Stieleichen-Hainbuchenwald

Zur detaillierten Maßnahmenbeschreibung siehe textliche Festsetzungen zur Grünordnung.

Da die Kompensationsleistungen dem ermittelten Kompensationsbedarf (3.797 m<sup>2</sup>) entsprechen, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze ausreichend kompensiert werden.



## **IMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHE STELLUNGNAHME** **Luftreinhaltung**

Bebauungsplan "Pottenstetten-Mitte" der Stadt Burglengenfeld

Beurteilung anlagenbezogener Geruchseinwirkungen

Lage: Stadt Burglengenfeld  
Landkreis Schwandorf  
Regierungsbezirk Oberpfalz

Auftraggeber: Stadt Burglengenfeld  
Am Marktplatz 2 - 6  
93133 Burglengenfeld

Projekt Nr.: BLF-5127-01 / 5127-01\_KE01.docx  
Umfang: 8 Seiten  
Datum: 06.09.2019

Projektbearbeitung:  
M.Sc. Thomas Rothenaigner

Projektleitung:  
B. Eng. Elisabeth Märkl

Urheberrecht: Jede Art der Weitergabe, Vervielfältigung und Veröffentlichung – auch auszugsweise – ist nur mit Zustimmung der Verfasser gestattet. Dieses Dokument wurde ausschließlich für den beschriebenen Zweck, das genannte Objekt und den Auftraggeber erstellt. Eine weitergehende Verwendung, oder Übertragung auf andere Objekte ist ausgeschlossen. Alle Urheberrechte bleiben vorbehalten.



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Betriebsbeschreibungen.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ermittlung der Großvieheinheiten.....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Ermittlung des Mindestabstandes für Rinderhaltungen .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Ergebnis und Beurteilung.....</b>	<b>6</b>



## 1 Betriebsbeschreibungen

- **Verwendete Unterlagen und Informationen**

Als Grundlage für die Beurteilung dienen die Informationen und Erkenntnisse aus dem Ortstermin mit Betriebsbesichtigung und die Auskünfte des Landwirts zum bestehenden und zum genehmigten Betrieb sowie zu den Erweiterungsabsichten.

- **Übersicht**

Der zu begutachtende landwirtschaftliche Betrieb zur Haltung von Rindern liegt auf den Grundstücken Fl.Nr. 29 und Fl.Nr. 50 der Gemarkung Pottenstetten (vgl. Abbildung 1). An der Hofstelle auf dem Grundstück Fl.Nr.29 befinden sich ein Wohngebäude, drei Nebengebäude, eine stillgelegte Fahrsiloanlage, geschlossene Güllelager sowie der Rinderstall, der momentan in einen Kälberaufzuchtstall und einen Laufstall für die Nachzucht umgebaut wird. Unmittelbar südwestlich der Hofstelle liegt auf dem Grundstück Fl.Nr. 50 eine überdachte Fahrsiloanlage.



Abbildung 1: Luftbild des landwirtschaftlichen Betriebes



- **Tierbestand**

Nach Realisierung des Umbaus an der Hofstelle stehen die folgenden Tierplätze zur Verfügung:

Tierplätze		
Art	Alter	Anzahl
Milchkühe	> 2 Jahre	86
weibliche Rinder	1 - 2 Jahre	15
Kälber	< 6 Monate	35
SUMME		136

- **Stall – Haltungsformen, Lüftung**

Die Rinder werden in einem offenen Laufstall auf Spaltenböden und mit Stroh ausgelegten Liegeboxen gehalten. Zukünftig soll den Rindern ein Zugang zu einer östlich angrenzenden Weide zur Verfügung stehen. Die Aufzucht-kälber und die weibl. Nachzucht wird auf Stroh gehalten.

- **Futter**

Die Rinder werden überwiegend auf der Weide gehalten. Zusätzlich werden die Rinder mit frisch gemähtem Gras sowie Gras-/Maissilage gefüttert.

Das Futter wird in den Fahrsiloanlagen gelagert.

- **Erweiterungsabsichten**

Der zu begutachtende Betrieb befindet sich momentan in einem strukturellen Wandel. Dies macht sich unter anderem mit der Aussiedlung und Modernisierung der Tierhaltung bemerkbar. Der Milchviehstall soll um Außenplätze und die Fahrsiloanlage um eine Kammer erweitert werden. Es ist laut Aussage des Landwirtes nicht auszuschließen, dass in den kommenden Jahren der Stall erweitert und die Tierzahlen entsprechend erhöht werden.



## 2 Ermittlung der Großvieheinheiten

Die Ermittlung der Tierbestandsgröße erfolgt durch Umrechnung der Tierplatzzahlen auf Großvieheinheiten (GV), wobei 1 Großvieheinheit 500 kg Tierleibendgewicht entspricht. Die Faktoren "TLM" (mittlere Tierleibendmasse) wurden aus der VDI 3894 Blatt 1 entnommen.

Unter Zugrundelegung der erhaltenen Informationen lassen sich die folgenden Großvieheinheiten für den Rinderhaltungsbetrieb ableiten:

Großvieheinheiten				
Tierart	Alter	TP	TLM	GV
Milchkühe	> 2 Jahre	86	1,20	103,2
Weibliche Rinder	1 – 2 Jahre	15	0,6	9,0
Kälber	< 6 Monate	35	0,19	6,7
SUMME		136	--	118,9

TP: .....Tierplätze

TLM: .....Mittlere Tierleibendmasse (GV/TP)

GV: .....Großvieheinheiten

## 3 Ermittlung des Mindestabstandes für Rinderhaltungen

Unter Zugrundelegung der ermittelten Tierbestandsgrößen [GV] (vgl. Kapitel 1) ergeben sich aus dem Diagramm des Arbeitskreises "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" folgende Abstände von Rinder- und Pferdehaltungsbetrieben zu Wohnhäusern im Wohngebiet:

Mindestabstand zwischen der Rinderhaltung und dem Beurteilungsgebiet	
Schutzbedürftigkeit "Wohngebiet"	
GV-Zahl	119
Abstand rot [m]	44
Abstand grün [m]	88

Die Unterschreitung des unteren (roten) Bereiches schließt schädliche Umwelteinwirkungen nicht aus. Bei Überschreitung des oberen Bereiches (grün) liegen in der Regel keine schädlichen Umwelteinwirkungen vor, womit eine weitergehende Betrachtung entfallen kann.

Zwischen der Nebeneinrichtung **Gärfuttersilo** und der Wohnbebauung in einem Wohngebiet sollte ein Mindestabstand von 50 m nicht unterschritten werden.





## 4 Ergebnis und Beurteilung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Pottenstetten-Mitte", mit der die Stadt Burglengenfeld die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes auf den Grundstücken Fl.Nrn. 41 und 85/11 sowie Teilflächen aus 42, 84, 84/4 und 85 Gemarkung Pottenstetten, beabsichtigt, wurde der westlich des Plangebietes auf den Grundstücken Fl.Nrn. 29 und 50 der Gemarkung Pottenstetten ansässige landwirtschaftliche Betrieb zur Haltung von Rindern immissionsschutzfachlich begutachtet.

Ziel dabei war der Nachweis, dass der Anspruch der neu geplanten schutzbedürftigen Nutzungen auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchseinwirkungen zu keiner Einschränkung des praktizierten bzw. genehmigten Betriebes oder zu einer Gefährdung des Bestandsschutzes des Tierhaltungsbetriebes führen kann.

Wie in Fachkreisen bekannt ist, stellen die Ergebnisse der Geruchsausbreitungsrechnung innerhalb eines Ortsgebietes mit bäuerlicher Rinderhaltung keine realistischen Geruchs-situationen dar. Trotz des tierartspezifischen Faktors von 0,4 für Rinder wird das Belästigungspotenzial im Nahbereich deutlich überschätzt. Tatsächlich ist in jedem Fall mit einer geringeren Geruchsbelastung zu rechnen, als prognostiziert wird. Aufgrund dieser Tatsache wurden die Rinder nach der Abstandsregelung des Arbeitskreises "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" beurteilt.

- **Rinderstall**

Unter Zugrundelegung der Angaben des Landwirts zum möglichen Tierbestand und den daraus abgeleiteten Großvieheinheiten wurde nach der *Abstandsregelung für Rinderhaltungen* des Bayerischen Arbeitskreises "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" ein Abstand von 88 m für die Rinderhaltung ermittelt, der zwischen dem jeweiligen Stall und der Wohnbebauung mindestens einzuhalten ist, um das Vorliegen schädlicher Umwelteinwirkungen durch Gerüche auszuschließen.

Für den gesamten Tierbestand errechnet sich gemäß Kapitel 2 ein "grüner" Abstand von 88 m, der in Abbildung 2 ausgehend von den Abstandsbemessungspunkten des Stalls an der Hofstelle (Stallaußenwand) und dem Milchviehstall (geplante Außenplätze) angesetzt wurde, obwohl an der Hofstelle lediglich die Nachzucht und im Milchviehstall die Milchkühe gehalten werden (Sicherheitsansatz!).



Abbildung 2: Lageplan mit Darstellung des Mindestabstands Ställe – Wohngebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Pottenstetten-Mitte" liegt deutlich außerhalb der Abstandskreise. Entsprechend den Ausführungen in der *Abstandsregelung für Rinderhaltungen* sind deshalb im geplanten Wohngebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche, die durch die Rinderhaltung hervorgerufen werden, zu erwarten. Die Entfernung zwischen dem Stall auf Fl.Nr. 50 und dem geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans "Pottenstetten-Mitte" beträgt ca. 230 m. Somit wäre eine deutliche Erhöhung des Tierbestands (mehr als Verdoppelung) bis zur Ausschöpfung des Mindestabstands möglich.

- **Nebeneinrichtung Fahrsiloanlage**

Die Fahrsiloanlage wird ebenfalls nach der Abstandsregelung des Arbeitskreises "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" beurteilt. Der darin genannte Abstand von 50 m, der gegenüber Wohnnutzungen in einem Wohngebiet eingehalten werden sollte, wird in Abbildung 3 - ausgehend von den emissionsrelevanten Fahrsiloöffnungen - als blaue Kreise dargestellt.

Zwischen den Abstandsbemessungspunkten und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Pottenstetten-Mitte" liegen Entfernungen von mehr als 100 m. Der Mindestabstand von 50 m wird demnach deutlich eingehalten. Daher ist aus gutachterlicher Sicht nicht davon auszugehen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Gerüche, die durch die Fahrsiloanlagen hervorgerufen werden, auftreten.

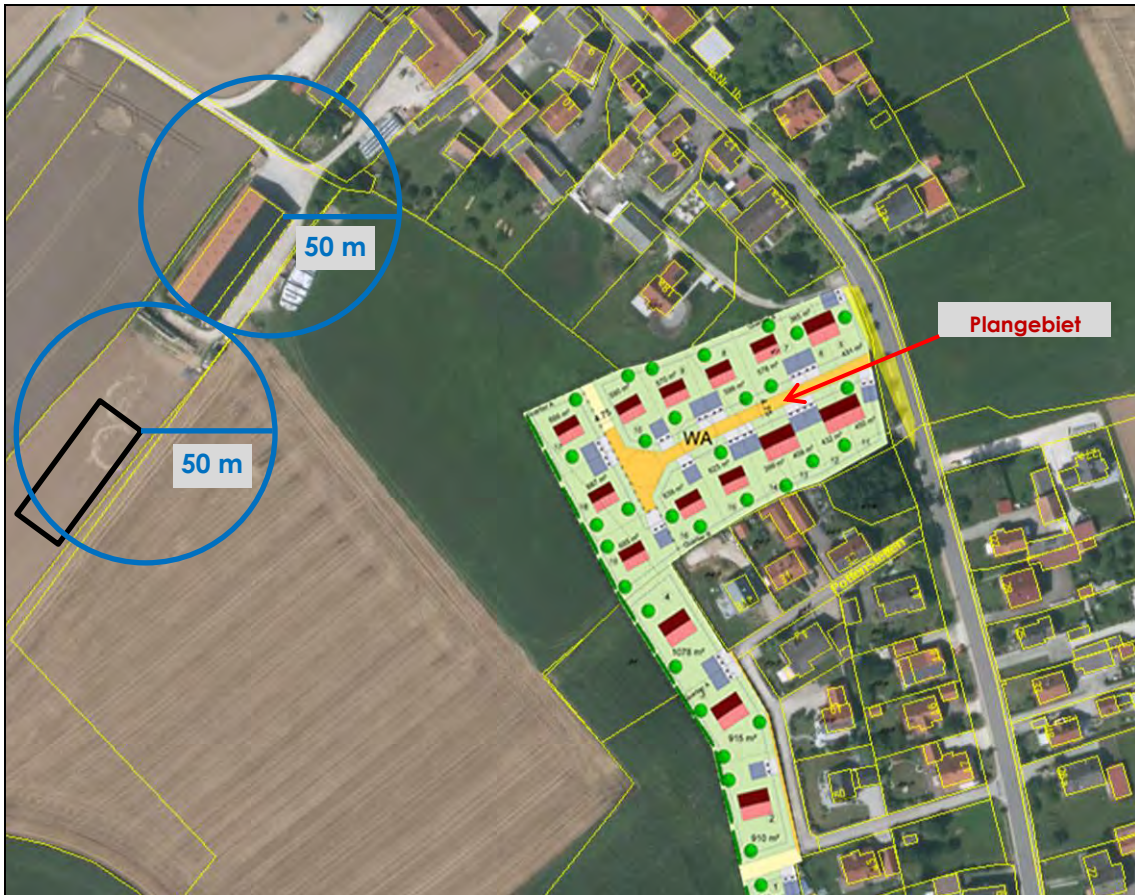


Abbildung 3: Lageplan mit Darstellung des Mindestabstands Gärfuttersilo - Wohngebiet

- **Zusammenfassung**

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Pottenstetten-Mitte" der Stadt Burglengenfeld unter der Voraussetzung der Richtigkeit der vorgestellten Betriebscharakteristik keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch Geruchsmissionen zu erwarten sind. Gleichzeitig steht der Betrieb zur Haltung von Rindern auf dem Grundstück Fl.Nrn. 29 und 50 der Gemarkung Pottenstetten in keinem immissionsschutzfachlichen Konflikt mit dem Bebauungsplan "Pottenstetten-Mitte" der Stadt Burglengenfeld in der aktuell begutachteten Fassung vom 30.04.2019.

Festsetzungen zum Immissionsschutz sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.