

# **B E G R Ü N D U N G**

**Fassung vom 10.12.2020**

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

**„Baugebiet zwischen Regensburger  
Straße und Dr.-Kurt-Schumacher-Straße“**

## Inhalt

1. Anlass.....	3
2. Lage und Bestandssituation .....	3
3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	3
4. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung.....	4
5. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes.....	5
5.1 Städtebauliche Vergleichswerte .....	5
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5
5.3 Bauweise.....	6
5.4 Abstandsflächen.....	6
5.5 Verkehrstechnische Erschließung.....	6
5.6 Stellplätze.....	6
5.7 Bebauung.....	7
5.8 Höhe baulicher Anlagen .....	7
5.9 Auffüllungen und Abgrabungen.....	7
5.10 Ver- und Entsorgung .....	8
5.11 Altlasten .....	8
5.12 Denkmalschutz.....	8
5.13 Begründung zur Grünordnungsplanung .....	8
5.14 Schallschutz .....	9

### **1. Anlass**

Die Stadt Burglengenfeld hat im Jahr 1990 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Baugebiet zwischen Regensburger Straße und Dr.-Kurt-Schumacher-Straße" für ein Allgemeines Wohngebiet im südwestlichen Bereich und ein Mischgebiet im nordöstlichen Bereich beschlossen. Ein großer Teil des Baugebietes wurde bereits bebaut. Die restliche Fläche auf dem Gelände einer ehemaligen Baufirma liegt seit Jahren brach, die Gebäude und Hallen verfallen nach und nach. Die städtebauliche Situation im Zentrum der Stadt ist sehr unbefriedigend. Für die vorgesehene Planung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern hat sich bisher kein Investor gefunden.

### **2. Lage und Bestandssituation**

Das Plangebiet liegt im Ortskern der Stadt Burglengenfeld an der Dr.-Kurt-Schumacher-Str. und gehört zum Landkreis Schwandorf, Regierungsbezirk Oberpfalz, zur Region Oberpfalz-Nord (Planungsregion 6).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6,3 ha, die zu ändernde Fläche umfasst dabei folgende Flurnummern der Stadt Burglengenfeld: 1490, 1494 und 1620.

Die umliegenden Flächen stellen sich wie folgt dar:

- Im Norden grenzt eine bereits bestehende Mehrfamilien-Wohnanlage an.
- Im Westen befindet sich die Dr.-Kurt-Schumacher Straße und angrenzend eine Wohnbebauung.
- Im Süden grenzt ein Altenheim an.
- Im Osten grenzt ein Einkaufsmarkt an.

Geländesituation: Das Gelände im Änderungsbereich fällt von Süden nach Norden um ca. 9,0 m.

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

Mit dieser Bebauungsplanänderung wird die Ergänzung des bestehenden Quartiers durch ein städtebaulich und landschaftsplanerisch qualitätsvolles neues Wohnobjekt im Hinblick auf die bereits vorhandenen angrenzenden Baumassen und Gebäudehöhen angestrebt. Vorgesehen ist es eine betreute Wohnanlage, sowie fünf Mehrfamilienhäuser zu erstellen.

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

Es sollen Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden. Ziel ist es eine flächensparende Bebauung verwirklichen zu können. Durch die Neuplanung kann ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung getroffen werden. Eine bisher brach liegende Fläche wird einer neuen Nutzung zugeführt. Dadurch kann die Bebauung im genannten Bereich vervollständigt werden.

Im Plangebiet sollen eine betreute Wohnanlage mit 22 Wohneinheiten und 2 Wohngemeinschaften mit je 12 Bewohnern, sowie fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 103 Wohneinheiten entstehen.

Die betreute Wohnanlage wird mit drei Vollgeschossen und Tiefgarage geplant, die Mehrfamilienhäuser mit maximal vier Vollgeschosse und Tiefgarage. Die Planung zielt besonders daraufhin ab, den zu überplanenden Bereich innerhalb der vorgegebenen Parameter möglichst verträglich in das städtische, landschaftliche und ökologische Umfeld einzugliedern. Dabei soll der Geländeverlauf für den Entwurf weitestgehend berücksichtigt werden.

Die Standortentscheidung begründet sich insbesondere durch:

- Die attraktive Siedlungsfläche in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum
- Die sinnvolle Abrundung der bestehenden Bebauung und Nutzung einer bisher brach liegenden Fläche
- Versorgungsrelevante Strukturen sind in unmittelbarer Nähe angeordnet
- Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

#### **4. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung**

Die Stadt Burglengenfeld ist zusammen mit den Städten Maxhütte-Haidhof und Teublitz im Regionalplan raumordnerisch bisher als Mittelzentrum im allgemein ländlichen Raum dargestellt und ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern als „Mittelzentrum im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ ausgewiesen.

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

- Ausweisung von Baulandflächen, die sich an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels, insbesondere bei der Daseinsvorsorge orientieren (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 LEP 1.1.1 Z und LEP 3.1 G). Aufgrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft werden die Haushaltsgrößen kleiner und dadurch der Bedarf an eigenen Wohneinheiten größer.

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Durch die mittelbare Lage am Kernort und der direkten Lage im Ortszentrum ist bereits eine enge Anbindung an den Innenbereich gegeben. Durch die bereits bestehende Straßenanbindung ist eine kompakte Siedlungsentwicklung gegeben sowie technische Versorgungsinfrastrukturen sind bereits in der Nähe vorhanden.
- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 G). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z). Die neu auszuweisenden Flächen befinden sich direkt inmitten bereits bebauter Flächen und schließen an vorhandene Erschließungsstrukturen an. Eine Zersiedlung der Landschaft ist nicht zu befürchten.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung. Weiterhin sind wesentliche Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergarten, Rathaus, Sportplatz) in der näheren Umgebung vorhanden.

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

### **5.1 Städtebauliche Vergleichswerte**

Größe des Bebauungsplangebietes:	1,3444 ha
<b>Netto – Baulandfläche:</b>	<b>0,8253 ha</b>

### **5.2 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 abweichend von den Angaben des § 17 BauNVO getroffen. Da es sich bei der zu überplanenden Fläche um eine Innenentwicklungsfläche handelt und hier die Nachverdichtung im Vordergrund steht, sowie die Ziele der Regionalplanung und Landesentwicklungsplanung eingehalten werden sollen, ergeben sich abweichende Grund- und Geschossflächenzahlen. Die geplante Bebauung könnte ebenso in ein urbanes Gebiet eingeordnet werden, da hier aber bereits ein allgemeines Wohngebiet besteht, sich die umliegende Bebauung auch als solches darstellt und die zukünftige Nutzung diesem auch entspricht, soll dies nicht geändert werden. Die Höchstgrenzen für ein urbanes Gebiet werden weit nicht erreicht. (zulässig wären hier eine GRZ

von 0,8 und GFZ 3,0). Dies würde jedoch auch nicht der bestehenden Versiegelung entsprechen.

Die GRZ soll auf 0,5 festgelegt werden, abweichend der Vorgabe der GRZ von 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet. Die GFZ soll auf 1,6 anstelle von 1,2 festgelegt werden. Die Überschreitungen werden als städtebaulich verträglich angesehen.

### **5.3 Bauweise**

Für die Wohnblöcke 1-5 soll die offene Bauweise festgesetzt werden. Für den Wohnblock des betreuten Wohnens wird aufgrund der Länge des Gebäudes über 50 m die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabstand zu errichten.

### **5.4 Abstandsflächen**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB können in Bebauungsplänen abweichende Abstandsflächen festgesetzt werden. Im Baugebiet sollen die abweichenden Abstandsflächen laut Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 von 0,4 H zulässig sein. Nach außen sollen die Abstandsflächen laut Art. 6 BayBO gelten. Um die Flächen wirtschaftlich und effizient nutzen zu können

### **5.5 Verkehrstechnische Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dr.-Kurt-Schumacher-Straße. Hier sollen die Zu- und Ausfahrten zu den Wohnanlagen erfolgen. Über ein Fahrtrecht ist die Zu- und Ausfahrt der südlichen Planstraße gesichert. Die nördliche Planstraße endet aufgrund des Höhenunterschiedes als Stichstraße. Für die Rettungsfahrzeuge und die Feuerwehr soll ebenfalls eine Einfahrt von der Regensburger Straße (Staatsstraße 2397) hergestellt werden. Die Einfahrt ist mit einer baulichen Anlage (Schanke) zu versehen, um die unbefugte Benutzung ausschließen zu können.

Die Sichtdreiecke sind im Bebauungsplan entsprechend darzustellen.

Eine fußläufige Anbindung zum Einkaufsmarkt von der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße aus ist im Bebauungsplan mit zu berücksichtigen.

### **5.6 Stellplätze**

Durch die geplante Bebauung verschärft sich die Parkplatzsituation in der Dr.-Kurt-Schumacher Straße. Um das Zuparken des Straßenraums innerhalb des Baugebietes zu entschärfen, sollen Tiefgaragen angeordnet werden. Geplant ist es unter den Wohngebäuden 1-5 und dem betreuten Wohnen Tiefgaragen zu errichten. Pro Gebäude

können zwischen 15 und 19 Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden. Somit können ca. die Hälfte der erforderlichen Parkplätze in Tiefgaragen angeordnet werden.

### **5.7 Bebauung**

Es werden insgesamt 6 Wohnkörper errichtet. Es wurde eine freistehende Bebauung gewählt.

Dabei werden fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 103 Wohneinheiten und eine betreute Wohnanlage mit 22 Wohneinheiten und zwei Wohngemeinschaften mit je 12 Bewohnern geschaffen. In der betreuten Wohnanlage sollen folgende Aspekte Berücksichtigung finden: Tagespflege, Servicewohnen, ambulant betreute Wohngemeinschaft, Treffpunkt und Begegnung und eine Arztpraxis.

### **5.8 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung. Die Umgebungsbebauung besteht bereits aus mehrgeschossigen Bauten. Im Westen schließen teilweise bis zu dreigeschossige Bauten an, ebenso im Norden. Im Süden sind viergeschossige Bauten vorhanden. Die Umgebungsbebauung stellt sich aus Mehrfamilienhäuser dar.

Es sollen maximal vier Vollgeschosse für die Wohnblöcke 1-5 mit einem begrünten Flachdach vorgesehen werden. Für das betreute Wohnen wird ein Wohnkomplex mit maximal drei Vollgeschossen mit einem begrünten Flachdach vorgesehen. Dabei soll die Tiefgarage nicht als Vollgeschoss gezählt werden.

### **5.9 Auffüllungen und Abgrabungen**

Das Gelände fällt von Süden nach Norden um ca. 9,0 m ab. Um das Gelände sind verschiedene Stützmauern zur Geländeabsicherung vorhanden. Die Anschlüsse an die Dr.-Kurt-Schumacher Straße und an die Anbindung des Einkaufsmarktes sind zu beachten. Das Gelände stellt sich derzeit durch die vorhandene Bebauung sehr uneben und terrassenartig abgestuft dar. Zukünftig sind nur mehr zwei Zufahrtsstraßen geplant. Um die Bebauung höhenmäßig der Umgebungsbebauung anzupassen und ein einheitliches Bild zu schaffen, sind teilweise Abgrabungen und Auffüllungen notwendig. Diese sollen sich jedoch weiterhin am Geländeverlauf orientieren. Um die neue Höhenlage der Gebäude zum Bestand einordnen zu können, soll die Fußbodenoberkante EG festgesetzt werden. Die Anschlusspunkte an den Bestand werden im Bebauungsplan dargestellt.

### **5.10 Ver- und Entsorgung**

Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe vorhanden bzw. lassen sich problemlos anbinden.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nur in Bereichen möglich, die nachweislich unbelastet sind. Die Versickerung stellt sich jedoch auch aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse problematisch dar und ist nicht empfehlenswert. Die Versickerung ist jedoch nochmal zu prüfen. Sollte eine Versickerung möglich sein, ist diese vorrangig zu nutzen. Das Niederschlagswasser soll dann 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) versickert werden. Ansonsten soll das Niederschlagswasser gesammelt werden und gedrosselt, nach Vorgaben der Stadtwerke Burglengenfeld, an den Kanal abgegeben werden.

### **5.11 Altlasten**

Aufgrund der früheren Nutzung des Geländes als Baubetrieb mit Sägewerk, Fuhrbetrieb, Werkstätten, Tankstelle und Heizöltanks besteht ein Verdacht auf Altlasten. Durch das Büro Tauw, Regensburg, wurden verschiedene Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse sind in den in der Anlage beiliegenden Sanierungs- und Nutzungskonzept vom 21.03.2019 dargestellt.

Die Fachstellen des Landratsamtes Schwandorf und des Wasserwirtschaftsamtes Weiden sollen fest in die geplanten Abrissmaßnahmen und die Erschließung eingebunden werden, damit ein Entlass aus dem Altlastenregister erreicht werden kann.

### **5.12 Denkmalschutz**

Entsprechend dem bayerischen Denkmalatlas besteht für den Planungsbereich keine Denkmalvermutung.

Für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht entsprechend Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dennoch eine Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

### **5.13 Begründung zur Grünordnungsplanung**

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung und der erheblichen Vorbelastung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen.



Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Beeinträchtigungen durch Bodenverdichtungen sind ebenfalls 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 Bereich der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße vorhandenen, teilweise etwas älteren Bäume sind zu erhalten, und, soweit erforderlich, durch Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor Beschädigungen zu schützen. Ablagerungen sind hier nicht zulässig. Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume sind fachgerecht zu behandeln. Mechanische Beschädigungen sind zwingend zu vermeiden (Bauzaun!).

Zur Durchgrünung des Baugebiets sind mindestens die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume zu pflanzen. Mit den Baumpflanzungen wird im innerstädtischen Bereich von Burglenfeld zur Verbesserung der Wohlfahrtswirkungen von Bäumen beigetragen (Lebensraum, Verbesserung des Ortsbildes, klimaverbessernde Wirkung).

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da mit dem geplanten Vorhaben keine zusätzliche Versiegelung und Überbauung geschaffen wird. Wie die Ausführungen im Umweltbericht zeigen, wird sich die Situation hinsichtlich der Schutzgüter insgesamt eher verbessern.

#### **5.14 Schallschutz**

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der Regensburger Straße (B15) und der Dr.-Kurt-Schumacher-Str. ein. Von Osten wirken die Anlagenlärmimmissionen des bestehenden "NETTO"-Marktes ein. Südlich der Regensburger Straße befinden sich Geschäfts- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser, deren Parkplätze als Schallquellen zu berücksichtigen sind.

Durch das Ingenieurbüro ab consultants akustik | bauphysik wurde die schallschutztechnische Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes untersucht und bewertet. Der Bericht liegt in der Anlage zu den Unterlagen mit Datum vom 18.10.2020 bei.

**Aufgestellt: Burglengenfeld,**


Fassung vom 10.12.2020

**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 „Baugebiet zwischen Regensburger  
Straße und Dr.-Kurt-Schumacher-Straße“ vom ..... in der Fassung vom 10.12.2020  
beschlossen.

Burglengenfeld, .....

**STADT BURGLENGENFELD**

---

Thomas Gesche

1. Bürgermeister