

BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
der Stadt Burglengenfeld
Baugebiet "Am Grasinger Weg"



Stadt Burglengenfeld

aufgestellt: 30.09.2015
Stand vom: 01.06.2016



Annette Boßle
Dipl.-Ing. (FH)
Landschaftsarchitektin

Alfred Bartl
Dipl. Ing. (FH)



Theo Preihsl
Dipl.Ing.(FH)/Stadtplaner

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
der Stadt Burglengenfeld**

Baugebiet „Am Grasinger Weg“

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 01.06.2016

Inhalt

§ 1	Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen	3
§ 2	Geltungsbereich.....	3
§ 3	Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	3
§ 4	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 + Nr. 4 BauGB.....	3
§ 5	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	4
§ 6	Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	4
§ 7	Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	4
§ 8	Höhenlage der Baugrundstücke § 9 Abs. 3 BauGB	4
§ 9	Freileitungen § 9 Abs 1 Nr. 13 BauGB	5
§ 10	Werbeanlagen	6
§ 11	Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO	6
§ 12	Einfriedungen.....	6
§ 13	Grünordnerische textliche Festsetzungen	7
§ 14	Festsetzungen zum Artenschutz	7
§ 15	Ausgleichsflächen für Eingriffe	8
§ 16	Versiegelung	8
§ 17	Entwässerung	9
§ 18	Schallschutz.....	9
§ 19	Inkrafttreten.....	9
	Hinweise zur Satzung	11

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Planzeichnung vom 30.09.2015 in der Fassung vom 01.06.2016 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 30.09.2015 in der Fassung vom 01.06.2016 dargestellt.

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

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
(siehe zugehörigen Bebauungsplan).

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

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

Im Quartier A sind je Parzelle Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften, soweit dies gemäß den Vorschriften der BayBO auf den einzelnen Bauparzellen umsetzbar ist, zulässig. Mehrfamilienhäuser sind im Quartier A nicht erlaubt.

Im Quartier B sind je Parzelle Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften, soweit dies gemäß den Vorschriften der BayBO auf den einzelnen Bauparzellen umsetzbar ist, zulässig. Mehrfamilienhäuser sind im Quartier B erlaubt.

Im Quartier B sind beim Bau von Mehrfamilienhäuser die Flächen für Zufahrten und Stellplätze/Garagen nur zu 50% bei der GRZ-Berechnung (§ 19 Abs. (4) P. 3 BauNVO) zu berücksichtigen, wenn diese Flächen mit wasserdurchlässigem Drainpflaster bzw. Gründach ausgeführt werden.

§ 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

§ 22 Abs. 2 BauNVO.

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

- (1) Sämtliche Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden (§ 12 Abs. 1 BauNVO).

Je Wohneinheit werden 1,5 Stellplätze festgesetzt.

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 §14 BauNVO dürfen im rückwärtigen Grundstücksteil auch außerhalb des Baufensters errichtet werden.

Alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.

Einrichtungen und Anlagen für Tierhaltung (Kleintierhaltung) sind ausgeschlossen.

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

Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

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

- (1) Bezüglich Abstandsflächen gelten die Vorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung. (41. Auflage, Stand vom 01.01.2013)

§ 8 Höhenlage der Baugrundstücke § 9 Abs. 3 BauGB

- (1) Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich durch die maximale Wandhöhe.

- (2) Die maximale Wandhöhe bemisst sich ab idealisiertem (siehe (4)), neuem Geländeverlauf bis zum Schnittpunkt Wand mit Dachhaut in der Mitte der dem Geländeverlauf folgenden Fassade (siehe zugehörige Planzeichnung Punkt 5

Festsetzungen). Bei geneigten Dachkonstruktionen wird hierbei die Giebel- bzw. Firsthöhe 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 zugehörige Planzeichnung Punkt 5 Festsetzungen).
- (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 im Quartier A + B je nach Dachtyp mit II bzw. E eine maximale Wandhöhe von 4,50 m, für Gebäude mit II beträgt die maximale Wandhöhe 6,50 m.

Für Wohngebäude im Quartier B sind je nach Dachtyp auch Mehrfamilienhäuser mit max. Wandhöhe 9,50 m zulässig.

Für Nebengebäude und Garagen gilt eine max. Wandhöhe bergseitig von 3,00 m.

- (6) Die maximale Wandhöhe sowie der idealisierte, neue Geländeverlauf sind in der Genehmigungsplanung darzustellen und zu vermessen.
- (7) 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.
- (8) In Verbindung mit Gelände- auf bzw. Abtrag sind zur Überbrückung von Geländesprüngen im rückwärtigen Gartenbereich Stützmauern bis max. 1,00 m zulässig, im Vorgartenbereich jedoch nicht erlaubt.

§ 9 Freileitungen § 9 Abs 1 Nr. 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

Werbeanlagen sind an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschoßzone zulässig.

Die Werbefläche darf 0,50 m² nicht überschreiten.

An straßenseitigen Einfriedungen darf die Ansichtsfläche der Werbeanlage 0,25 m² je Grundstück nicht überschreiten.

Leuchtreklamen sind unzulässig.

§ 11 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

Zulässige Dächer-, Dachneigungen und Dachformen sind auf zugehörigem Bebauungsplan dargestellt. (siehe Planzeichnung Punkt 4 Festsetzung von Regelquerschnitten)

Bei Nebengebäuden und Garagen ist die Dachneigung der des Hauptgebäudes anzupassen.

Bei Grenzbebauung ist die Dachform, Dachneigung und Firstrichtung der Nachbarbebauung anzugleichen.

Die Ausführung von Flachdächern ist generell, auch bei vom Hauptgebäude abweichenden Dachneigungen zulässig.

§ 12 Einfriedungen

- (1) Straßenseitige Einfriedungen sind nur mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Mauern dürfen nicht errichtet werden.
- (2) Vor Garagenzufahrten sind Einfriedungen nur zulässig, wenn diese mindestens 5 m von der Grenze der öffentlichen Fläche zurückliegen (Stauraum).
- (3) Außerdem sind zum Erhalt der angestrebten Höhensituation der Privatgrundstücke im hängigen Gelände zwischen den Privatgrundstücken Stützmauern bis zu einer max. Höhe von 1,20 m als Einfriedung zulässig. Über den Stützmauern ist zur Einfriedung und Absturzsicherung ein Zaun von max. 1,20 m zulässig.
- (4) Zwischen den Privatgärten ohne Stützmauern sind 1,20 m hohe Zäune zulässig.
- (5) Sockel bei Einfriedungen sind nicht zulässig.

§ 13 Grünordnerische textliche Festsetzungen

- (1) Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu begrünen, artentsprechend zu pflegen und zu unterhalten.
- (2) Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein durchwurzelbares Mindestbodenvolumen von 10 m³ vorzusehen. Die Baumgrubentiefe muss mind. 1,5 m betragen und die Baumscheibe mind. 6 m².
- (3) Auf den privaten Grünflächen wird folgende Mindestpflanzung gemäß Artenliste im Anhang festgesetzt:
 - je Einfamilienhaus-Parzelle: mindestens ein Baum 2. oder 3. Ordnung,
 - je Mehrfamilienhaus-Parzelle: zwei Bäume 2. oder 3. Ordnung,
 - Alternativ ist die Pflanzung von Obstbäumen in gleicher Anzahl zulässig.
- (4) Im öffentlichen Straßenraum sind entsprechend Planzeichnung Bäume 1. Ordnung gemäß Artenliste unter Hinweise 11 a zu pflanzen.
- (5) Folgende Pflanzqualitäten sind für die festgesetzten Gehölze auf öffentlichen und privaten Grünflächen einzuhalten:

Gehölze:	Mindest - Pflanzqualitäten
Straßenbäume 1. Ordnung	▪ Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16 - 18 cm
Bäume 2. und 3. Ordnung	▪ Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16 – 18 cm ▪ Heister, 1 x verpflanzt, Höhe min. 125 - 150 cm
Obstbäume	▪ Hochstamm oder Halbstamm, Stammumfang mind. 10 –12 cm
Sträucher	▪ verpflanzte Sträucher v.Str. 4 Tr., Höhe min. 60-100 cm

- (6) Zeitpunkt der Pflanzungen:
 Pflanz- und Saatarbeiten im öffentlichen Grün und in den Ausgleichsflächen müssen nach Fertigstellung der Erschließungsflächen hergestellt werden, spätestens im darauf folgenden Herbst.

§ 14 Festsetzungen zum Artenschutz

- (1) Zum Schutz der vorkommenden Zauneidechsen sind die in der Anlage des Faunistischen Gutachtens verzeichneten Bereiche durch kurzrasiges Mähen der

Vegetation bis auf Bodenniveau bei reptilienfeindlicher Witterung für die Tiere unattraktiv zu gestalten.

- (2) Die Mahd incl. Abfuhr des Mähguts ist zu einer Tageszeit durchzuführen, an der die Tiere nicht an der Oberfläche aktiv sind (Lufttemperatur unter 15° und/oder bei nasskalter Witterung).
- (3) Dieser Zustand ist bis Baubeginn zu halten, um ein Wiederbesiedeln durch Zauneidechsen zu vermeiden.

§ 15 Ausgleichsflächen für Eingriffe

- (1) Für den Eingriff durch das Baugebiet sind ca. 9.160 m² Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft, also sogenannte "Ausgleichsflächen" nachzuweisen.
- (2) Diese Flächen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans nachgewiesen. Dem Baugebiet wird der „Ausgleichsbebauungsplan Rohrbach Fl-Nr. 248 und 248/2“ mit der dort nachgewiesenen Ausgleichsfläche und den dort zeichnerisch festgesetzten Maßnahmen zugewiesen. Dieser Ausgleichsbebauungsplan vom 20.01.2016 ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.
- (3) Zeitpunkt: Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsflächen im Baugebiet hergestellt werden.

§ 16 Versiegelung

Die Versiegelung des Bodens durch befestigte Flächen auf Privatgrundstücken ist zu minimieren. Für Terrassen, Hauszugänge, private Stellplätze und Stellplatzzufahrten werden 80 m² 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: Anrechnung zu 75 %
- Alle sonstigen Belagsarten: Anrechnung zu 100 %

§ 17 Entwässerung

Für die Abwasserentsorgung wird eine Schmutzwasserkanalisation hergestellt; in diesen Kanal darf ausschließlich häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden. Ein Regen- oder Mischwasserkanal wird nicht vorgesehen. Sämtliches auf den Privatgrundstücken anfallendes Regenwasser und eventuelles Drainagewasser ist auf dem Grundstück zu versickern. (siehe Hinweise Pkt 8)

§ 18 Schallschutz

Um eine Beurteilung der Lärmeinwirkungen auf das Bebauungsplangebiet zu ermöglichen, wurde die schalltechnische Untersuchung 520_1 des Ingenieurbüros ab consultants GmbH erstellt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen wurden die Sportlärm- und die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Baugebiet ermittelt. Dabei wurden keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung bzw. der Orientierungswerte der aus dem Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 vom Mai 1987 festgestellt. Schädliche Umwelteinwirkungen sind daher nicht zu erwarten.

§ 19 Inkrafttreten

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

Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Burglengenfeld,

Stadt Burglengenfeld

Thomas Gesche

1. Bürgermeister

Hinweise zur Satzung

1. Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen.
3. Zum Schutz des Oberbodens:

Oberboden ist vor Beginn von baulichen Maßnahmen zu sichern und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer Wiederverwendung in oder außerhalb des Gewerbegebietes zuzuführen. Die Bodenmieten zur Zwischenlagerung sind mit einer Zwischenbegrünung in ihrem fruchtbaren Zustand zu erhalten.

Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

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.

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

Bei Auffüllungen ist nur Material zu verwenden, das die Zuordnungswerte Z 1.1 einhält.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Baugebiet oder auf den Ausgleichsflächen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.
4. Garagenzufahrten sind möglichst mit Rasengittersteinen o.ä. auszubilden, um eine Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Die zu versiegelnden Flächen sind auf ein unabwendbares Maß zu beschränken.

5. Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten (Anzeigespflicht nach Art. 37 BayWG).
6. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ggf. werden Schutzmaßnahmen erforderlich.

Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) wird hingewiesen.

7. Maßentnahme

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für die Maßhaftigkeit.

Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

8. Für die Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers wird eine Schmutzwasserkanalisation hergestellt, es darf ausschließlich Schmutzwasser eingeleitet werden. Das Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen wird ebenfalls in die städtische Schmutzwasserkanalisation abgeleitet.

Das Niederschlags – und eventuelles Drainagewasser der Privatflächen ist auf dem Grundstück über belebte Oberbodenzonen zu versickern. Wegen der empfindlichen Lage im Karst sind allerdings das Merkblatt 4.4/22 des Bayer. Landesamtes für Umwelt sowie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Aus fachlicher Sicht ist es wichtig, dass die Versickerung dabei flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht von mind. 20 cm Mächtigkeit erfolgt. Unterirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerungen) sind nicht zulässig.

9. Die oberirdischen Garagen sind nach Möglichkeit mit begrünten Flachdächern auszuführen.

10. 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.

11. Gehölzartenlisten / Verwendung einheimischer Gehölze für die Bepflanzung
 Zur Förderung der heimischen Tierwelt sollen in den Gärten und öffentlichen Grünflächen heimische und standort- und naturraumtypische Gehölzarten verwendet werden.

a) Straßenbäume

Für den Straßenraum sollten geeignete industriefeste und salztolerante Arten. gem. GALK-Straßenbaumliste verwendet werden.

http://www.galk.de/arbeitskreise/ak_stadtbaeume/webprojekte/sbliste/

b) Heimische Bäume

Bäume 1. Ordnung		Bäume 2. Ordnung	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sand-Birke	Populus tremula	Zitter-Pappel
Fagus sylvatica	Rotbuche	Prunus avium	Vogelkirsche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	Sorbus aria agg.	Mehlbeere
Juglans regia	Walnuss	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche		
Tilia cordata	Winter-Linde		
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde		
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme		
Ulmus glabra	Berg-Ulme		

c) Heimische Sträucher

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	Rosa rubiginosa	Apfel-Rose
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze	Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rubus fruticosus agg.	Brombeere
Corylus avellana	Haselnuss	Rubus idaeus	Himbeere
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	Salix aurita	Öhrchen-Weide
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Salix caprea	Sal-Weide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix cinerea	Grau-Weide
Ligustrum vulgare	Gewöhnliche Liguster	Salix purpurea	Purpur-Weide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Salix triandra	Mandel-Weide
Prunus spinosa	Schlehe	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa arvensis	Kriechende Rose	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Rosa canina	Hecken-/Hunds-Rose		

12. Vorschlag für freiwillige Artenschutzmaßnahmen durch den Bauherrn

- Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von Vorhängen, Verwendung von nach außen verspiegeltem Glas, Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben, Bemalen der Scheiben mit einem sogenannten Birdpen und anderes. (Beachte hierzu die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz von 2010.)

- Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen

Zur Stützung des Bestands von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten sollen die Bauherren an den Gebäuden einzelne handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen einbauen oder anbringen (die Anzahl ist nach oben offen). Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.

13. Auf die „Schalltechnische Untersuchung“ des Ingenieurbüro`s ab consultants GmbH, Vorgang Nr.: 520_1 vom 01.06.2016 wird hingewiesen.
Diese „Schalltechnische Untersuchung“ liegt bei der Stadt Burglengenfeld zur Einsicht auf.

B E G R Ü N D U N G

Fassung vom 01.06.2016

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

Baugebiet „Am Grasinger Weg“

Inhalt

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.....	6
3.5 Ver- und Entsorgung.....	6
3.6 Untergrund	6
3.7 Brandschutz	7
3.8 Schallschutz	7
3.9 Begründung zur Grünordnungsplanung	8
3.10 Begründung zum Artenschutz.....	10
4. Anwendung der Eingriffsregelung des BNatSchG	12
a) <i>Bewertungsverfahren für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung</i>	12
b) <i>Bewertung des Ausgangsgebiets und des Eingriffs</i>	12
c) <i>Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen</i>	13
d) <i>Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichflächen</i>	14
e) <i>Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen</i>	15
f) <i>Zusammenfassung Ausgleichsflächen</i>	20
5. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes.....	20

1. Lage und Bestandssituation

Das 21.467 m² große Plangebiet am südlichen Randbereich der Stadt Burglengenfeld zwischen „Holzheimer- Straße“ und „Max Tretter Straße“ wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet fällt von Südosten nach Nordwesten hin ab.

Insgesamt beträgt die Höhendifferenz im Neubaugebiet „Am Grasinger Weg“ mit ca. 377,00 m ü.NN im Südosten bis ca. 372,50 m ü.NN im Nordwesten ca. 4,50 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-, Zwei-, sowie Mehrfamilienhausgrundstücken zu leisten.

(Siehe Baulandbedarfsnachweis der Stadt Burglengenfeld)

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

Durch die beabsichtigte Erweiterung in diesem Bereich soll der südlich der Kernstadt vorgelegerte Ortsteil abgerundet werden, bzw. soll ein sinnvoller Lückenschluss erfolgen

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

Die Fläche des Baugebietes ist im gültigen Flächennutzungsplan als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb notwendig.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes:	2,1467 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,3709 ha
Öffentliche Grünflächen:	0,0096 ha
Flächen für Gemeinbedarf (Spielplatz):	0,0438 ha
Anzahl der Bauparzellen:	31
Netto – Baulandfläche:	1,7224 ha

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

3.3 Höhe baulicher Anlagen

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

- (1) Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich durch die maximale Wandhöhe.
- (2) Die maximale Wandhöhe gem. Definition BayBO bemisst sich ab idealisiertem, neuem Geländeverlauf bis zum Schnittpunkt Dachhaut/Wand in der Mitte der dem Geländeverlauf folgenden Fassade (siehe zugehörige Planzeichnung Festsetzung Punkt 5 Höhenlage). Bei geneigten Dachkonstruktionen wird hierbei die Giebel- bzw. Firsthöhe 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 zugehörige Planzeichnung Festsetzung Punkt 5 Höhenlage).

- (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 rückwärtigen Grundstücksgrenze.

- (5) Im Bauquartier A + B gilt für Wohngebäude mit II bzw. I eine maximale Wandhöhe von 4,50 m. Zugelassen sind folgende Dachformen: Pultdach 5° - 10° ; Satteldach/Zeltdach/Walmdach 10° - 20° und Satteldach/Walmdach 38° - 45° .

Für Gebäude mit II beträgt die maximale Wandhöhe 6,50 m. Hier sind folgende Dachformen zulässig: Pultdach 5° - 10° und Satteldach/Zeltdach/Walmdach 10° - 20° .

Für Nebengebäude und Garagen gilt eine maximale Wandhöhe von bergseitig 3,00 m. Flachdächer sind generell zulässig.

Im Bauquartier B gilt für Wohngebäude mit III je nach Dachneigung eine maximale Wandhöhe von 6,50 m (bei Dachneigung 35° - 45° Satteldach/Zeltdach/Walmdach) und 9,50 m (bei Dachneigung 10° - 20° Satteldach/Zeltdach/Walmdach, 5° - 10° Pultdach und Flachdach).

Für Nebengebäude und Garagen gilt eine max. Wandhöhe bergseitig von 3,00 m. (siehe Planzeichnung vom 20.01.2016)

- (6) Die maximale Wandhöhe sowie der idealisierte, neue Geländeverlauf ist in der Genehmigungsplanung darzustellen und zu vermaßen.

- (7) Unterkellerungen von Garagen sind zulässig. Hauptnutzung ist nicht zulässig.

- (8) Liegt der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf unterhalb des idealisierten, neuen Geländeverlaufes, so ist dieser bis auf Höhe des idealisierten, neuen Geländeverlaufes aufzufüllen.

Liegt der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf oberhalb des idealisierten, neuen Geländeverlaufes, so ist dieser bis auf Höhe des idealisierten, neuen Geländeverlaufes abzutragen.

3.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die Zufahrt zu diesem Gebiet soll künftig über die „Max-Tretter-Straße“ erfolgen.

Durch eine Einbahnstraße zur Straße „Am Grasinger Weg“ ist eine weitere Ausfahrt aus dem Baugebiet möglich.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist durch die E-ON / Stadtwerke und Stadt gesichert. Eine, das Baugebiet durchquerende bestehende Wasserleitung muss ausgebaut und neu in den Straßenflächen verlegt werden.

Für den Anschluss der Grundstücke wird eine separate Wasserleitung verlegt.

Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird nur eine Schmutzwasserkanalisation vorgesehen. In diesen Kanal darf nur häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden.

Das Niederschlags - und eventuelles Drainagewasser der Privatflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.

Das Merkblatt 4.4/22 vom bayerischen Landesamt für Wasserwirtschaft sowie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten.

Aus fachlicher Sicht ist es wichtig, dass die Versickerung flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht von mind. 20 cm Mächtigkeit erfolgt.

3.6 Untergrund

Baugrunduntersuchungen wurden im Geltungsbereich nicht durchgeführt.

Jedoch lassen die angetroffenen Baugrundverhältnisse in der näheren Umgebung auf eine gute Bebaubarkeit schließen.

Für Gründungen von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern ist, zumindest bei Unterkellerung, mit Felsaushub zu rechnen, Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

Mit Wasser als Grund- oder Schichtenwasser ist zu rechnen.

3.7 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundsatz für das vorgesehene Wohngebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt durch Anschluss des Baugebietes an die „Zentrale Wasserversorgung“ der Stadt Burglengenfeld.

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 soweit gesetzlich gefordert 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 Schallschutz

Um eine Beurteilung der Lärmeinwirkungen auf das Bebauungsplangebiet zu ermöglichen, wurde die schalltechnische Untersuchung 520_1 des Ingenieurbüros ab consultants GmbH erstellt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen wurden die Sportlärm- und die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Baugebiet ermittelt. Dabei wurden keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung bzw. der Orientierungswerte der aus dem Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 vom Mai 1987 festgestellt. Schädliche Umwelteinwirkungen sind daher nicht zu erwarten.

3.9 Begründung zur Grünordnungsplanung

Die Grünordnungsplanung ist in den vorliegenden Bebauungsplan integriert.

a) rechtliche Stellung der Grünordnungsplanung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

- BNatSchG § 11: Grünordnungspläne stellen konkretisierte Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile des Gemeindegebiets dar.
- BayNatSchG Art. 4 Abs. 2-3: Grünordnungspläne sind aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Mit den Festsetzungen von „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 (1) 20 BauGB sollen die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild vermindert und ausgeglichen werden.

Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten.

b) Öffentliche Grünflächen

Als Öffentliche Grünfläche ist ein ca. 1,50 m breiter Grünstreifen am westlichen Rand des Geltungsbereichs zur Freifläche mit den Bushaltestellen vorgesehen.

Innerhalb der Erschließungsstraße sind 5 Baumstandorte sowie eine größere Insel mit 2 Bäumen zur Einbahnstraßenregelung zur Durchgrünung eingeplant.

Eine weitere Öffentliche Grünfläche stellt der geplante Spielplatz in der Südwestecke des Geltungsbereichs dar.

Weitere öffentliche Grünflächen sind im Baugebiet nicht vorgesehen.

Eine Eingrünung zur Ortsrandrandbegrünung ist nicht erforderlich, da an allen Seiten bestehende Bebauung angrenzt und dadurch eine Ortsrandeingrünung nicht erforderlich ist.

c) Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden.

Für die privaten Grünflächen ist festgesetzt, dass je Einfamilienhaus-Grundstück ein Baum 2. oder 3. Ordnung oder alternativ ein Obstbaum zu pflanzen ist, je Mehrfamilienhaus-Grundstück 2 Bäume 2. oder 3. Ordnung oder alternativ zwei Obstbäume zu pflanzen sind. Darüber hinaus sind keine Festsetzungen zur Bepflanzung der Privatgrundstücke vorgeschrieben.

Die Festsetzungen bzgl. der privaten Grünflächen sind erforderlich, um die Durchgrünung des Baugebiets in Ortsrandlage zu sichern.

Für die Begrünung der privaten Gartengrundstücke wird jedoch empfohlen, vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Verbindung mit Ziersträuchern zu verwenden.

Unter den Hinweisen zur Satzung sind Empfehlungen zur Gehölzverwendung im privaten Raum aufgelistet.

Bei Hecken als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken sollte der Anteil heimischer Gehölze mindestens 50 % betragen.

d) Versiegelung

Der Versiegelungsgrad im Baugebiet soll möglichst gering gehalten werden. Die angegebenen Verkehrsflächen sollen nur so gering wie unter funktionalen Gesichtspunkten möglich, versiegelt werden.

Die Minimierung der Versiegelung dient der Reduzierung des abzuleitenden Niederschlags.

e) Einfriedung

Die Art der Einfriedung wirkt sich auf den Straßenraum als öffentlichen Raum aus. Die Einfriedungen sollen transparent und einfach gestaltet sein, um eine gewisse Aufenthaltsqualität zu gewährleisten.

Für alle gebauten Einfriedungen (Zäune) zum Straßenraum gilt:

- sie dürfen die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten,
- Sockel sind nicht zulässig, um die Durchlässigkeit für Kleinstlebewesen zu ermöglichen
- Mauern zum Straßenraum sind nicht zulässig.

Zwischen den Privatgrundstücken ist eine maximale Zaunhöhe von 1,20 m festgesetzt. Außerdem sind zum Erhalt der angestrebten Höhensituation der Privatgrundstücke im hängigen Gelände zwischen den Privatgrundstücken Stützmauern bis zu einer max. Höhe von 1,20 m als Einfriedung zulässig. Über diesen Stützmauern ist zur Einfriedung und Absturzsicherung ein Maschendrahtzaun von max. 1,20 m zulässig.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wird empfohlen, die Stützmauern als Trockenmauern auszubilden.

f) Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft - Ausgleichsflächen

Durch das Baugebiet finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die zu kompensieren sind.

Die Ausgleichsflächen werden außerhalb des Baugebietes im „Ausgleichsbebauungsplan Rohrbach Fl-Nr. 248 und 248/2“ festgesetzt.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für die Eingriffe sowie die genauere Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen wird ausführlich im nachfolgenden Kapitel dargestellt.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass für den Eingriff durch das Baugebiet „Am Grasinger Weg“ außerhalb des Geltungsbereiches 9.160 m² nachzuweisen sind.

3.10 Begründung zum Artenschutz

Für die etwas östlich anschließenden Baugebiete Hussitenweg I und II wurde das Vorkommen der Zauneidechse nachgewiesen.

Aufgrund der Biotopausstattung und der Nähe des Baugebiets „Am Grasinger Weg“ zum Hussitenweg kann ein Vorkommen von Eidechsen nicht ausgeschlossen werden. Da dies geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind, sind besondere Vorkehrungen zu treffen, um die Gefährdungen dieser Tiere zu vermeiden oder zu mindern.

Durch einen Biologen wurde daher ein faunistisches Gutachten mit Erfassung von Reptilien und Vögeln im künftigen Baugebiet erstellt. Das vollständige Gutachten ist als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans enthalten.

Hier eine Zusammenfassung der wesentlichen Aussagen:

Auf einem Großteil der Fläche konnte ein Reptilienvorkommen nicht nachgewiesen werden. Ein potentiell Vorkommen wurde aufgrund der Biotopbeschaffenheit als sehr unwahrscheinlich eingestuft.

Lediglich drei kleine randliche Bereiche wurden als potentieller Lebensraum für Zauneidechsen erfasst, auf denen auch einzelne Zauneidechsen aus einer vermutlich sehr individuenarmen Population nachgewiesen wurden. Eine Beeinträchtigung dieser Po-

pulation durch die Erschließung ist wahrscheinlich, kann aber durch geeignete Vergrämungsmaßnahmen verhindert werden.

Um ein Töten oder Verletzen der auf der Fläche lebenden Zauneidechsen zu vermeiden, werden sind nach Handlungsempfehlung des faunistischen Gutachtens folgende Vergrämungsmaßnahmen festgesetzt:

Die in der Anlage entsprechend verzeichneten Bereiche sind durch kurzrasiges Mähen der Vegetation bis auf Bodenniveau bei reptilienfeindlicher Witterung für die Tiere unattraktiv zu gestalten. D.h. die Mäharbeiten sollten zu einer Tageszeit, an der die Tiere nicht an der Oberfläche aktiv sind (Lufttemperatur unter 15° und/oder bei nasskalter Witterung) durchgeführt werden.

Ziel ist die Umgestaltung der potentiellen Lebensräume in eine quasi vegetationsfreie Brachfläche ohne jegliche Deckung. Aus diesem Grund muss auch das Mähgut aus dem Gebiet abtransportiert werden, da liegen gebliebene Mähguthaufen wiederum attraktive Bausteine eines Zauneidechsenhabitats darstellen, die zumindest von Jungtieren als Sonn- und Versteckmöglichkeit angenommen werden könnten.

Dieser Zustand muss bis Baubeginn gehalten werden, um ein Wiederbesiedeln durch Zauneidechsen zu vermeiden.

Diese Vergrämungsmaßnahmen stellen keine genehmigungspflichtigen Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz dar, so dass weder Genehmigungen von der Höheren Naturschutzbehörde benötigt werden, noch weitere Absprachen mit der Regierung der Oberpfalz erforderlich sind (lt. e-mail v. Frau Fischer, Reg. d. Opf., an den Biologen Herrn Gabriel v. 09.05.2016).

Falls bei den Vergrämungsmaßnahmen doch noch eine größere Anzahl von Zauneidechsen gefunden werden sollte, bittet die Regierung um Mitteilung und Absprache des weiteren Vorgehens (lt. e-mail v. Frau Fischer, Reg. d. Opf., an den Biologen Herrn Gabriel v. 09.05.2016).

Als Vergrämungsmaßnahme ist in den potentiellen Lebensräumen das Mähen der Vegetation bis Bodenniveau bei reptilienunfreundlicher Witterung (Als Vergrämungsmaßnahme ist in den potentiellen Lebensräumen das Mähen der Vegetation bis Bodenniveau bei reptilienunfreundlicher Witterung (Lufttemperatur unter 15° und/oder bei nasskalter Witterung) vorgesehen. Dieser Zustand ist bis zum Baubeginn zu halten.

4. Anwendung der Eingriffsregelung des BNatSchG

a) Bewertungsverfahren für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Für Baugebiete sind in Bebauungs- und Grünordnungsplänen die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz darzustellen. Grundlagen hierfür sind:

- BauGB § 1a: Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung
- Bundesnaturschutzgesetz § 15: Der Verursacher eines Eingriffs wird verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie Kompensation für eingetretene oder zu erwartende nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu leisten.

Mit der Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen. Für Baugebiete wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ für die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung herausgegeben. Verwendet wird die ergänzte Fassung 2003.

b) Bewertung des Ausgangsgebiets und des Eingriffs

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung sieht vor, die Flächen im Geltungsbereich durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Gebiete geringer, mittlerer oder hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

Bewertung des Ausgangszustands nach den Bedeutungen der Schutzgüter

<i>Schutzgut</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>Einstufung nach Bedeutung der Schutzgüter (gem. Leitfaden Liste 1a-1c)</i>
Arten- und Lebensräume	bestehende Schotterwege mit Straßenbegleitgrün	geringe Bedeutung (unterer Wert) → Kategorie I
	Brachfläche (< 5 Jahre), ehemalige Ackerfläche und ehemalige Grünlandflächen	geringe Bedeutung (oberer Wert) → Kategorie I
	Brachfläche > 5 Jahre, Sukzessionsfläche, bestockt mit Gehölzaufwuchs, Feldgehölz und einzelnen Kiefern, Siedlungsgehölze	mittlere Bedeutung (unterer Wert) → Kategorie II
Boden	Boden unter Dauerbewuchs	mittlere Bedeutung (unterer Wert) → Kategorie II
Wasser	keine Betroffenheit	keine Bedeutung
Klima und Luft	gut durchlüftetes Gebiet Frischluffentstehungsgebiet	mittlere Bedeutung (unterer Wert) → Kategorie II
Landschaftsbild	Ortsabrundung, Insellange mit umgebender Bebauung	geringe Bedeutung (unterer Wert) → Kategorie I
Zusammenfassende Einstufung nach gemeinsa-		Geringe – Mittlere Bedeutung

mer Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter	→ Kategorie I - II
---	---------------------------

Die Auswirkungen des geplanten Wohngebiets auf die einzelnen Schutzgüter werden ausführlich im Umweltbericht untersucht.

Nachfolgend die Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter mit Hilfe einer dreistufigen Skala (gering, mäßig, hoch).

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Boden	erheblich	mittel	gering
Klima / Luft	gering	gering	gering
Oberflächenwasser	entfällt	entfällt	entfällt
Grundwasser	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	mittel	mittel	gering
Mensch / Lärm	gering	gering	gering
Mensch / Erholung	entfällt	entfällt	entfällt
Landschaftsbild	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	entfällt	entfällt	entfällt

Erfassen der Eingriffsintensität:

Die GRZ liegt beim Baugebiet „Am Grasinger Weg“ bei 0,35.

Das geplante Wohngebiet entspricht damit lt. Leitfaden:

- **Typ B: Gebiet mit niedrigem - mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad**

c) Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Eine Vermeidung von Eingriffen durch Verzicht auf Teile der Wohngebietsausweisung ist aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnbauflächen nicht erzielbar.

Für die Minimierung des Eingriffs können folgende Maßnahmen getroffen und angeordnet werden.

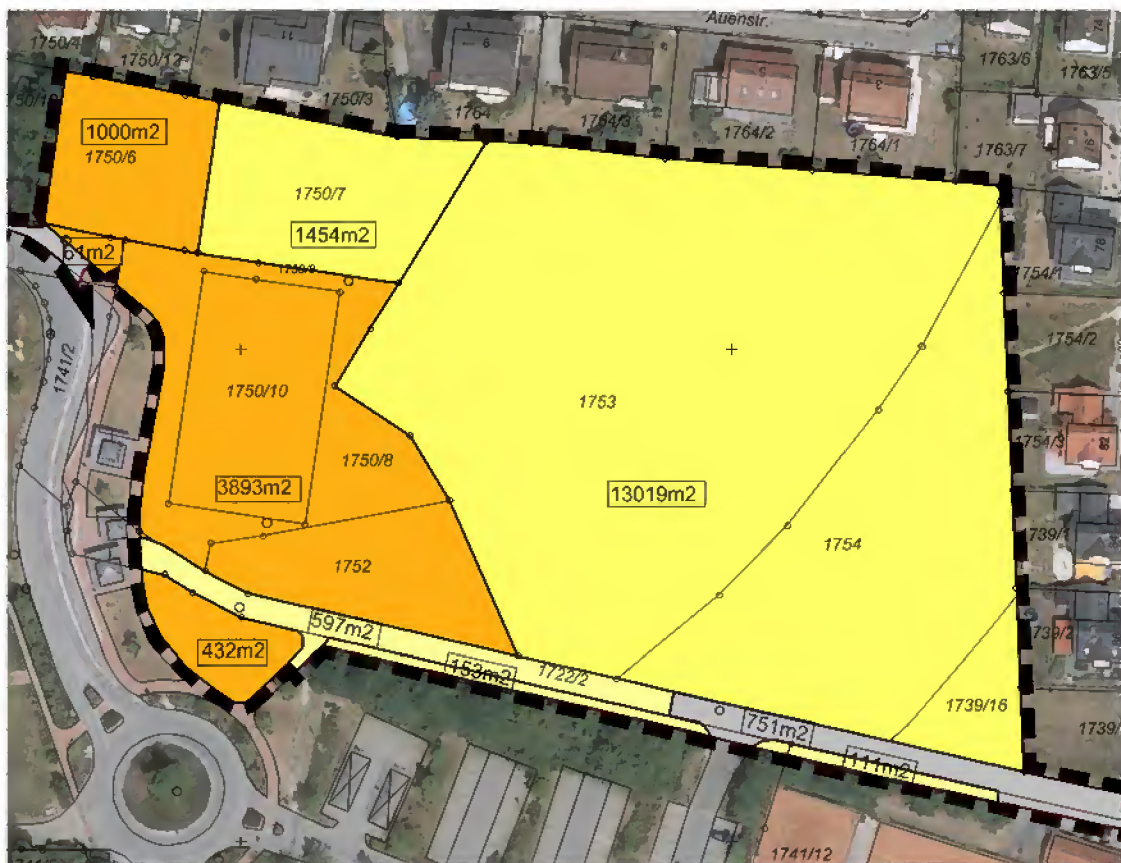
- Pflanzgebote auf privaten Grünflächen
 - gärtnerische Begrünung der privaten nicht überbauten Flächen
 - keine durchlaufenden Zaun- oder Fundamentsockel zwischen den Grundstücken
 - Rückhaltung von Niederschlagswasser durch Versickerung
 - Minimierung der versiegelten Fläche durch Festsetzungen
- Die Maßnahmen zur Minimierung erlauben von den zulässigen Kompensationsfaktorspannen einen unteren Wert anzusetzen.

d) Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichflächen

Matrix zur Festlegung des Kompensationsbedarfs
 (nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“)

Bedeutung	Eingriffsschwere	
	Typ A; GRZ > 0,35 (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)	Typ B; GRZ < / = 0,35 (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)
Kategorie I (geringe Bedeutung)	0,3 – 0,6	0,2 – 0,5
Kategorie II (mittlere Bedeutung)	0,8 – 1,0	0,5 – 0,8
Kategorie III (hohe Bedeutung)	1,0 – 3,0	1,0 – 3,0

Das betroffene Gebiet kann aufgrund der unterschiedlichen Ausstattung nicht pauschal mit einem Einheits-Ausgleichsfaktor belegt werden.



→ Flächen mit Einstufung der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
 „Am Grasinger Weg“: Einstufung der Eingriffsflächen in die Kategorien I (gelb) und II (orange)

Eingriffsfläche	Bewertung Kategorie	Flächengröße (m²)	Bewertung Eingriff / Ausgleichsfaktorspanne	angewendeter Komp. faktor	Ausgleichsflächenbedarf in m²
bestehende asphaltierte Straßen	keine	812	Typ B I 0,2 - 0,5	0	0
Schotterfläche Feldweg Bestand	I	597	Typ B I 0,2 - 0,5	0,2	119
Straßenbegleitgrün mit intensiver Pflege entlang des Weges	I	264	Typ B I 0,2 - 0,5	0,2	53
Brachfläche < 5 Jahre, ehemalige Ackerfläche	I	13.019	Typ B I 0,2 - 0,5	0,4	5.208
Grünland, Brachfläche < 5 Jahre, ehemalige Wiesenfläche,	I	1.454	Typ B I 0,2 - 0,5	0,4	582
Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten	II	1.000	Typ B II 0,5 - 0,8	0,6	600
Brachfläche > 5 Jahre, Sukzessionsfläche, bestockt mit Gehölzaufwuchs, Feldgehölz und einzelnen Kiefern	II	3.893	Typ B II 0,5 - 0,8	0,6	2.336
extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün, Hecke und Gehölze entlang Feldweg und Straße	II	432	Typ B II 0,5 - 0,8	0,6	259
Summe		21.467			9.156

- Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Grasinger Weg“ sind bei Anwendung von Kompensationsfaktoren von 0,2 bis 0,6 als **Flächen für Ausgleich und Ersatz rund 9.160 m²** bereitzustellen

e) Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

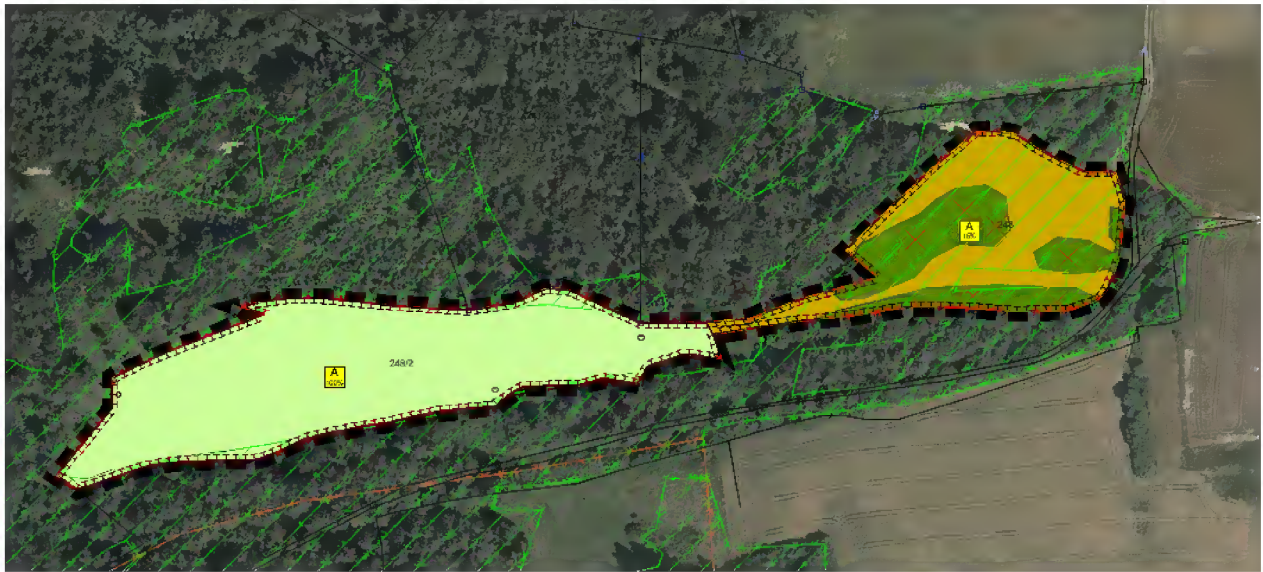
Die erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt werden. Die fehlenden Ausgleichsflächen und -maßnahmen müssen außerhalb in einem getrennten Ausgleichsbebauungsplan festgesetzt werden. Der „Ausgleichsbebauungsplan Rohrbach Fl-Nr. 248 und 248/2“ ist daher Bestandteil des Bebauungsplans.



→ Übersichtslageplan Baugebiet - Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsfläche (Fl. Nr. 248 und 248/2 in der Gemarkung Rohrbach) liegt ca. 500 m westlich des Ortsteils Rohrbach im Markt Kallmünz zwischen Bruckberg im Norden und dem Meilerberg im Süden.

Bei der Fläche handelt es sich in der westlichen Hälfte um eine Mähwiese, die in einen Magerrasen entwickelt werden soll. Bei der westlichen Fläche handelt es sich um einen biotopkartieren Magerrasen, der optimiert und verbessert werden soll.



→ Ausschnitt aus dem Ausgleichsbebauungsplan Rohrbach Fl. Nr. 248 und 248/2

Die Maßnahmen wurden in Art und Umfang im Vorfeld eng mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landkreis Regensburg abgestimmt.

Bestandsbeschreibung / Auszug aus der Biotopkartierung:

Die von Gehölzen umgebene Mähwiese auf Flurstück 248/2 wurde bislang 2x jährlich gedüngt, um einen entsprechenden Ertrag einzubringen. Die Humusaufgabe beträgt lediglich 10cm, danach steht steiniger Boden an. Vor vielen Jahren wurde die Wiese bereits einmal aufgefüllt, um die herausstehenden Felsen abzudecken. Diese Auffüllung ist in der Zwischenzeit wieder stellenweise angetragen, so dass einzelne Felsen wieder freiliegen.

Bei Flurstück 248 handelt es sich um eine biotopkartierte Fläche, die jedoch durch Schnittgut und Kompostablagerungen stark beeinträchtigt ist. Teile des Flurstücks wurden mit standortfremden Gehölzen aufgeforstet und wurden auch aus der Biotopkartierung ausgeklammert.

Der zu entwickelnde Magerrasen auf Flurstück 248/2 ist vollständig vom Biotop 6837-117 umgeben.

In der Biotopkartierung wird das Biotop folgendermaßen beschrieben.

*Halbtrockenrasen am "Mailerberg" und "Bruckberg" südöstlich und östlich Rohrbach
Dieser großflächige Biotop erstreckt sich von den südost-, süd-, südwest- und nordexponierten Hängen des "Mailerberges", über ein Trockental hinüber zu den südexponierten Hängen des "Bruckberges" und läuft schließlich im Norden mit einem schmalen Saum am Fuße des westexponierten "Bruckberg"-Hanges, am Rande eines Buchenwaldes, aus.*

Am "Mailerberg" greifen Ackerland und Mähwiesen weit in den Biotop hinein oder liegen inselartig darin eingebettet (ausgekreuzte Flächen).

Im Trockental und am Bruckberg sind es Kiefern-, Fichten- und zonale Buchenwälder, die an Biotop angrenzen bzw. inselartig im Biotop liegen.

[...]

Die Halbtrockenrasen an den mäßig steilen bis steilen, flachgründigen, lokal felsigen Hängen zeichnen sich durch eine hohe Artenvielfalt aus. Typische Arten sind: Wiesen-Hafer, Fiederzwenke, Pyramiden-Schillergras, Zittergras und Schaf-Schwengel, Sonnenröschen, Edelgaman-der, Echtes Labdrait, Meister, Flockenblume, Wiesen-Salbei, Zypressen-Wolfsmilch, Sichel- klee, Schwarzer Geißklee u.v.a.

Man findet auch zahlreiche Rote-Liste-Arten, wie beispielsweise Kreuz-Enzian, Kalk- Aster, Zwerg-Sonnenröschen, Sommerwurz, Schopfige Waldhyazinthe, Silberdistel, Küchenschelle und Echte Kugelblume.

Lokal wird der Magerrasen durch magere, glatthaferreiche Altgrasfluren abgelöst, so im südöstlichen Abschnitt und am nordexponierten Hang des "Mailerberges".

Es handelt sich hier vermutlich um ehemalige, vor kurzem aufgelassene Wirtschaftswiesen.

Der Südteil des Biotopes ist relativ gehölzfrei, während der Mittelteil zu verbuschen beginnt: Neben zahlreichen Gehölzsukzessionen lokal Gebüschformationen, an den Randbereichen auch Hecken. Es sind hauptsächlich thermophile Gehölze, wobei Wacholder und Kiefer unterschiedlichen Alters dominieren. Außerdem sind Schlehe, Berberitze, Liguster und Wolliger Schneeball verbreitet.

Im Nordteil sowie in Teilen des mittleren Abschnittes stehen ältere Kiefern relativ dicht über dem Magerrasen. Der Magerrasen ist hier zwar etwas artenärmer, aber noch sehr typisch ausgeprägt. Das Gehölz sollte unbedingt ausgelichtet werden.

Neben der zunehmenden Verbuschung sind folgende weitere Störungen zu erwähnen:

- Umfangreiche Aufforstungen am südexpon. Hang des "Bruckberges": eine ca. 3jährige Fichtenanpflanzung im Ostteil der Fl.Nr. 239 und eine ca. 8jähr. Kiefernauaufforstung im Westteil der Fl.Nr. 248. Während diese lockeren Anpflanzungen innerhalb des Biotopes liegen, sind andere, dichtere Aufforstungsbestände ausgegrenzt (ausgekreuzte Flächen). Die standortfremden Gehölze sollten entfernt werden.

- Mehrere Fahrwege verlaufen über die Hänge und durch das Trockental. In diesen Bereichen leichte Verdichtung und geringfügige Veränderungen im Arteninventar der Magerrasen (Arten der Tritrasengesellschaften). Partielle Absperrungen wären zu diskutieren.

- Randliche Eutrophierung, infolge Nitratreintrags aus angrenzendem Acker, Fl.Nr. 264, Südwestecke. Die Ausweisung eines Pufferstreifens in diesem Abschnitt wäre sinnvoll.

Außerdem erwähnenswert (jedoch keine Beeinträchtigung!) ist die Streuobstnutzung über dem Magerrasen auf dem Flurstück mit der Nr. 263/4. Im Nordwestteil des Flurstücks 260 steht eine Scheune.

Faunistisch relevante Merkmale / Beobachtungen:

Nahrungshabitat für zahlreiche Schmetterlinge, u.a. Schachbrett sehr häufig. Außerdem Zaun- eidechsen.

Es ist vorgesehen, die Mähwiese in einen Magerrasen zu entwickeln.

Dazu muss in einem ersten Schritt der vorhandenen Oberbodens (ca. 10 cm) mit der obersten durchwurzelten Bodenschicht auf der gesamten Fläche abgeschoben werden und vorhandene Auffüllungen entfernt werden. Das anfallende Material ist abzufahren und zu entsorgen, eine seitliche Lagerung auf der Fläche ist nicht zulässig.

Anschließend ist der Rohbodenflächen durch Heudrusch / Heumulch oder Mähgutübertragung anzusäen. Dabei ist das Saatgut aus einer geeigneten Magerrasenfläche in der näheren Umgebung zu gewinnen, wobei die Auswahl der Spenderfläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Lkr. Regensburg zu erfolgen hat.

Bester Zeitpunkt für Gewinnung des Saatguts / Mähgutübertragung ist im Herbst nach der Samenreife.

Bei der späteren Bewirtschaftung ist keine Düngung, keine Gülleausbringung und keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln zulässig.

Mahd:

In den ersten Jahren ist die Fläche 2 x jährlich mit Abfuhr des Mähguts zu mähen, i.d.R. 1. Mahd ab dem 01. Juli, 2. Mahd als Spätmahd nach dem 1. September zusätzliche frühe Mahd ggf. als Schröpfungsschnitt bei Aufkommen von unerwünschten Gräsern

Zur Optimierung der biotopkartierten Fläche auf Fl.-Nr. 248 ist vorgesehen, das vorhandene Schnittgut und Kompostablagerungen zu entfernen und in den nicht gehölzbestandenen Flächen den Oberboden abzuschleppen und in gleicher Weise zu behandeln wie Fl.-Nr. 248/2. Außerdem werden die bestehenden Gehölze ausgelichtet und standortfremde Gehölze entfernt.

f) Zusammenfassung Ausgleichsflächen

Nachweis der Ausgleichsflächen - aufwertbare Flächen (Flächen mit Umgrenzung T-Linie) im Geltungsbereich des Ausgleichsbebauungsplans:

Magerrasenentwicklung Fl. Nr. 248/2 Entwicklung eines Magerrasens Anerkennung der Ausgleichsfläche zu 100 %	8.440 m ²
Optimierung biotopkartierte Fläche Fl.Nr. 248 Flächengröße: ca. 5.260 m ² Anerkennung der Ausgleichsfläche zu 15 %: 790 m ²	790 m ²
Gesamtsumme Ausgleichsflächen	9.230 m²
erforderliche Ausgleichsflächen Bebauungsplan „Hussitenweg – Teil II“	9.160 m²

- *Die für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Grasinger Weg" nachzuweisenden Ausgleichsflächen von mind. 9.160 m² sind im Ausgleichsbebauungsplan gesichert.*
- *Der Eingriff durch die Ausweisung des Baugebiets „Am Grasinger Weg“ ist bei Anwendung der Eingriffsregelung durch den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ausgeglichen.*

5. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Besitz eines Privat-Investors.

Zur Sicherung der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Realisierung des Neubaugebietes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages vorgesehen.

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

Aufgestellt: Burglengenfeld, 30.09.2015

Fassung vom 01.06.2016

Preihsl und Schwan

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A
93133 Burglengenfeld

.....
Theo Preihsl, Dipl.Ing (FH)- Stadtplaner

Lichtgrün- Landschaftsarchitektur

.....
Frau Boßle Dipl.Ing. Landschaftsarchitektin

Der Stadtrat hat am 01.06.2016 die obige Begründung vom 30.09.2015 in der Fassung vom 01.06.2016 zum Bebauungsplan „Am Grasinger Weg in Burglengenfeld“ vom 30.09.2015 in der Fassung vom 01.06.2016 beschlossen.

Burglengenfeld,

STADT BURGLENGENFELD

Thomas Gesche
1. Bürgermeister