

STADT

BURGLENGENFELD

LANDKREIS

SCHWANDORF

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



**Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB)
mit integriertem Grünordnungsplan**

„Geförderter Wohnungsbau an der Schmidmühlener Str. 11 (WA)“

- Begründung -

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Straße 4
D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

GmbH & Co. KG

Entwurfsfassung: 25.10.2023
Satzungsfassung:

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Geografische Lage, Topografie	4
3	Städtebauliche Konzeption	5
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4.1	Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot	6
4.2	Verbindliche Bauleitplanung	7
4.3	Verfahrenswahl.....	7
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	8
5.1	Erschließung.....	8
5.1.1	Verkehrerschließung	8
5.1.2	Trinkwasserversorgung	8
5.1.3	Schmutzwasserentsorgung	8
5.1.4	Niederschlagswasserentsorgung.....	8
5.1.5	Stromversorgung, Telekommunikation	9
5.1.6	Abfallentsorgung	9
5.1.7	Brandschutz	9
5.2	Immissionsschutz	10
5.3	Biotope	11
5.4	Natur- und Landschaftsschutz	11
5.5	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	11
5.6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung	12
5.7	Baugrund und Bodenverhältnisse	12
5.8	Altlasten, Kampfmittel	13
5.9	Wasser	13
5.10	Denkmalschutz	14
6	Anlage	16

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Geförderter Wohnungsbau an der Schmidmühlener Str. 11 (WA)“ ergibt sich zum einen aus der gestiegenen Nachfrage nach sozial gefördertem Wohnraum innerhalb des Stadtgebietes von Burglengenfeld.

Zum anderen ergibt sich der Anlass aus der Möglichkeit, eine bereits bebaute, brach gefallene Gewerbefläche im Sinne der Wiedernutzbarmachung wohnbaulich zu entwickeln und nachzuverdichten.

Vorgesehen ist der Abriss der vorhandenen, gewerblichen Gebäude und der Neubau von fünf sozial geförderten Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage. Hierfür liegt bereits ein konkretes Bauvorhaben vor.

Die Flächen liegen in privatem Eigentum.

Gleichzeitig soll ein öffentlicher Parkplatz parallel zur Schmidmühlener Straße planungsrechtlich gesichert und bepflanzt werden.

Ziel der Bauleitplanung ist es, auf den Planungsflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Bauvorhaben zu schaffen und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung innerhalb des Geltungsbereiches langfristig zu sichern.

Somit ergibt sich die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a BauGB.

Zweck der Planung ist es, zentral gelegene Flächen für die soziale Wohnraumförderung zu entwickeln und damit Versiegelungen im Außenbereich sowie kosten- und erschließungsaufwändige Siedlungsentwicklungen an anderer Stelle zu vermeiden.

Damit sollen nicht zuletzt die vorhandenen, öffentlichen Infrastruktureinrichtungen der Stadt Burglengenfeld langfristig gesichert und eine Abwanderung von Wohnbevölkerung verhindert werden.

Die Planungsflächen sind von bereits bebauten, wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen umgeben. Diese üben eine städtebauliche Prägung auf die Planungsflächen aus.

An die vorhandenen Infrastrukturen im Umfeld kann angeknüpft werden. Damit kann dem Gebot der flächensparenden Siedlungsentwicklung entsprochen werden.

Aufgrund der Lage sind die Planungsflächen Verkehrsemissionen der Schmidmühlener Straße ausgesetzt, vor denen die geplanten Wohngebäude durch passive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden müssen. Hierfür wurde im Vorfeld des Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Durch die getroffenen gestalterischen Festsetzungen kann gewährleistet werden, dass sich die zukünftige Bebauung in das städtebauliche Umfeld einfügt und negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden können.

Die Planungsflächen liegen teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Naab sowie im HQ₁₀₀-Gebiet. Durch die Planung einer „offenen Tiefgarage“ können erforderlicher Retentionsraum geschaffen und negative Auswirkungen des Bauvorhabens auf die umliegende Bebauung vermieden werden.

Mit der Bauleitplanung kann ein vorhandenes Innenentwicklungspotential der Stadt Burglengenfeld gemäß den Zielen der Regionalplanung genutzt werden.

Die regional- und landesplanerischen Ziele stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

2 Geografische Lage, Topografie

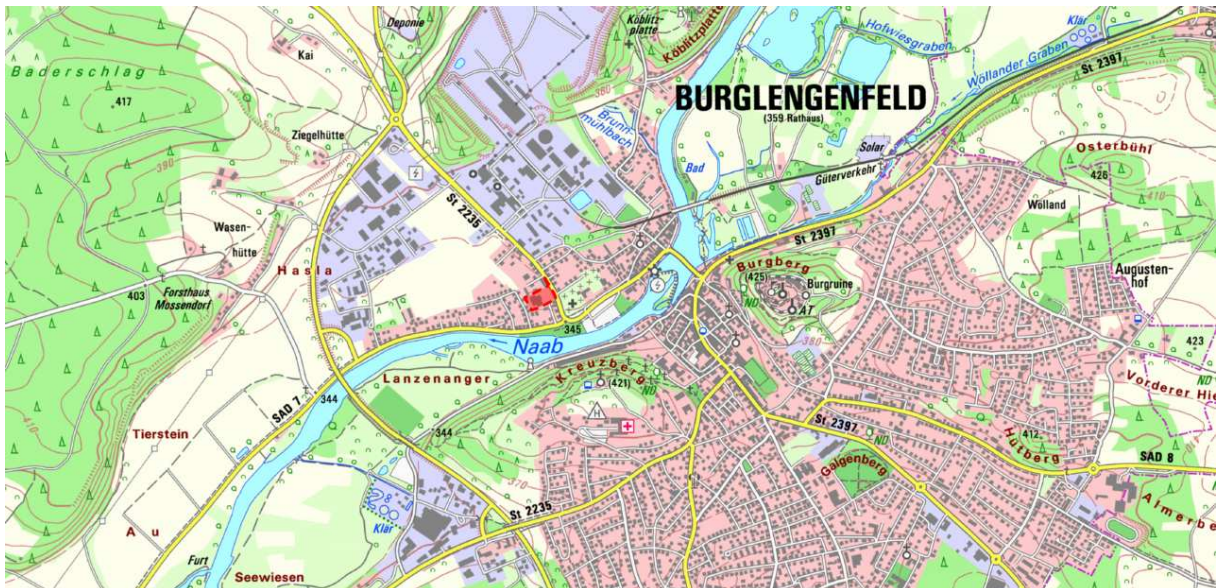
Das Gemeindegebiet der Stadt Burglengenfeld liegt im südwestlichen Teil des Landkreises Schwandorf an der Grenze zu den drei Landkreisen Regensburg, Amberg-Weilburg und Neumarkt in der Oberpfalz.

Die Stadt Burglengenfeld liegt an der Gemeindegrenze zu den Gemeinden Maxhütte-Haidhof und Teublitz. Die Siedlungsstruktur ist durch die Lage an der Naab, der damit verbundenen Tallage sowie dem historischen Ortskern mit Burganlage geprägt.

Die Planungsflächen sind ca. 450 m westlich vom historischen Ortskern entfernt.

Die bisherigen Gewerbeflächen sind bereits überwiegend bebaut und versiegelt. Entlang der westlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze sowie an der Schmidmühlener Straße sind Sträucher und Einzelgehölze vorhanden. Im Südwesten befindet sich eine Trafostation.

Der öffentliche Parkplatz-Streifen, welcher parallel zur Schmidmühlener Straße verläuft, ist bereits versiegelt und wird als Parkplatz genutzt. Gehölze sind hier nicht vorhanden.



TK50 mit Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet (rot), o.M.



Luftbild und DFK mit Lage des Geltungsbereiches (rot), o.M.

Die Planungsflächen sind annähernd eben.

Im Norden, Osten, Süden und Westen setzen sich bereits bebaute Wohnbauflächen fort. Im Südosten liegt der städtische Friedhof.

Im Osten grenzt unmittelbar die Schmidmühlener Straße mit integriertem Rad- und straßenbegleitendem Gehweg an.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,8 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	7.436,02 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkplätze, Gehweg)	167,90 m ²
Versorgungsfläche (Trafo-Station)	15,24 m ²
Gesamt	7.619,16 m²

3 Städtebauliche Konzeption

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Umnutzung und Nachverdichtung bisheriger Gewerbeflächen zur Schaffung sozial geförderter Wohnbauflächen in der Stadt Burglengenfeld.

Die Planungsflächen befinden sich in zentraler Lage, der historische Ortskern ist nur rund 450 m entfernt. Die Flächen sind umgeben von bereits bebauten und wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 7.619,16 m², ist annähernd eben, wurde bereits gewerblich genutzt und ist bereits versiegelt.

Die Planungsflächen sind über die bestehende Schmidmühlener Straße im Osten mit integriertem Rad- und straßenbegleitendem Gehweg erschlossen.

Geplant ist, die Planungsflächen weiterhin auf Höhe der bisherigen Grundstückszufahrt (im Nordosten des Geltungsbereiches) an die Schmidmühlener Straße anzubinden. Von der Zufahrt führt eine Rampe direkt in die Tiefgarage, wo die erforderlichen 141 Stellplätze angeordnet werden. Hier ist ein gleichzeitiges Ein- und Ausfahren in das Parkdeck möglich. Zusätzliche oberirdische Stellplätze sind nicht erforderlich.

Eine weitere Zufahrt befindet sich im Südosten des Grundstückes, die jedoch nur als Rettungszufahrt im Bedarfsfall vorgesehen und mit einem abschließbaren Bügel o.ä. ausgestattet ist.

Die Tiefgarage wird aus Gründen des Hochwasserschutzes als offene Tiefgarage errichtet, die nach Norden, Westen und Süden hin offen ist. Die Geländetopografie wird hierhin abgebösch.

Über der Tiefgarage, welche als zusammenhängende Anlage errichtet wird, werden fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 75 Wohnungen erbaut, die über Treppen und Aufzüge mit der Tiefgarage verbunden sind sowie über fußläufige Zuwege oberirdisch erschlossen sind. Die Zuwege sind durch eine Treppenanlage sowie einen Fahrstuhl mit der Schmidmühlener Straße verbunden.

Die Mehrfamilienhäuser sollen in offener Bauweise mit drei Vollgeschossen und extensiv begrünten Flachdächern mit PV-Anlagen errichtet werden. Die unterschiedliche Größe und Ausrichtung der Wohngebäude begünstigen die Entstehung von Innenhöfen und -räumen. Hier sind, neben den fußläufigen Zuwegen zu den Gebäuden, Wiesen- und Pflanzflächen sowie Spielflächen vorgesehen.

Aufgrund der geplanten Kubatur der Wohngebäude und der geplanten Nachverdichtung sind für die geplanten Baukörper abweichende Abstandsflächenregelungen erforderlich, die sich jedoch nur auf die geplanten Gebäude untereinander beziehen. Die geltenden

Abstandsflächenregelungen der städtischen Satzung werden nach Außen (hin zu den Flächen außerhalb des Geltungsbereiches) weiterhin eingehalten.

Negative Auswirkungen sowohl auf die geplanten Nutzungen als auch die bereits bestehenden Wohngebäude im Umfeld durch eine Verringerung von Belichtung, Belüftung oder ähnlichem sind nicht zu erwarten. Die umliegenden Wohngebäude befinden sich in einem ausreichenden Abstand zum Geltungsbereich.

Die Müllsammlung erfolgt unweit der Hauszugänge in sogenannten Schiebeboxen. Zum Zeitpunkt der Abholung werden diese an der Schmidmühlener Straße bereitgestellt.

Das auf den Planungsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über die belebte Bodenzone in mehreren Sickermulden auf Höhe der Tiefgarage und des Erdgeschosses versickert.

Der Brandschutz kann über die Rettungszufahrt im Südosten, erforderliche Aufstellflächen für die Feuerwehr südlich der Gebäude und erforderliche Zuwege zur Erdgeschosebene gewährleistet werden.

Die Planungsflächen werden an den Grundstücksrändern eingegrünt. Da im Westen und Nordwesten unterirdische Leitungen entlang der Grundstücksgrenze verlaufen, die im Bestand erhalten und nicht beeinträchtigt werden sollen, wird hier ein Blühstreifen angelegt. Da entlang der südlichen Grenze Aufstellflächen für die Feuerwehr erforderlich sind, kann hier eine Strauchhecke nur abschnittsweise angepflanzt werden. Im Nordosten ist die Anlage einer Strauchhecke dagegen möglich. Zur Schmidmühlener Straße hin erfolgt die Anpflanzung von Bäumen, wobei die erforderlichen Sichtdreiecke zu beachten und freizuhalten sind.

Der öffentliche Parkplatz wird ebenfalls durch Baumpflanzungen eingegrünt.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burglengenfeld ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischgebiet nach § 6 BauNVO dargestellt.



Auszug Flächennutzungsplan Burglengenfeld mit Lage des Geltungsbereiches (schwarz), o.M.

Im Norden und Süden grenzen ebenfalls Mischgebietsflächen an, im Westen dagegen Allgemeine Wohnbauflächen nach § 4 BauNVO. Im Osten grenzt der Friedhof als Grünfläche an.

Im Zuge des Verfahrens nach § 13a BauGB kann der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung für das Gemeindegebiet nicht beeinträchtigt wird.

Es erfolgt eine Berichtigung der bisherigen Mischgebietsfläche in ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die Berichtigung ist Anlage zum Bebauungsplan.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit in Art und Umfang den Ausführungen des Flächennutzungsplanes. Damit ist das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet.

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung kann somit gewährleistet werden.

4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für die Planungsflächen existiert kein verbindliches Baurecht nach § 30 BauGB.

Die bereits bestehende Bebauung auf den Planungsflächen wurde im Rahmen eines Einzelbauvorhabens beantragt und genehmigt.

Sowohl die Planungsflächen als auch die umliegenden Siedlungsflächen können aufgrund ihrer Struktur und Bebauung als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ nach § 34 BauGB eingestuft werden.

4.3 Verfahrenswahl

Laut § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden „Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Dabei sollen Bauleitpläne eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung (...) gewährleisten. (...) Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll eine bereits bebaute und gewerblich genutzte Fläche im Sinne der Wiedernutzbarmachung in Wohnbauflächen umgewandelt und im Sinne der Innenentwicklung nachverdichtet werden.

Aus diesem Grunde erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB.

Die Planungsflächen sind aufgrund ihrer Struktur und Bebauung sowie dem Siedlungsumfeld als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ nach § 34 BauGB einzustufen.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 7.619,16 m². Damit wird der vom Gesetzgeber geforderte Grenzwert von 20.000 m² deutlich unterschritten.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgt das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, ohne einen Umweltbericht nach § 2a BauGB, ohne die Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie ohne eine zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrserschließung

Die Planungsflächen sind über die bestehende Schmidmühlener Straße (Staatsstraße St 2235) im Osten mit integriertem Rad- und straßenbegleitendem Gehweg erschlossen.

Die Staatsstraße liegt im Bereich des Bebauungsplanes innerorts, die Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich auf Höhe der Flurstraße, ca. 250 m weiter nördlich entfernt. Bauverbots- oder Baubeschränkungszone nach Art. 23 und 24 BayStrWG sind somit innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu beachten.

Die Hauptzufahrt auf die Planungsflächen erfolgt auf Höhe der bisherigen Grundstückszufahrt (im Nordosten des Geltungsbereiches).

Nach einem Ortstermin und Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Amberg-Sulzbach ist die Anlage eines Linksabbiegestreifens o.ä. aufgrund des zu erwartenden eher geringen, zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht erforderlich.

Für die geplante Zufahrt ist zur St 2235 nach beiden Seiten jeweils ein Sichtdreieck mit Schenkellängen von 70 m entlang der Staatsstraße und von 3 m entlang der Zufahrt freizuhalten. Sichtdreiecke sind von jeglichen (auch genehmigungs- und anzeigefreien) baulichen Anlagen (auch Einzäunung), Pflanzungen und Lagerung von Gegenständen, die die Fahrbahnoberfläche der Staatsstraße um mehr als 0,8 m überragen, freizuhalten.

Von der Zufahrt führt eine Rampe direkt in die geplante Tiefgarage. Hier ist ein gleichzeitiges Ein- und Ausfahren in das Parkdeck möglich.

Eine weitere Zufahrt befindet sich im Südosten des Grundstückes, die jedoch nur als Rettungszufahrt im Bedarfsfall vorgesehen und mit einem abschließbaren Bügel o.ä. ausgestattet ist.

Der Parkplatzstreifen parallel zur Schmidmühlener Straße ist bereits vorhanden und versiegelt.

5.1.2 Trinkwasserversorgung

Die Planungsflächen sind bereits an die bestehenden Versorgungsleitungen der Stadtwerke Burglengenfeld angeschlossen. Der Druck ist ausreichend.

Die zukünftige innere Erschließung ist nach den Vorgaben der Stadtwerke Burglengenfeld herzustellen.

5.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Planungsflächen sind bereits an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt angeschlossen.

Im Umfeld besteht ein Trennsystem. Der vorhandene Schmutzwasserkanal der Stadt in der Schmidmühlener Straße nahm bereits das Schmutzwasser der Planungsflächen auf und leitete dies zur zentralen Kläranlage der Stadt weiter.

Dies ist auch weiterhin vorgesehen.

Die ausreichende Dimensionierung ist eigenverantwortlich durch den Vorhabensträger sowie nach den Vorgaben der Stadtwerke Burglengenfeld sicherzustellen.

5.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Zur Beurteilung der Sickerfähigkeit des Baugrunds wurde im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens eine Baugrunduntersuchung mit Sickerversuchen durchgeführt.

Im Ergebnis ist eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich.

Das auf den Planungsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über die belebte Bodenzone in mehreren Sickermulden auf Höhe der Tiefgarage und des Erdgeschosses versickert.

Das Oberflächenwasser der Hauptzufahrt darf nicht der Fahrbahn der St 2235 bzw. den Straßenentwässerungseinrichtungen zugeleitet werden.

Die Fahrbahn der St 2235 entwässert u.a. über die im Parkstreifen befindlichen Straßensinkkästen in die Kanalisation. Es ist vorgesehen, diesen Parkstreifen an die Stadt Burglengenfeld abzutreten. Seitens der Straßenbauverwaltung muss die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers auch weiterhin gewährleistet bleiben. Evtl. Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.

5.1.5 Stromversorgung, Telekommunikation

Die Planungsflächen sind bereits an die bestehenden Stromleitungen der Bayernwerk angeschlossen.

Im Südwesten der Planungsflächen ist eine bestehende Trafo-Station vorhanden. Von dieser verlaufen mehrere Stromleitungen unterirdisch entlang der Grundstücksgrenze in Richtung Norden und Nordosten. Deren Bestand und Sicherheit kann weiterhin durch die festgesetzte Versorgungsfläche sowie das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gewährleistet werden.

Daneben verlaufen mehrere Stromleitungen im Gehweg parallel zur Schmidmühlener Straße.

5.1.6 Abfallentsorgung

Die Planungsflächen können mit Entsorgungsfahrzeugen des Landkreises Schwandorf angefahren werden.

Eine Befahrung der Wohnanlage oder der Tiefgarage mit Entsorgungsfahrzeugen ist dagegen nicht vorgesehen.

Es wird im Rahmen der textlichen Hinweise darauf hingewiesen, dass die Eigentümer der Parzellen ihre Müllbehälter zur Abholung an der Schmidmühlener Straße an der dafür vorgesehenen und festgesetzten Müllsammelstelle bereitstellen müssen.

5.1.7 Brandschutz

Die Bauflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden.

Der Grundsatz an Löschwasser durch das Hydrantennetz berechnet sich nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405.

Der Grundsatz an Löschwasser kann durch die Leitungen der Stadtwerke Burglengenfeld sichergestellt werden.

Die Anlage von zusätzlichen Hydranten ist innerhalb des Geltungsbereiches grundsätzlich möglich.

Im Südosten der Planungsflächen ist eine Rettungszufahrt vorgesehen, die jedoch nur im Bedarfs-/Rettungsfall genutzt wird und mit einem abschließbaren Bügel o.ä. ausgestattet ist, um ein rechtswidriges Befahren der Feuerwehrezufahrt auszuschließen.

Die Rettungszufahrt ist hinsichtlich der baulichen Abmessungen (Breite), als auch der Art der Befestigung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

5.2 Immissionsschutz

Verkehr

Auf den Geltungsbereich wirken Emissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Schmidmühlener Straße ein. Eine immissionsschutzrechtliche „Vorbelastung“ liegt somit bereits vor.

Die Schmidmühlener Straße ist als Staatsstraße (St 2235) klassifiziert, die auf Höhe der Planungsflächen innerorts liegt. Somit liegt hier eine Fahr-Geschwindigkeitsbeschränkung von 50 km/h vor.

Aufgrund der Klassifizierung sowie der hier verlaufenden Verkehrsmengen sind Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm auf die geplanten Wohnnutzungen zu erwarten.

Aus diesem Grunde wurde im Vorfeld des Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Zur Ermittlung der aktuellen Verkehrsbelastung auf der Schmidmühlener Straße wurde eine Verkehrszählung durchgeführt.

Aufgrund der vorliegenden Verkehrsbewegungen auf der Schmidmühlener Straße lässt sich feststellen, dass

- an der östlichen Geltungsbereichsgrenze die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht deutlich überschritten werden,
- an der östlichen Geltungsbereichsgrenze auch die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV am Tag und in der Nacht überschritten werden.

Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sind schalltechnische Maßnahmen erforderlich.

Aus städtebaulichen Gründen sind aktive Schallschutzmaßnahmen weder umsetzbar noch sinnvoll.

Somit werden passive und bauordnungsrechtliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Nordwest- und Südostfassade der beiden östlichen Gebäude werden dem Lärmpegelbereich III zugeordnet, die Nordostfassade der beiden östlichen Gebäude dem Lärmpegelbereich IV.

Die Festsetzungsempfehlungen und Hinweise aus der schalltechnischen Untersuchung wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Mit den getroffenen Festsetzungen können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewahrt werden.

Daneben wirken Emissionen aus dem Verkehrslärm der Angerstraße im Westen sowie der privaten Zufahrtswege im Norden und Süden auf den Geltungsbereich ein. Hierbei handelt es sich jedoch um Orts-, Anwohner- oder Privatstraßen, von der keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Durch das geplante Bauvorhaben wird auf der Schmidmühlener Straße zusätzlicher Verkehr entstehen. Es ist ein zusätzlicher Verkehr aus 75 Wohnungen zu erwarten.

Aufgrund der vorhandenen Verkehrsmengen auf der Schmidmühlener Straße sowie dem vergleichsweise geringen Zusatzverkehr durch das geplante Bauvorhaben ist mit einer Vermischung des Verkehrs zu rechnen. Damit sind keine negativen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss der genannten Straßen oder die Emissionen zu erwarten.

Durch das Bauvorhaben wird eine Tiefgarage mit 141 Stellplätzen errichtet, deren Zu- und Ausfahrt sich im Nordosten des Geltungsbereiches befindet. Laut Gutachten ist hier mit 361 Fahrten/Tag zu rechnen. Die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV werden hierdurch an den nächstgelegenen, nördlich angrenzenden Wohngebäuden jedoch weder tags noch nachts überschritten. Schalltechnische Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Gewerbe

Im Norden und Süden der Planungsflächen sind laut Flächennutzungsplan Mischgebietsflächen nach § 6 BauNVO dargestellt. Damit wären hier Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die westlich angrenzenden Siedlungsflächen sind als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO einzustufen. Somit sind hier ausnahmsweise „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) zulässig. Da diese jedoch keine Emissionen erzeugen dürfen, die das schützenswerte Wohnen stören dürfen, sind auch hiervon keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Konkretes Baurecht nach § 30 BauGB liegt hier nicht vor. Die Flächen sind als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ nach § 34 BauGB einzustufen.

Damit kann eine negative Beeinträchtigung der bestehenden und geplanten Nutzungen durch störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden.

Die tatsächliche Nutzung der im FNP dargestellten Mischgebietsflächen hat sich in den vergangenen Jahren in überwiegend wohnbaulich genutzte Flächen entwickelt. Gewerbebetriebe sind hier nicht vorhanden.

Mit der Umnutzung einer gewerblich genutzten Fläche in ein allgemeines Wohngebiet kann dem Grundsatz der Konfliktvermeidung Rechnung getragen werden. Es wird eine Fläche, von der gewerbliche und damit das Wohnen störende Emissionen ausgehen, in eine weniger lärmemittierende Nutzung umgewandelt.

Negative Auswirkungen der Umnutzung auf die bestehenden Nutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Landwirtschaft

Im Umfeld der Planung sind weder landwirtschaftliche Nutzflächen noch landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden. Negative Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Sportanlagen

Im Umfeld der Planung sind keine öffentlichen Sportanlagen oder -stätten vorhanden. Negative Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

5.3 Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopflächen oder geschützte Landschaftsbestandteile.

Die Planungsflächen wurden bislang gewerblich genutzt und sind bereits überwiegend versiegelt.

5.4 Natur- und Landschaftsschutz

Die Planungsflächen liegen weder in einem Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, Vogelschutz- oder FFH-Gebiet.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen binden die Planungsflächen ausreichend in das städtebauliche Umfeld ein. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können somit vermieden werden.

5.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen. Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten

zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des § 44 ff BNatSchG zu bewerten sind.

Der § 44 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein.

Unter Heranziehung der FFH- und Vogelschutzrichtlinie wird hinsichtlich der Farn- und Blütenpflanzen, der Säugetiere, der Amphibien und Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Käfer, der Libellen, der Schmetterlinge, der Weichtiere sowie der Vögel festgestellt, dass die aufgeführten Arten aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung sowie der bereits vorhandenen Versiegelungen nicht betroffen sind.

Durch die Bauleitplanung sind die entlang der westlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze sowie an der Schmidmühlener Straße vorhandenen Sträucher und Einzelgehölze betroffen. Diese Bereiche bieten insbesondere Arten wie Zauneidechsen oder Feldbrütern einen geeigneten Lebensraum.

Mithilfe der grünordnerischen Festsetzungen können diese Arten auch innerhalb der Planungsflächen weiterhin einen geeigneten oder alternativen Lebensraum finden.

Zudem bestehen im nahen Umfeld weitere Ausweichlebensräume, die jedoch durch die vorhandene Bebauung und Erschließung urban geprägt sind und sich auf die privaten Hausgärten beschränken.

Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt sich nicht.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Planungsflächen, die bereits überwiegend versiegelt ist und von bereits bebauten und wohnbaulich genutzten Flächen umgeben ist, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen.

Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung ausgegangen, zumal bereits Gebäude und Straßen im Umfeld vorhanden sind und die Planungsfläche hiervon bereits geprägt ist.

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten Eingriffe, „die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

Somit ist die Ermittlung sowie die Zuordnung naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Eingriffe in bestehende Biotopflächen oder geschützte Landschaftsbestandteile finden ebenfalls nicht statt.

5.7 Baugrund und Bodenverhältnisse

Die bisherigen Gewerbeflächen sind bereits mit einem Bestandsgebäude bebaut und durch Parkplätze, Lagerflächen und Zuwege versiegelt.

Im Vorfeld des Verfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Daraus ging u.a. hervor, dass der Untergrund im Geltungsbereich aus holozänen Flussablagerungen besteht. Hierbei handelt es sich um „Sande und Kiese, zum Teil mit Lehm oder Mergel durchsetzt. Der tiefere Untergrund besteht aus Kalksteinformationen aus dem Oberjura.“ (S. 5).

Bei der Baugrunduntersuchung wurden 13 Rammkernsondierungen und 11 Rammsondierungen durchgeführt.

Je nach Lage der Sondierung wurde unter einer 0,15 m mächtigen Pflasterschicht oder einer 0,3 m mächtigen Mutterbodenschicht eine Schicht aus „gemischtkörnige[n] Böden bestehend aus Sanden, schluffig bis stark schluffig, kiesig von dunkelbrauner bis beiger Färbung“ angetroffen, die in eine Tiefe bis 2,7 m u.GOK reicht. Teilweise wurden „Auffüllungen aus Ziegel- bzw. Betonresten in Tiefen bis zu maximal 3,8 m mitaufgeschlossen“ (ebd., S. 7).

An diese Schicht schließen sich Böden aus „gemischtkörnigen bis grobkörnigen Böden bestehend aus Kiesen, sandig, schluffig bis Kiesen, sandig, schwach schluffig von hellbrauner bis grauer Färbung“ an, die bis in eine Tiefe von 7,5 m u.GOK reichen.

Für die Schicht aus Kiessanden konnte ein Durchlässigkeitsbeiwert k von $1 \cdot 10^{-3}$ m/s - $1 \cdot 10^{-6}$ m/s (Homogenbereich 2) festgestellt werden. Damit ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglich.

Hinweise zu Geotopen oder Bergbau liegen nicht vor.

5.8 Altlasten, Kampfmittel

Innerhalb des Geltungsbereiches befand sich in der Vergangenheit eine Tankstelle der BayWa. Der Abbruch des Tankstellengebäudes, der Ausbau des Erdtanks und der Zapfsäulenanlagen, welche von Februar bis April 2001 stattfanden, wurden gutachterlich begleitet. Aus dem Gutachten geht hervor, dass im Bereich der ehemaligen Zapfsäulen Bodenkontaminationen durch Mineralölkohlenwasserstoffe vorgefunden wurden. Durch Auskoffern dieses Bereiches und dank einer lokalen Begrenzung der Verunreinigung konnte mittels Beweissicherungsproben nachgewiesen werden, dass diese komplett beseitigt werden konnten. Negative Auswirkungen können damit ausgeschlossen werden.

Im Vorfeld dieses Bauleitplanverfahrens wurde eine Altlastenuntersuchung nach LAGA M20 durchgeführt. Demnach konnten die Proben als Z 0 und als Z 1.2 eingestuft werden. Maßnahmen sind somit nicht erforderlich, negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Informationen über Kampfmittel liegen ebenfalls nicht vor.

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

5.9 Wasser

Innerhalb der Planungsflächen sowie im näheren Umfeld sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

Die Naab ist ca. 110 m in Richtung Süden entfernt.

Der Geltungsbereich liegt teilweise im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Naab sowie im HQ₁₀₀-Gebiet. Die Lage und Umgrenzung dieser Gebiete sind nachrichtlich in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt.

Zunächst ist im Zuge der Bauleitplanung der Abbruch des ehemaligen Gebäudes sowie die Entsiegelung der Flächen vorgesehen. Das neue Bauvorhaben sieht den Neubau von Mehrfamilienhäusern mit zusammenhängender Tiefgarage vor. Dabei soll das Erdgeschoss auf eine Höhe von ca. 1,50 m ü.GOK angehoben werden.

Die Tiefgarage soll als offenes KFZ-Parkdeck errichtet werden. Ziel dieser Maßnahme ist es, dass das Parkdeck im Falle eines entsprechenden Hochwasserereignisses fast vollständig als Retentionsraum zur Verfügung steht. Hiervon ausgenommen sind lediglich erforderliche Treppenhäuser und Tragwerksstützen.

Im Vergleich zur Bestandssituation (gewerbliche Gebäude, Versiegelungen, keine Retentionsflächen) ergibt sich damit eine erhebliche Verbesserung hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Hochwasser-Retentionsflächen.

Damit können im Falle eines Hochwasserereignisses negative Auswirkungen auf die Planungsflächen sowie die umliegenden Siedlungsflächen vermieden werden.

In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden erfolgte zwischenzeitlich eine Neuberechnung des Überschwemmungsgebietes sowie des HQ₁₀₀-Gebietes der Naab. Daraus geht hervor, dass die Planungsflächen von diesen Gebieten nicht mehr betroffen sind.

Damit sind innerhalb des Geltungsbereiches, auf Grundlage der Neuberechnung, keine Gefährdungen durch Hochwasser mehr zu erwarten. Jedoch wird weiterhin auf Gefährdungen durch hohe Grundwasserstände hingewiesen.

Die Planungsflächen liegen innerhalb der Gefahrenflächen der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“ des Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist zu überprüfen, ob eine Ausnahmegenehmigung gem. § 78 Abs. 5 WHG erforderlich ist.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung sind durch die Planung nicht betroffen.

Während der durchgeführten Baugrunduntersuchung wurde Grund- und Schichtenwasser angetroffen. Je nach Lage der Sondierung befindet sich das Grundwasser in einer Höhe von 344,93 - 345,23 m ü.NHN, was einer Tiefe von 3,5 – 4,0 m u.GOK entspricht.

„Im großhydrologischen Rahmen hängen die Wasserstände mutmaßlich zwar zeitverzögert, aber doch direkt mit dem Wasserstand der Naab zusammen. Damit ist jahreszeitlich bedingt mit deutlich höheren Wasserständen zu rechnen.“ (ebd., S. 9).

Im Zuge der Altlastenuntersuchung (s.o.) wurde festgestellt, dass durch die ehemalige BayWa-Tankstelle sowie deren Abbruch keine Grundwassergefährdung und somit keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Die Planungsflächen liegen außerdem im wassersensiblen Bereich.

5.10 Denkmalschutz

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen die Planungsflächen innerhalb des amtlich kartierten Bodendenkmals „Siedlungen der Urnenfelderzeit und des Frühmittelalters“ (D-3-6738-0041).

Die Umgrenzung und Beschriftung des Bodendenkmals sind nachrichtlich in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt.

Hier ist Art. 7 Abs. 1 BayDSchG zu beachten, nach dem für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalfachliche Erlaubnis beim zuständigen Landratsamt zu beantragen ist.

Da ein Auffinden von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen werden kann, wird auf die gesetzlichen Vorgaben gem. Art. 8.1 sowie 8.2 BayDSchG, verwiesen.

Im Osten, gegenüber der Schmidmühlener Straße, befinden sich die amtlich kartierten Bodendenkmäler „Bestattungsplätze der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und des Frühmittelalters, Siedlungen der Frühbronzezeit, der Urnenfelderzeit und der Latènezeit“ (D-3-6738-0035) und „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Friedhofskapelle St. Anna in Burglengenfeld, darunter die Spuren der 1816 abgebrochenen ehem. Pfarrkirche St. Georg“ (D-3-6738-0209) sowie mehrere Baudenkmäler.

Die Planungsflächen sind annähernd eben, wurden bisher gewerblich genutzt und sind bereits bebaut.

Das städtebauliche Umfeld ist geprägt von Wohngebäuden, privaten Hausgärten, Straßen, Wegen sowie dem Friedhof.

Aufgrund der Lage und Topografie der Planungsflächen ist lediglich von der Schmidmühlener Straße aus eine Einsehbarkeit gegeben.

Eine Fernwirkung, Sichtbeziehung zu landschaftsprägenden Baudenkmalern oder Ensembles ist somit nicht zu erwarten. Boden- oder kunstdenkmalpflegerische Belange sind somit nicht betroffen.

6 Anlage

GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „Geförderter Wohnungsbau an der Schmidmühlener Str. 11 (WA)“ Stadt Burglengenfeld, Stand: 11.10.2023