

B E G R Ü N D U N G

Fassung vom 08.06.2021

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

„Hussitenweg IV“

Die 1. Änderung umfasst nur die Ände-
rung der Parzellierung der Parzellen
76, 77, 78, 79, 80

Inhalt

BEGRÜNDUNG	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	5
3.4 Verkehrstechnische Erschließung	5
3.5 Ver- und Entsorgung.....	5
3.6 Untergrund.....	6
3.7 Brandschutz	6
3.8 Schallschutz	7
3.9 Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung.....	9
3.10 Begründung zu Festsetzungen Luftwärmepumpe	10
3.11 Grünordnung	11
3.12 Ausgleichsflächen.....	14
3.13 Belange des Umweltschutzes	15
4 Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes....	17

1. Lage und Bestandssituation

Das 106.456 m² große Plangebiet am südlichen Randbereich der Stadt Burglengenfeld in der Nähe der Umgehungsstraße wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet fällt von Osten nach Südwesten ab.

Insgesamt beträgt die Höhendifferenz im Neubaugebiet „Hussitenweg IV“

mit ca. 390,00 m ü.NN im Südwesten bis ca. 398 m ü.NN im Osten um ca. 8,00 m.

Im Norden grenzt an das Plangebiet das Baugebiet Hussitenweg III an, im Westen und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Baugebiet sind Biotope enthalten, die größtenteils erhalten bleiben sollen. Durch das Baugebiet zieht sich die Anbindung an die Umgehungsstraße, die bereits durch die Erschließung des Baugebietes Hussitenweg III hergestellt wurde.

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, teilweise Biotopflächen, in Wohnbauland bietet die Möglichkeit der starken Nachfrage von Bauwilligen entgegenzutreten. Dabei soll ein großes Augenmerk auf den Erhalt der bestehenden Grünflächen, sowie Schaffung von Gemeinbedarfsflächen gelegt werden.

Durch das Baugebiet Hussitenweg III wurde bereits die Verkehrsanbindung zur Umgehungsstraße hergestellt. Durch die Überplanung der Flächen soll nun der Lückenschluss östlich der Haupterschließungsstraße zwischen dem Baugebiet Hussitenweg III und der Umgehungsstraße stattfinden.

Westlich der Haupterschließungsstraße sieht die Planung die Bebauung nur bis zu einer sinnvollen Abrundung vor.

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

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb notwendig.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes:	10,6456 ha
Verkehrsfläche:	1,3190 ha
Öffentliche Grünfläche:	0,9989 ha
Grünflächen/Biotop Bestand:	2,5696 ha
Gemeinbedarf Kinderspielplatz:	0,1709 ha
Anzahl der Bauparzellen (WA):	78
Netto – Baulandfläche (WA):	4,5642 ha
Anzahl der Bauparzellen (MI):	3
Netto – Baulandfläche (MI):	0,9556 ha

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. als „Mischgebiet“ ausgewiesen. Dabei werden Flächen der Zweckbestimmung Gemeinbedarf, sowie Biotop- und Grünflächen festgesetzt. 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 Geschosßflächenzahlen 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.

Aufgrund der Nachfragesituation am Markt und um den sparsamen Umgang mit Wohnbauland zu gewährleisten, wurden im Baugebiet tendenziell kleinere Grundstücksgrößen geplant. Die hat mittelbar zur Folge, dass die Bebaubarkeit der einzelnen Parzellen im selben Ausmaß eingeschränkt ist. Um eine ausreichende Auflockerung des Baugebietes zu gewährleisten und ein Überverdichtung zu vermeiden wurden die zulässigen Wohneinheiten je Parzelle auf ein Höchstmaß beschränkt.

Im Mischgebiet sollen Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden. Die Beeinträchtigung von schutzbedürftigen Anlagen, wie z.B. einer Kindertagesstätte oder des Spielplatzes soll somit gewahrt bleiben. Der Stadt bleibt somit offen, welche Art von Vergnügungsstätten im Mischgebiet zugelassen werden.

Bei den Mehrfamilienhäusern im Allgemeinen Wohngebiet soll das Programm der Regierung der Oberpfalz für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit berücksichtigt werden.

3.3 Höhe baulicher Anlagen

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

3.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die Verkehrsanbindung der Dr.-Kurt-Schumacher-Str. zur Umgehungsstraße wurde bereits durch das Baugebiet „Hussitenweg III“ verwirklicht.

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt von dieser Straße aus.

Eine Anbindung an das angrenzende Sondergebiet und der Straße „Am Alten Stadtweg“ wird mit vorgesehen.

Die innere Erschließung erfolgt über Ringstraßen. Im Verkehrsraum sollen Gehwege und Grünstreifen Berücksichtigung finden.

3.5 Ver- und Entsorgung

Durch den Erschließungsträger ist die öffentliche Ver- und Entsorgung des Plangebietes sicherzustellen.

Im Baugebiet soll ein Trennsystem vorgesehen werden. Das Schmutzwasser ist über den Anschluss an die bestehende Kanalisation an geeigneter Stelle zu entsorgen. Dafür muss eine Berechnung des Leistungsnetzes erfolgen.

Aufgestellt:
Fassung vom 08.06.2021

Für das anfallende Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen ist ein Regenwasserkanal vorzusehen. Das Niederschlagswasser ist gedrosselt in die bestehende Kanalisation einzuleiten. Eine Rückhaltefläche für das Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan vorzusehen.

Künftige private Bauflächen dürfen nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden, das Niederschlagswasser von diesen Bauflächen ist über ausreichend dimensionierte Sickermulden nach den vorgesehenen Richtlinien, über die bewachsene Oberbodenzone in den Untergrund zu versickern (Reinigungswirkung des Bodens).

Wo keine baulichen Maßnahmen stattfinden, soll der natürliche Bodenaufbau erhalten werden. Gerade auf solchen Flächen sind auch Beeinträchtigungen wie Verdichtungen und Verunreinigungen des Bodens zu vermeiden.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Burglengenfeld.

Das häusliche Schmutzwasser und das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird über die Kanalisation der Kläranlage in Burglengenfeld zugeführt.

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

3.6 Untergrund

Baugrunduntersuchungen wurden im Baugebiet bereits durchgeführt, die Versickerung auf den Grundstücken ist möglich.

Die angetroffenen Baugrundverhältnisse lassen eine gute Bebaubarkeit zu.

Für Gründungen von Ein- und Zweifamilienhäusern ist teilweise 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 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 erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen

3.8 Schallschutz

Die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Anlagenlärmimmissionen führen nicht zu Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Daher sind hier keine Maßnahmen zu treffen.

Durch die Verkehrslärmeinwirkungen ergeben sich innerhalb des Bebauungsplangebietes Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005-1:2002-07 um bis zu 7 dB tagsüber und nachts.

Aufgrund der Überschreitungen wurde ein Lärmkonzept erarbeitet, welches eine Kombination aus wirtschaftlichen und städtebaulich vertretbaren baulichen und passiven Schallschutzmaßnahmen vorsieht. Das Konzept sieht aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen vor. Auf aktive Lärmschutzmaßnahmen soll verzichtet werden.

Unter baulichen Schallschutzmaßnahmen ist die Orientierung von Aufenthalts- und Schlafräumen dergestalt zu verstehen, dass notwendig offenbare Fenster von der lärmbeaufschlagten Seite des Gebäudes weg zu orientieren werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen bedeuten Lärminderung auf Empfängerseite, so dass z.B. in Aufenthalts- bzw. Schlafräumen ausreichend niedrige Innenpegel erreicht werden können.

Für die Teilflächen MI 1 und MI 2 wurde eine sog. „Kontingentierung“ der Lärmimmissionen auf dieser Fläche durchgeführt:

Aus schalltechnischer Sicht ist bei der städtebaulichen Planung und der rechtlichen Umsetzung zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen durch die zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles führen. Dazu

Aufgestellt:
Fassung vom 08.06.2021

ist in der Planung ein Konzept für die Verteilung der in den maßgeblichen Immissionsarten für das Plangebiet insgesamt zur Verfügung stehende Geräuschanteile zu entwickeln. Ein Instrument, mit dem ein solches Konzept in der städtebaulichen Planung rechtlich umgesetzt werden kann, ist die Festsetzung von Geräuschkontingenten im Bebauungsplan.

In der Norm 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ werden Verfahren und eine einheitliche Terminologie als fachliche Grundlagen zur Geräuschkontingentierung in Bebauungsplänen für Industrie- und Gewerbegebiete (in diesem Fall für die Mischgebiete 1 und 2) und auch für Sondergebiete beschrieben und rechtliche Hinweise für die Umsetzung gegeben.

Der Hauptteil der Norm beschreibt die Emissionskontingentierung ohne Berücksichtigung der möglichen Richtwirkungen von Anlagen.

Für alle schutzbedürftigen Gebiete in der Umgebung des Bebauungsplangebietes bzw. innerhalb des Bebauungsplangebietes sind zunächst die Gesamt-Immissionswerte L_{GI} festzulegen.

Die Gesamt-Immissionswerte dürfen in der Regel nicht höher sein als die Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Als Anhalt gelten die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1. Das bedeutet, dass die Lärmimmissionen der tatsächlich bestehenden Betriebe und die planerisch vorhandene Vorbelastung aus den östlich benachbarten Gewerbegebietsflächen zu berücksichtigen ist.

Um an der zukünftigen Wohnbebauung gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können und um die bestehenden Betriebe nicht im Bestand zu gefährden, wurde zur Festlegung der maximal zulässigen Lärmimmissionen aus den Flächen MI 1 und MI 2 eine Kontingentierung der Lärmimmissionen nach dem Verfahren der DIN 45691:2006-12 durchgeführt.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Realisierung von Gewerbe bei Einhaltung der festgesetzten Lärmkontingente (L_{EK}) möglich ist. Die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} bedeuten, dass zur Tagzeit eine gewerbliche Nutzung eingeschränkt möglich ist, da die Emissionskontingente L_{EK} die Anhaltswerte der DIN 18005-1 für Gewerbegebiete ($L_{WA} = 60 \text{ dB (A)/m}^2$) teilweise unterschreiten. Zur Nachtzeit ist eine gewerbliche Nutzung entsprechend der zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten in der Umgebung reduziert. Die Einschränkungen können durch abschirmende Maßnahmen

wie geeignete Maßnahmen wie geeignete Anordnung der Baukörper, so dass sich eine Abschirmung ergibt, kompensiert werden.

Innerhalb des Mischgebietes 3 sind Außenspielbereiche einer Kinder-Tageseinrichtung nur im Bereich mit Beurteilungspegeln von höchstens 57 dB(A) möglich. 1/3 der Fläche eines Außenspielbereiches darf im Bereich eines Beurteilungspegels von bis zu 59 dB liegen. In Bereichen mit Beurteilungspegeln von größer 59 dB sind Freispielflächen für Kinder nicht zulässig.

Um die Verkehrslärmimmissionen auf das Mischgebiet 3 darzustellen wurde eine Iso-phonenkarte auf 2 Metern Höhe erstellt. In Außenspielbereichen sind Beurteilungspegel von mehr als 59 dB nicht zulässig. So wurden Bereiche ermittelt in denen Außenspielbereiche von Kinder-Tageseinrichtungen etc. im geplanten Mischgebiet MI 3 möglich sind. Aufgrund der sich ergebenden Bereiche wird eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereich wie Kinderspielplätze festgesetzt.

Um die Einwirkungen des geplanten Abenteuerspielplatzes im Westen des Bebauungsplangebietes auf die umliegende Bebauung und die Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplanes zu beurteilen, wurde überprüft, dass an der geplanten Bebauung und möglichen Immissionsorten in der Umgebung die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) durch die Immissionen des Abenteuerspielplatzes eingehalten werden. Die Öffnungszeit des Abenteuerspielplatzes ist durch Hinweisschilder zu begrenzen, so dass keine Nutzung des Spielplatzes zur morgendlichen Ruhezeit und in der Nacht geschieht.

3.9 Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmeengewinnung

Das Baugesetzbuch schreibt für die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vor. Hierbei ist u.a. „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) zu beachten. Des Weiteren besagt § 1a Absatz 5 BauGB, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen Rechnung getragen werden soll, die dem Klimawandel entgegen wirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Photovoltaik, installiert auf Dächern und Fassaden, als Baustein des Klimaschutzes, hat großes Potential, einen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele beizusteuern. Um diese Strategie zu verfolgen, ist der Ausbau von Photovoltaik-Anlagen zur Stromproduktion, sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Bauten, weiter voran zu treiben.

„Die Bauleitplanung ist wirkungsvoll für Klimaschutz und Energieeffizienz einzusetzen.“ So gibt es gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB die Möglichkeit, Gebiete in Bebauungsplänen festzusetzen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Darunter fallen auch Festsetzungen in Bezug auf Photovoltaik-Anlagen im privaten Bereich.

Um diesen Vorgaben und selbst gesteckten Zielen im Baugebiet „Hussitenweg IV“ gerecht zu werden, sollen alle zulässigen Dachformen für die Nutzung von Sonnenenergie verwendet werden. Bei Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern wird eine Mindestfläche von 20 m² je Haus für Photovoltaik-Module festgesetzt. Damit kann der Stromverbrauch einen durchschnittlichen Haushalts bilanziell durch eigene Photovoltaik-Module gedeckt werden (etwa 3.500 kWh). Bei Mehrfamilienhäusern ist die nach Süden geneigte Dachfläche zu mindestens 70 % mit Photovoltaik-Modulen zu versehen.

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

3.10 Begründung zu Festsetzungen Luftwärmepumpe

Zur Beheizung von Wohngebäuden werden in den letzten Jahren vermehrt Luft-Wärmepumpen eingesetzt, die erfahrungsgemäß bei kleinen Baugrundstücken mit gerin-

gen Nachbarabständen, bei Verwendung von lauten Außengeräten und bei ungünstiger Auswahl der Aufstellorte auf den Baugrundstücken zu Lärmkonflikten führen können.

Luft-Wärmepumpen sind als immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungspflichtige Anlagen in 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 Umplanungen bei geplanten Luft-Wärmepumpen und nachträgliche Schallschutzmaßnahmen bei ausgeführten Anlagen gefordert werden mussten.

Das Landesamt für Umwelt 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-Wärmepumpen herausgegeben. Es wird vorgeschlagen, auf der Grundlage dieser Informationsbroschüre eine Festsetzung zum Schallschutz bei Luft-Wärmepumpen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die verbindliche Festsetzung eines maximalen Schalleistungspegels für Luft-Wärmepumpen wird aus fachtechnischer Sicht empfohlen. Da die Lärmbelastung der Nachbarschaft nicht nur von der Lautstärke (Schalleistungspegel) des verwendeten Gerätes, sondern auch vom Abstand zu benachbarten Wohnräumen abhängt, sollte zusätzlich ein Mindestabstand zu den Fenstern von benachbarten Wohnräumen bzw. – bei noch unbebauten Grundstücken – zu den Baugrenzen verbindlich festgesetzt werden. Für den festgesetzten Schalleistungspegel von 50 dB(A) ergibt sich aus der Informationsbroschüre „Lärmschutz bei Luftwärmepumpen“ des Bay. Landesamtes für Umwelt ein Mindestabstand von 7 m.

3.11 Grünordnung

a) rechtliche Stellung der Grünordnungsplanung

Die Grünordnungsplanung mit Ausgleichsflächenplanung ist in den vorliegenden Bebauungsplan integriert und besitzt gemäß Art. 4 Abs. 2 und 3 BayNatSchG dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

Aufgestellt:
Fassung vom 08.06.2021

- 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.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht unter dem Punkt „Anwendung der Eingriffsregelung“ näher beschrieben.

b) Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünflächen ist entlang der zentralen Innenschließungsstraße der Grünstreifen zwischen Fahrbahn und Gehweg vorgesehen. Hier werden zur Gliederung und Durchgrünung des Straßenraums straßenbegleitend Bäume 1. oder 2. Ordnung als Baumreihe in den entstehenden Pflanzinseln festgesetzt. Bäume innerhalb der dargestellten Sichtdreiecke sind gem. RAST 06 zulässig.

Zur Sicherung von guten Standortverhältnissen muss das Baumquartier je Baum eine Mindestgröße von 2 x 5 m aufweisen.

Eine größere öffentliche Grünfläche findet sich im Osten des Planungsgebiets im Bereich der Mehrfamilienhäuser. Diese Fläche soll bei der Umsetzung so ausgebildet werden, dass eine hohe Aufenthaltsqualität geschaffen wird.

Weitere öffentliche Grünflächen stellen wegbegleitende Randstreifen dar, die entlang von neu geplanten Fußwegen ausgewiesen sind oder Randflächen um bestehende Gehölze, die zum Erhalt festgesetzt sind.

Auf einer von Biotopen umgebenen Fläche zwischen dem 1. und 4. Bauabschnitt des Hussitenwegs ist eine ca. 1.700 m² große Fläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die als Abenteuerspielplatz genutzt werden soll.

Eingebettet in bestehende Gehölze und neu anzulegende Streuobstwiesen ist dies ein idealer Standort für einen Spielplatz.

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 angefangene 300 m² Grundstücksgröße ein Baum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen sind, wobei jedoch maximal 1 Baum davon ein Obstbaum sein darf.

Von diesen Bäumen wäre es wünschenswert, wenn mindestens ein Baum auf der der Straße zugewandten Grundstückshälfte gepflanzt werden würde, um eine Durchgrünung des Straßenraums zu gewährleisten.

Im Mischgebiet ist zur zusätzlichen Durchgrünung eine Bepflanzung der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen in einer Breite von 2,50 m festgesetzt.

Für alle festgesetzten Pflanzungen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Andere Gehölzarten oder Zierformen sind nicht zulässig.

Darüber hinaus sind keine Festsetzungen zur Bepflanzung der Privatgrundstücke vorgeschrieben.

Die Festsetzungen bzgl. der privaten Grünflächen sind erforderlich, um die Durchgrünung des Baugebiets in Ortsrand- und Hanglage zu sichern und den Eingriff ins Landschaftsbild zu minimieren.

Desweiteren werden durch die festgesetzten Gehölze die Eingriffe in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren gemindert bzw. minimiert, da die Pflanzung eine zusätzliche Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner bedeutet.

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

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) Pflanzqualitäten und Pflanzzeitpunkt

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.

f) Pflege der Gehölzpflanzungen

Die festgesetzten zu pflanzenden Gehölze auf den Privatgrundstücken sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben, und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

3.12 Ausgleichsflächen

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

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für die Eingriffe sowie die genauere Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ und wird ausführlich im Umweltbericht im Rahmen der Eingriffsbilanzierung dargestellt.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass für den Eingriff durch das Baugebiet „Hussitenweg IV“ insgesamt ca. 29.400 m² Ausgleichsflächen nachzuweisen sind.

Davon werden ca. 4.311 m² innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen in Form von Sukzession auf mehreren Teilflächen im Anschluss an bestehende Gehölze, in Form einer Streuobstwiese im Bereich des geplanten Abenteuerspielplatzes und durch Neugestaltung eines Heckenriegels und eines Waldrandes nachgewiesen.

Weitere 25.085 m² Ausgleichsfläche werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans auf den Sammelkompensationsflächen „Lanzenanger“, „Seewiesen westlich der Kläranlage“ und der „Greinspitze - Nord“ nachgewiesen. Auf diesen Flächen erfolgt die Extensivierung des Grünlands durch Änderung des Mahdregimes. Die Maßnahmen hierfür sind auf dem Lanzenanger und den Seewiesen bereits seit Frühjahr 2019 eingeleitet, die Pflege ist bereits über ausgearbeitete Pflegeverträge und eine Pflegeeinweisung mit dem Pächter gesichert. Für die Flächen auf der Greinspitze ist dies spätestens für das Frühjahr 2021 vorgesehen.

Alle Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht unter dem Punkt „Anwendung der Eingriffsregelung“ näher beschrieben.

Sicherung der Ausgleichsflächen

Alle Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Burglengenfeld, eine dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.

Gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG sind die Ausgleichsflächen von der Gemeinde an das Landesamt für Umweltschutz zu melden.

An die Untere Naturschutzbehörde ist ein Abdruck zu übermitteln.

3.13 Belange des Umweltschutzes

Der Umweltbericht stellt in unter Punkt 4. einen gesonderten Teil der Begründung dar und berücksichtigt verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich.

Er dokumentiert bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen.

Die Festsetzung einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche dient der Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan.

Die Schutzbelange gesetzlich besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten nach § 44 und § 45 BNatSchG wurden durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) überprüft.

Für die Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange liegt eine gutachterliche Stellungnahme zum pot. Vorkommen saP-relevanter Tierarten vor, die der Dipl.-Geograph Martin Gabriel im Januar 2020 angefertigt hat.

Dabei wurden keine gesonderten faunistischen Bestandserhebungen durchgeführt, sondern auf die Ergebnisse der Bestandserfassung zum 3. Bauabschnitt des Hussitenweges vom Sommer 2018 zurückgegriffen, da aufgrund der räumlichen Nähe und der ähnlichen Biotopausstattung mit dem Vorkommen der dort nachgewiesenen Arten zu rechnen ist.

Eine erneute einmalige Begehung im Bereich des Planungsgebietes Hussitenweg IV ist für das Frühjahr 2020 vorgesehen.

Im Hussitenweg III konnten mit Ausnahme von zwei Revieren der Klappergrasmücke und der Goldammer keine saP-relevanten Tierarten nachgewiesen werden.

Für die Klappergrasmücke sind daher auch im Bauabschnitt Hussitenweg IV Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, die sich auf das Einhalten der bekannten Termine für die Rodung von Gehölzen beschränken.

Verbotstatbestände konnten nicht festgestellt werden.

Um Verbotstatbestände für Fledermäuse auszuschließen, hat die Gehölzentfernung nur im Zeitraum zwischen der ersten, längeren Nachtfrostphase und den ersten milden Tagen im Vorfrühling – anders als bei den Vögeln also je nach Witterung bereits deutlich früher als Ende Februar erfolgen.

Beim Auffinden von Höhlenbäumen, die gefällt werden müssen, müsste die Fällung von einer Fledermausfachkraft begleitet werden und entsprechende Schutzvorkehrungen eingeleitet werden. Pro gefällttem Höhlenbaum wären dann drei Fledermausnistkästen im nahen Umfeld anzubringen.

Das gutachterliche Fazit lautet:

Sofern die vom Büro Lichtgrün vorgeschlagenen Maßnahmen zur Anwendung kommen, werden aus artenschutzfachlicher Sicht keine Verbotstatbestände erfüllt.

Aufgrund der derzeitigen Einschätzung der Situation sind weitere Untersuchungen saP-relevanter Tierarten nicht notwendig. Eine einmalige Begehung der vom BV betroffenen Flächen zu einem günstigen Zeitpunkt im Frühjahr (Mitte/Ende Mai 2020) wird jedoch lt. UNB Schwandorf empfohlen, um die hier gemachten Aussagen mit der aktuellen Situation im Frühjahr 2020 abzugleichen. Ein entsprechender Auftrag wurde hierfür bereits erteilt. Das Ergebnis der Begehung wird zeitnah nach erfolgter Durchführung an alle beteiligten Akteure mitgeteilt.

4 Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Besitz bzw. Verfügungsmacht der Stadtbau GmbH Burglengenfeld.

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:
Fassung vom 08.06.2021

Aufgestellt: Burglengenfeld,
Fassung vom 08.06.2021

Preihsl und Schwan

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A
93133 Burglengenfeld



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

.....
Der Stadtrat hat amdie obige Begründung vom in der Fassung vom
zur Bebauungsplanänderung „Hussitenweg IV“ vom in der Fassung vom beschlossen.

Burglengenfeld,

STADT BURGLENGENFELD

Thomas Gesche
1. Bürgermeister