

“AUGUSTENHOF – SÜDHANG III“




HANNEDER & KRAUS
ARCHITEKTURBÜRO


HEINZ KARG
1. BÜRGERMEISTER

INHALTSVERZEICHNIS

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN

“AUGUSTENHOF – SÜDHANG III“

Verfahren	3
Begründung zum Bebauungsplan	4-8
Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan	9-12
Planliche Festsetzungen zum Bebauungsplan	12-15
Begründung zur Grünordnung	16
Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	17-31
Textliche Festsetzungen zur Grünordnung	32-34
Regelquerschnitte Straßen Maßstab 1:25	35-38
Regelbeispiele Gebäude Maßstab 1:100	39-44
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Maßstab 1:500	45
Höhenplan zum Bebauungsplan Maßstab 1:500	46

Verfahrenshinweis

Für das Baugebiet „Augustenhof – Südhang III“ Stadt Burglengenfeld

1. Aufstellungsbeschluss

Burglengenfeld, den.....

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Burglengenfeld, den.....

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Burglengenfeld, den.....

4. Billigungsbeschluss

Burglengenfeld, den.....

5. Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Burglengenfeld, den.....

6. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Burglengenfeld, den.....

7. Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB

Schwandorf, den.....

8. Inkrafttreten gemäß § 10 BauGB

Burglengenfeld, den.....

Begründung zum Bebauungsplan

1. Lage

Die Stadt Burglengenfeld liegt im Süden des Landkreises Schwandorf. Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Stadt Burglengenfeld in der Region 6, Oberpfalz Nord.

Aufgrund der günstigen Lage unweit der überregionalen Straßenachse Regensburg-Hof (BAB A 93) und der regionalen Entwicklungsachse Regensburg-Burglengenfeld-Schwandorf (B15) ist die Stadt Burglengenfeld gut an die Zentren Regensburg und Schwandorf angeschlossen.

Das Baugebiet „Augustenhof – Südhang III“ liegt zwischen der Augustenstraße im Norden und der Maxhütter Straße im Süden von Burglengenfeld und grenzt westlich an das Baugebiet „Augustenhof – Südhang II“ und südlich an das Baugebiet „Augustenhof – Südhang“ an. Das Baugebiet ist über eine Stichstraße zur Franz-Marc-Straße zu erreichen. Die Option zur Straßenverlängerung in Richtung Westen zur Laßlebenstraße bzw. Georg-Weist-Straße ist planerisch berücksichtigt.

2. Baugebietsausweisung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm ist Burglengenfeld gemeinsames Mittelzentrum zusammen mit Maxhütte-Haidhof und Teublitz. Das Städtedreieck stellt einen Siedlungsschwerpunkt dar, der noch größer ist als die mit seinen über 30.000 Einwohnern Große Kreisstadt Schwandorf als Landkreissitz.

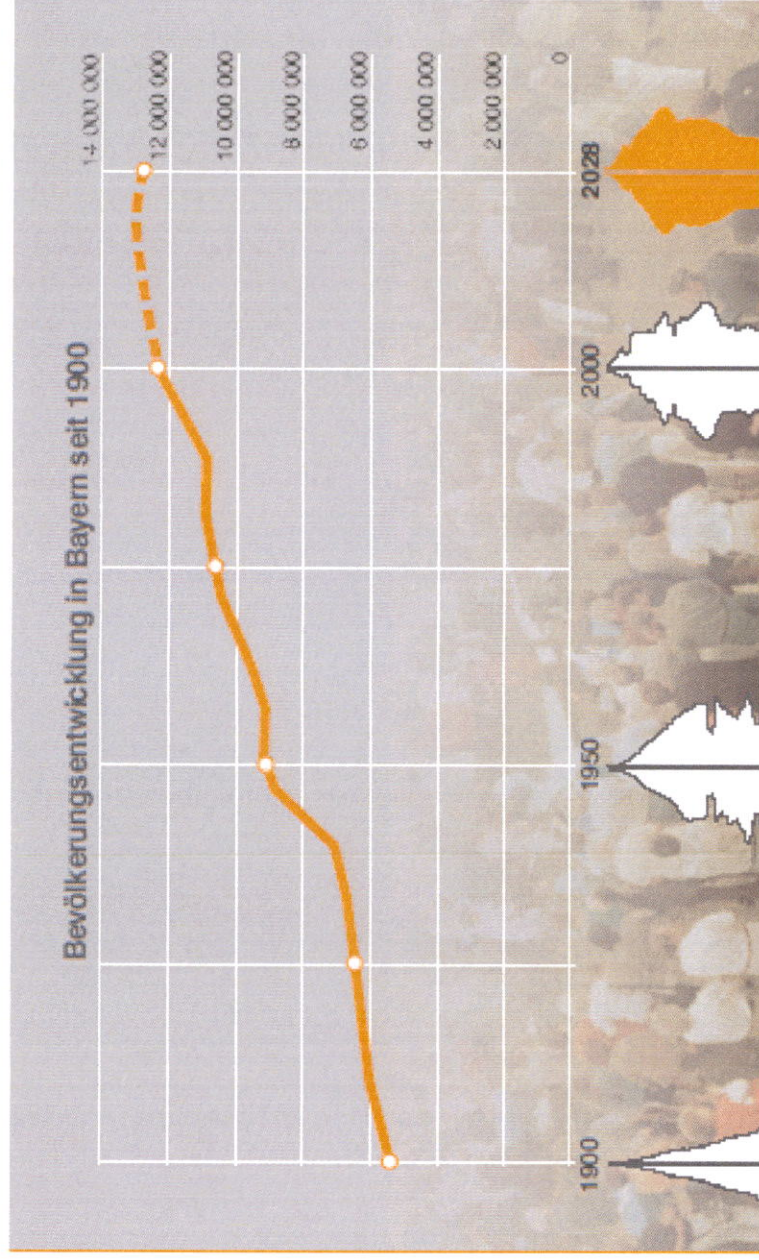
Das Städtedreieck ist unmittelbar an der Entwicklungsachse Regensburg-Weiden-Hof gelegen, was durch die Lage an der gleichlautenden Bahnstrecke und der Autobahn A 93 unterstrichen wird; zwei Autobahnauffahrten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

In der Kooperationsvereinbarung der Städte Burglengenfeld, Maxhütte-Haidhof und Teublitz zum raumordnerischen Entwicklungskonzept wurde neben der Funktionszuweisung als Gewerbestandort Burglengenfeld auch der Schwerpunkt für Wohnungssiedlungen zuerkannt.

Weiter liegt die Stadt Burglengenfeld am nördlichen Rand des Stadtumlandbereichs von Regensburg.

Die in der Vergangenheit am Südhang verwirklichten Ausweisungen von Wohnbaugebieten führten innerhalb von wenigen Jahren jeweils zu einer fast vollständigen Bebauung der neuen Bauparzellen. Dieser Trend setzt sich auch heute noch belegbar ungebrochen fort.

Das demographische Profil für die Stadt Burglengenfeld, herausgegeben vom „Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung“ zeigt in einer regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung bis 2028 weiterhin steigende Bevölkerungszahlen. (siehe nachfolgende Tabellen)



Bevölkerungs- stand am 31.12. Jahr	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren			
		unter 18	18 bis unter 40	40 bis unter 65	65 oder älter
2008	12309	2221	3301	4282	2505
2009	12390	2200	3280	4400	2500
2010	12460	2190	3280	4500	2490
2011	12530	2180	3290	4540	2520
2012	12600	2180	3300	4600	2520
2013	12650	2180	3310	4610	2540
2014	12710	2170	3350	4610	2570
2015	12750	2170	3330	4640	2610
2016	12800	2180	3340	4630	2640
2017	12840	2180	3340	4640	2670
2018	12870	2180	3350	4630	2710
2019	12910	2190	3340	4640	2740
2020	12940	2180	3350	4610	2790
2021	12960	2180	3350	4610	2830
2022	12990	2180	3340	4600	2870
2023	13010	2180	3340	4580	2920
2024	13030	2180	3330	4570	2960
2025	13050	2170	3320	4540	3020
2026	13060	2180	3300	4490	3090
2027	13070	2170	3280	4460	3160
2028	13080	2170	3260	4420	3230

* Die Werte der Jahre 2009 bis 2028 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß § 8, Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Burglengenfeld stellt gemäß § 8, Abs. 3 den Bebauungsplan gleichzeitig mit dem Flächennutzungsplan auf (Parallelverfahren). Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Das Gebiet wird jedoch planungsrechtlich im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

4. Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Innerhalb der Geltungsbereichsgrenze hat das Baugebiet eine Größe von 26.056 m². Das Gelände ist als leicht geneigt, Richtung Südwesten als stärker geneigt zu bezeichnen. Die Höhenlage liegt zwischen 399 m ü.NN und 412m ü.NN. Mit auftretendem Hang- oder Schichtwasser ist zu rechnen.

5. Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ nach §4 der BauNVO festgesetzt. Das geplante Wohngebiet wird in 41 Parzellen unterteilt. Die Bauweise erfolgt in E+D, E+1, U+E+D und U+E+1.

Die im Bebauungsplan angegebene Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.

Es sind bei den Einfamilienhäusern Doppelgaragen mit einem Mindestabstand von 5,00 m zu öffentlichen Flächen vorgesehen.

Die vorgesehene Wohnbebauung soll den allgemeinen Wohnansprüchen dienen.

6. Erschließung

Die Erschließung wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen der Stadt Burglengenfeld und dem Erschließungsträger geregelt.

6.1 Straßen- und Wegeanbindung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt in konventioneller Weise an das bestehende Straßennetz.

Die Haupteerschließungsstraße A hat eine Fahrbahnbreite von 4,75 m und einen Mehrzweckstreifen von 1,25 m. Die Stichstraßen werden zwischen 3,50 m und 4.75 m breit und erhalten am Ende einen Wendehammer. Der Fußweg Richtung Südosten erhält eine Breite von 2,00 m.

6.2 Spielplatz

Ein Spielplatz ist in kurzer Entfernung vorhanden.

6.3 Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trink-, Brauch und Löschwasser erfolgt über das Versorgungsnetz der Stadt Burglengenfeld. Die Leitungsverlegung erfolgt im Straßengrund. Der Löschwasserbedarf von 1200 l/min wird aus dem Leitungsnetz bereitgestellt.

6.4 Abwasserbeseitigung

Zur Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes und der Kläranlage durch Niederschlagswasser sind folgende Bestimmungen einzuhalten:

Befestigte Flächen wie Zufahrt und Stellplätze müssen mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig.

Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist über eine Muldenversickerung (Muldengrundfläche mind. 7% der zugehörigen Dachgesamtfäche) zu versickern. Als Notüberlauf ist ein nachgeschalteter Sickerschacht zu errichten. Die ordnungsgemäße Errichtung und die dauerhafte Funktionsfähigkeit der gesamten Versickerungsanlage ist vom Grundstückseigentümer sicherzustellen. Zur privaten Nutzung des Niederschlagswassers kann eine Zisterne vorgeschaltet werden.

Etwa 2/3 der Bauparzellen werden im Freispiegelverfahren, 1/3 mittels einer Pumpe als Druckleitung entwässert.

6.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Wohngebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON AG gewährleistet. Die Kabelzuführung kann über öffentliche Flächen erfolgen.

Die Verlegung hat im Mehrzweckstreifen, nicht im Straßengrund zu erfolgen.

Die Kabeltrassen sind von jeder Bepflanzung freizuhalten. Bei Baumpflanzungen in der Nähe der Kabeltrasse ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

6.6 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Landkreis Schwandorf.

6.7 Telekommunikation

In den Straßen bzw. im Mehrzweckstreifen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Leitungen vorzusehen.

Bei Baumpflanzungen in der Nähe der Kabeltrasse ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

6.8 Gasversorgung

Für das geplante Gebiet ist die E.ON Bayern, Schwandorf zuständig. Die Gasleitungstrassen sind von jeder Bepflanzung freizuhalten.

Bei Baumpflanzungen in der Nähe der Gasleitungstrasse ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

7. Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden die Belange der Landwirtschaft nicht beeinträchtigt. Landwirtschaftstypische Geruchsimmissionen und Lärm durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung können auftreten und müssen akzeptiert werden.

8. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

9. Flächenbilanz

Fläche des Geltungsbereiches (Bruttowohnbauland)	26.055 m ²
--	-----------------------

Teilflächen aus Flur Nr. 1407 und 1414

Vom Bruttowohnbauland entfallen demnach auf:

das Nettowohnbauland	86,04 %
----------------------	---------

die Verkehrsflächen für die innere Erschließung	13,42 %
---	---------

öffentlichen Grünfläche	0,54 %
-------------------------	--------

Gesamt	100,00 %
--------	----------

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan, des Art. 91 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Stadt Burglengenfeld folgende:

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

0.1 Bebauungsplan

Die Planzeichnung ist wesentlicher Bestandteil dieser Bebauungsvorschriften.
Der genaue Umgriff ist aus dem Lageplan auf der Planzeichnung ersichtlich.

0.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus der Planzeichnung und aus dem Lageplan ersichtlich.
Das geplante Wohngebiet umfasst die Flurnummern 1407 und 1414.
Größe des Bebauungsplangebietes: 26.055 m²

0.3 Art der baulichen Nutzung

„Allgemeines Wohngebiet“

0.4 Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind 2 bzw. 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze.
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,35 und die zulässige Geschossflächenzahl GFZ wird auf 0,70 festgesetzt, soweit sich aus der Ausnutzung der Bauflächen keine geringeren Werte ergeben.
Zulässig je Parzelle sind Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und auf den Parzellen 3a, 3b, 4a und 4b Doppelhaushälften.
Nicht zulässig sind Mehrfamilienhäuser (Drei- und mehr Wohneinheiten).

Der GRZ werden Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen nicht angerechnet.

0.5 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

0.6 Größe der Baugrundstücke

Die Parzellen haben Grundstücksgrößen von 321 m² bis 799 m².

Eine Teilung der Grundstücke bei Bebauung mit Doppelhäusern ist auf den Parzellen 3 und 4 zulässig.

0.7 Abstandsflächen

- 0.7.1 Die Abstandsflächen regeln sich nach Artikel 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung, sofern der Bebauungsplan keine größeren Abstände durch Baugrenzen festsetzt.

0.8 Hauptgebäude

0.8.2 Dachform + Dachneigung:

Satteldach SD		
Walmdach WD:	Bei U+E+D und E+D	DN 38° bis 45°
	Bei U+E+1 und E+ 1	DN 18° bis 22°
Zeltdach ZD:	Bei U+E+1 und E+ 1	DN 18° bis 22°
Pulldach PD:	Bei U+E+1 und E+ 1	DN 10° bis 15°

0.8.3 Dacheindeckung:

Als Dacheindeckung sind nur kleinformartige Dachziegel oder Betondachsteine erlaubt.

0.8.4 Dachgauben:

Satteldachgauben nur bei Satteldächern bei Gebäuden E+D.
Breite maximal 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite.
Mindestabstand von der Giebelwand 2,00m.
Unterschiedliche Dachgaubenformen auf einer Dachfläche sind nicht zulässig.
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

0.8.5 Fassade:

Zulässig sind verputzte bzw. Holzfassaden, jedoch keine metallisch glänzenden bzw. grelle Materialien.

0.8.6 Wandhöhe:

Die maximal zulässige Wandhöhe bei Bautyp E+ I beträgt 6,20m, bei Bautyp E+D 4,20 m.
Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Rohfußboden (OK RFB) bis Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

0.8.7 Fußbodenoberkante:

Der Höhenplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die höchstmögliche Höhenlage der Fertigfußbodenoberkante ist wie folgt festgelegt:

Hauptgebäude:

Die am vorhandenen Gelände höchstgelegene Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoß darf 30 cm über diesem Gelände liegen und max. 20 cm unter diesem Niveau. Befindet sich dieser Bereich zwischen zwei oder mehreren Höhenlinien, ist die obere Höhenlinie ausschlaggebend.

Der natürliche Geländeverlauf der Baugrundstücke muss beibehalten bleiben.

Ausnahme:

Kellergeschosse von Gebäuden dürfen dem natürlichen Geländeverlauf folgend freigelegt werden. Bei nicht nachweisbarer Veränderung des natürlichen Geländes durch den Bauherrn gelten die Höhenlinien des vorhandenen Höhenplans. Terrassen können auf FFOK Erdgeschoss aufgefüllt werden.

0.8.8 Nebengebäude (Garagen):

Die Fertigfußbodenoberkante bei Garagen darf max. FFOK Erdgeschoss des Hauptgebäudes sein. Bei hangaufwärtigen Zufahrten wie Berechnung Hauptgebäude.

0.8.9 Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind bis 0.80 m möglich. Stützmauern an der Grundstücksgrenze sind nicht zulässig.

0.9 Garagen und Nebengebäude

Garagenstandorte sind vorgeschlagen, jedoch nicht zwingend festgesetzt. Die Errichtung kann nur an einem Standort erfolgen. Vor den Garagen ist ein Stauraum mit einer Tiefe von 5,00 m anzulegen.

Garagen und Nebengebäude sind in Dachneigung, Dacheindeckung und Dachform dem Hauptgebäude anzupassen oder mit Pultdach Dachneigung 10° - 15° auszuführen.

An der Grundstücksgrenze aneinanderstoßende Garagen sind in der Dachform und Höhe einheitlich zu gestalten. Gefälle nicht zum Nachbarn und Gebäude. Untergeordnete Nebenanlagen dürfen im rückwärtigen Grundstücksteil errichtet werden.

Anstelle von Garagen sind offene Holz- oder Stahlkonstruktionen zulässig (Carport). Hierfür dürfen Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 15° DN ausgeführt werden. Die Dacheindeckung darf von 0.8.3 abweichen.

0.10 Umgang mit Regenwasser

Befestigte Flächen wie Zufahrt und Stellplätze sind soweit möglich mit wasserdurchlässigen versickerungsfähigen Belägen auszuführen. Die Anforderungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung mit den dazu ergangenen Technischen Richtlinien sind zu beachten.

0.11 Bodendenkmäler

Das Auffinden von Bodendenkmälern, auch auf Privatgrund, ist dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Planliche Festsetzungen

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990 (PlanV90)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1, BauGB, §§ 4 BauNVO)

1.1.3 Allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO



WA

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 §9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§16 BauNVO)

2.1 Geschossflächenzahl GFZ 0,35

2.5 Grundflächenzahl GRZ 0,70

2.7 Zahl der Vollgeschosse II oder III

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise O

3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig



3.1.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Parzelle
3 und 4

3.5 Baugrenze



6. Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen



6.2	Straßenbegrenzungslinie gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
6.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
6.4	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	

9. Grünflächen

(§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

9.1	öffentliche Grünflächen	
-----	-------------------------	---

13. Planungen, Nutzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§5 Abs.2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs.1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiges Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) Anpflanzungen:	
--------	---	--

öffentliche Bäume



private Bäume



15. Sonstige Planzeichen

15.3	Umgrenzung von Flächen für Neben- anlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung:	
------	--	--

Garagen





15.13

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans

(§9 Abs.7 BauGB)



16. Kartenzeichen nach Bayer. Zeichenanweisung

16.1

Flurstücksgrenze mit abgemarktem
Grenzpunkt
(numerischer Grenznachweis)



16.2

Nutzungsgrenze
Topographische Abgrenzung



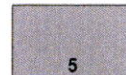
16.3

Flurstücksnummer

50/15

16.4

Best. oberirdischer Baukörper
(z.B. Wohnhaus)



16.5

Offene Überdachung

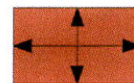


17. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

(nicht nach PlanV90)

17.1

Vorschlag einer möglichen
Bebauung mit Firstrichtung



17.2

Teilung der Grundstücke im
Rahmen einer geordneten
baulichen Entwicklung.



Parzellennummer



17.3

Empfohlene Bäume
auf öffentlichen Flächen



Empfohlene Bäume
auf privatem Grundstück



17.4

Nutzungsschablone

- 1= Art der Baulichen Nutzung
- 2= Zahl der Vollgeschosse
- 3= Grundflächenzahl
- 4= Geschossflächenzahl
- 5= Bauweise
- 6= Dachform und Dachneigung
- 7= Parzellen

1	2
3	4
5	6
7	

Aufgestellt am 10.08.2010

Burglengenfeld, den _____

HEINZ KARG
1. BÜRGERMEISTER

Begründung zur Grünordnung

1. Aufgaben und Ziele der Grünordnungsplanung

Durch die grünordnerischen Festsetzungen soll eine Mindesteingrünung und –durchgrünung sichergestellt werden. Am Südrand wird kein größerer Grüngürtel vorgesehen, da eine zukünftige Ausweisung weiterer Bauflächen in südliche Richtung wahrscheinlich ist. Um eine gewisse Eingrünung im Bereich des voraussichtlich vorübergehenden Ortsrandes zu erreichen, sind die privaten Baumpflanzungen auf den südlichen Parzellen zwingend auf der Südseite zu pflanzen.

Neben den eigentlichen grünordnerischen Belangen sind noch folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen bzw. Bestandteile der Planunterlagen beizufügen:

- Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
- Umweltbericht
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (in Umweltbericht integriert, siehe Pkt. 2.3)

2. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Zur Umsetzung der grünordnerischen Ziele (siehe Umweltbericht Kap. 1.1) wurde eine Reihe von Festsetzungen getroffen, die sich wie folgt begründen lassen:

Im Sinne des Bodenschutzes sind die natürlich gewachsenen Bodenprofile dort zu erhalten, wo keine bauliche Überprägung stattfindet. Dies gilt für die Randbereiche der privaten Grünflächen.

Anfallender Oberboden ist fachgerecht zu verwenden.

Alle anfallenden Oberflächenwässer werden auf den privaten Flächen zurückgehalten, genutzt und/oder versickert. Damit wird ein erheblicher Beitrag dazu geleistet, dass die nachteiligen Wirkungen der mit der Bebauung unvermeidbar verbundenen Versiegelung nicht zur Geltung kommen.

Um eine Mindestdurchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Grundstücksflächen pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. In Bereichen mit festgesetztem Erhalt vorhandener Gehölzbestände in den Grundstücksrandbereichen ist lediglich ein Baum zu pflanzen, da mit dem Gehölzerhalt bereits erheblich zur Eingrünung beigetragen wird. 5 m entlang der Grundstücksgrenze zu erhalten. Baumförmige Gehölze findet man innerhalb dieses Streifens abschnittsweise an der Südseite. Diese können beseitigt werden. Mit dem festgesetzten Erhalt der strauchförmigen Gehölze werden die Gehölzstrukturen in ihren wesentlichen Bestandteilen erhalten und die Eingriffe innerhalb enger Grenzen gehalten. Die angrenzenden Gehölzbestände tragen in erheblichem Maße zur Einbindung des Baugebiets in die Landschaft bei.

Darüber hinaus sind auf den öffentlichen Grünflächen ebenfalls Bäume zu pflanzen.

Die in einem Umfang von ca. 5.475 m² erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden auf einer Ökokonto-Fläche der Stadt Burglengenfeld durchgeführt. Die konkrete Fläche steht derzeit noch nicht fest. Diese wird im weiteren Verfahren im einzelnen nachgewiesen.

Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gliederung

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

A) Umweltbericht

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

1 Einleitung

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

Zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen plant die Stadt Burglengenfeld über einen Erschließungsträger die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets „Augustenhof – Südhang III“.

Hierfür wird ein Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt.

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

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

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab. Da der gesamte Geltungsbereich mit seiner absolut überwiegenden ackerbaulichen Nutzung im vorliegenden Fall nur eine vergleichsweise geringe Wertigkeit im Hinblick auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Lebensräume sowie Landschaft aufweist, kann die Untersuchungsintensität innerhalb enger Grenzen gehalten werden.

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

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:

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

- sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissionsschutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen
- sind nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren soweit wie möglich zu begrenzen, d.h. Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind zu vermeiden
- sind Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten

- ist die Versiegelung von Boden möglichst zu begrenzen sowie sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts zu vermeiden
- sind auch nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten
- sind Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflussbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen

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

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

Regionalplan

In der Karte „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete oder sonstige Ausweisungen für den Planungsbereich dargestellt. Nach der Karte „Landschaft und Erholung“ gehört der östlichste Teil des Geltungsbereichs noch zu dem Landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 35 (Naabtal zwischen Burglengenfeld und Wölsendorf). In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. In der Karte Ökologische Belastbarkeit und Landnutzung wird der Planungsbereich als Gebiet mit mäßiger Belastbarkeit eingestuft.

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

In den Randbereichen des geplanten Baugebiets wurden bei der Biotopkartierung Bayern folgende Biotope erfasst:

- im Süden: 6738-0011.10:
lichtes Eichen-Kiefern-Feldgehölz an einem leichten Südhang, unterschiedliche Gründigkeit; bei entsprechendem Lichteinfall typische Kalkmagerrasen; Strauchschicht v.a. aus Schlehe, Heckenrose, Kornelkirsche
- im Westen: 6738-0011.03:
Hecke bzw. Gebüsch auf steiniger Erhebung (Lesesteinhaufen); Überhälter aus Ahorn, Eiche und Birke; Strauchschicht aus Holunder, Kornelkirsche, Liguster, Pfaffenhütchen und v.a. Schlehe, Gras- und Krautschicht mit Trockenzeigern wie Johanniskraut, Sonnenröschen und Schillergras
- im Nordwesten: 6738-0011.01:
Altgrasbestand mit Trockenzeigern wie Wiesen-Salbei, Karthäuser-Nelke und Sonnenröschen; zunehmende Verbuschung aus Heckenrose und v.a. Schlehe

Die Biotope befinden sich im Wesentlichen auf den Nachbargrundstücken und erstrecken sich randlich auf den Geltungsbereich selbst. Offensichtlich haben sich die Gebüsche durch Ausläuferbildung und fehlenden Rückschnitt im Laufe der Zeit ausgebreitet.

Die trocken-warmen Gebüsche und die Kalkmagerrasenbereiche sind als gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG anzusehen.

Waldfunktionsplan

Im Waldfunktionsplan für den Landkreis Schwandorf ist der im Süden angrenzende Wald als Wald mit besonderer Bedeutung für den lokalen Immissionsschutz ausgewiesen.

Schutzgebiete

Schutzgebiete sind im Vorhabensbereich nicht ausgewiesen.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Natürliche Grundlagen

Naturräumliche Gliederung und Topographie

Nach der naturräumlichen Gliederung gehört der Planungsbereich zum Naturraum 070.500 Maxhütte-Haidhofer Platte (Untereinheit) des Naturraums 070 Oberpfälzisches Hügelland. Der Bereich des geplanten Baugebiets ist insgesamt nach Südwesten geneigt. Die Höhen liegen zwischen 399 und 412 m NN.

Geologie und Böden

Nach der Geologischen Karte Maßstab 1:25000 Blatt Burglengenfeld liegt das Planungsgebiet im Bereich des Jura (Malmkarst, Schwammfazies und tafelbankiger Schwammkalk).

Nach der Bodenschätzungs-Übersichtskarte der Oberpfalz sind auf den überplanten Flächen lehmige bis stark lehmige Sande ausgeprägt.

Klima

Im Planungsgebiet sind für die Verhältnisse der südlichen Oberpfalz durchschnittliche klimatische Verhältnisse mit mittleren Jahresniederschlägen von ca. 650 mm und mittleren Jahrestemperaturen vom ca. 8,0°C kennzeichnend.

Geländeklimatische Besonderheiten bestehen in Form von hangabwärts fließender Kaltluft, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen. In Senken oder an Abflusshindernissen kann sich die Kaltluft sammeln und u.a. zu erhöhter Spätfrostgefährdung führen.

Hydrologie und Wasserhaushalt

Der Bereich des geplanten Baugebiets entwässert natürlicherweise nach Süden zu einem dort liegenden Trockental.

Oberflächengewässer gibt es im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld nicht.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine detaillierten Angaben vor. Unter den herrschenden geologischen Verhältnissen und angesichts der Nutzungsverhältnisse dürfte der Grundwasserspiegel in jedem Fall unterhalb der durch die Baumaßnahmen unmittelbar betroffenen Bodenhorizonte liegen. Lokale Hang- bzw. Schichtwasseraustritte sind nicht gänzlich auszuschließen.

Hydrologisch relevante Strukturen gibt es im Geltungsbereich nicht.

Wasserschutzgebiete liegen nicht im Bereich der Gebietsausweisung. Die Grenze des Wasserschutzgebietes liegt ca. 1 km südöstlich der geplanten Baugebietsausweisung.

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation ist im Gebiet nach den Angaben des Landesamtes für Umwelt der Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald und der Hexenkraut- bzw. Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald anzusehen.

2.2 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung der derzeitigen Situation

Bezüglich des Lärms bestehen im Gebiet keine nennenswerten Vorbelastungen.

Dementsprechend ist die Erstellung eines Schalltechnischen Gutachtens im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Außer den unmittelbaren Randbereichen in Teilabschnitten ist der gesamte Planungsraum intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind nach den Angaben des Bayernviewers Denkmal keine Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt.

Gerüche spielen keine nennenswerte Rolle.

Aufgrund des Fehlens durchgängiger Wegeverbindungen und der nutzungsbedingt faktisch nicht gegebenen Betretbarkeit der Ackerflächen ist die Erholungseignung und –nutzung gering.

Wasserschutzgebiete liegen nicht im näheren Umfeld der geplanten Baugebietsausweisung.

Auswirkungen

Abgesehen von der Bauphase werden von dem geplanten Wohngebiet nur in vergleichsweise geringem Umfang Lärmimmissionen ausgehen. Während der Bauphase ist vor allem mit Lärm durch Baumaschinen und Baustellenfahrzeuge zu rechnen.

Durch die Ausweisung gehen ca. 2,5 ha intensiv nutzbare Ackerfläche für die landwirtschaftliche Produktion verloren. Die Erschließung der im westlichen Anschluss verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bleibt aufrechterhalten. Auch sonstige Beeinträchtigungen der landschaftlichen Nutzflächen sind nicht zu erwarten.

Bezüglich des Denkmalschutzes sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Sollten Bodendenkmäler zutage treten, wird der gesetzlichen Meldepflicht entsprochen und die Denkmalschutzbehörden eingeschaltet.

Aufgrund der bereits derzeit geringen Qualitäten sind die Beeinträchtigungen der Erholungseignung praktisch zu vernachlässigen.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts gering.

2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume (mit spezieller Artenschutzrechtlicher Prüfung)

Beschreibung der derzeitigen Situation

Nahezu der gesamte Geltungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. (ca. 25.356 m²).

Die im Umfeld vorhandenen Biotopstrukturen (Eichen-Kiefern-Feldgehölz, Hecke bzw. Gebüsche mit Altgrasfluren und z.T. Kalkmagerrasen, Biotop 6738-0011 Teilflächen 1,3 und 10), erstrecken sich in Teilabschnitten auf die Nachbargrundstücke. Durch Duldung der Entwicklung dieser Bestände (v.a. Ausläuferbildung durch Schlehe, fehlender Gehölzrückschnitt) haben sich diese Strukturen im Laufe der Zeit teilweise bis in die Grundstücke des Geltungsbereichs hinein entwickelt, insbesondere am Südrand in einer Tiefe bis 7 m, z.T. auch darunter, ebenfalls im Nordwesten auf einem schmalen Streifen

(insgesamt ca. 700 m²)

Der im Süden angrenzende, in der Biotopkartierung mit der Nr. 6738-11.10 erfasste Bereich weist im gesamten mittleren und westlichen Teil einen relativ hohen Kiefernanteil auf, und besteht ansonsten ausschließlich aus Laubgehölzen. Stieleiche, Feldahorn, Winterlinde, Vogelbeere u.a. bilden die Baumschicht, die Strauchschicht ist relativ vielfältig mit dominierender Schlehe und Weißdorn. In einem Teilabschnitt stehen bereits auf den Grundstücken des Baugebiets einzelne Sträucher und dazwischen ausgeprägte, teils ruderaler Gras- und Krautfluren. Im östlichen Teil treten die baumförmigen Gehölze zurück. Die Hecke am Westrand des geplanten Baugebiets besteht praktisch ausschließlich aus Schlehe und Schwarzem Holunder. Sie ist in der Biotopkartierung mit der Nr. 6738-11.03 erfasst. Am Ostrand der Struktur sind nitrophile Grasfluren ausgebildet.

Im Nordwesten ist der Randbereich zum geplanten Baugebiet mit einer geschlossenen Gehölzstruktur bewachsen. Schlehe dominiert, abschnittsweise kommen Baumüberhälter vor (u.a. Ahorn, Stieleiche). Ansonsten wird die in der Biotopkartierung mit der Nr. 6738-11.01 geführte Struktur von teils ruderalisierten Kalkmagerrasen im Wechsel mit Gehölzgruppen eingenommen.

An das geplante Wohngebiet grenzen folgende Strukturen an:

- im Süden durchgehend das Eichen-Kiefern-Feldgehölz
- im Westen größtenteils Acker, kleinflächig Biotopstrukturen (Hecke, Gras- und Krautfluren, nitrophil)
- im Norden im westlichen Teil Biotopstrukturen (Altgrasbestände mit Verbuschung), im östlichen Teil Wohnbebauung
- im Osten ebenfalls Wohnbebauung (z.T. noch nicht realisiert oder in Entstehung)

Insgesamt ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des Geltungsbereichs überwiegend gering.

Die Randbereiche im Süden und Nordwesten mit den in den Geltungsbereich hinein reichenden Biotopstrukturen sind aus naturschutzfachlicher Sicht hingegen relativ wertvoll, wenngleich diese durch Randeffekte (Einflüsse aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung) teilweise beeinträchtigt werden. Sie sind als Gebiete hoher Bedeutung einzustufen.

Auswirkungen (mit Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht)

Durch die Realisierung des Wohngebiets werden im Wesentlichen intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen (25.356 m²). Die wenigen Lebensraumfunktionen gehen dadurch größtenteils verloren. Erst mittelfristig ist nach entsprechender Entwicklungszeit öffentlicher und privater Begrünungsmaßnahmen damit zu rechnen, dass zumindest für ein gemeinsames, an Gehölzlebensräume gebundenes Artenspektrum geeignete Lebensraumstrukturen bereitgestellt werden.

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

Wie bereits ausgeführt, haben sich die Gehölzbestände und sonstige in der Biotopkartierung erfasste Strukturen in Teilbereichen auf die Grundstücke des geplanten Baugebiets ausgedehnt. Durch Festsetzungen wird geregelt, dass die strauchförmigen Gehölze auf dem Randstreifen entlang des Grundstücksrandes in einer Breite von 5 m (soweit in dieser Breite vorhanden) zu erhalten sind. Damit wird eine Randeingrünung auf den Baugrundstücken realisiert und die Eingriffe können auf das unvermeidbare Maß minimiert werden. Dadurch wird nur im Süden in einem Abschnitt eine vollständige Gehölzbeseitigung erforderlich. Insgesamt ist die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit gering bis mittel. Die baumförmigen Gehölze können, soweit sie auf den Baugrundstücken stehen, beseitigt werden. Auf den benachbarten Grundstücken ist der Gehölzbestand

vollständig zu erhalten, die forstliche Bewirtschaftung ist unabhängig davon weiter uneingeschränkt möglich.

Damit wird im Zuge der Baugebietsausweisung nur ein sehr kleiner Teil der Gehölze beseitigt. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass durch die mit dem unmittelbaren Flächen bzw. Gehölzverlust einhergehenden Eingriffe die Lebensraumqualität dieser Strukturen nicht nennenswert beeinträchtigt wird, d.h. keine Arten oder Populationen von Arten durch den Verlust dieser Gehölze verdrängt werden. Insofern stellt zwar die Beseitigung dieser Gehölze (auf allerdings geringen Flächen) einen erheblichen Eingriff dar. Die Eingriffe sind jedoch aus den genannten Gründen (insbesondere geringer Umfang der Verluste und substanzieller Erhalt der Lebensraumstrukturen) vertretbar.

Neben dem unmittelbaren Flächenverlust können Beeinträchtigungen dieser Lebensraumstrukturen außerhalb des eigentlichen Eingriffsbereichs auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Verschattung, Ablagerungen etc. beeinträchtigt werden. Solche Auswirkungen sind nicht gänzlich auszuschließen, dürften sich jedoch innerhalb enger Grenzen halten. Abgesehen von periodischen Pflegeeingriffen sind die strauchförmigen Gehölze in dem 5m-Streifen entlang der Grundstücksgrenze zu erhalten, so dass die Eingriffe minimiert werden. Der wesentliche, diesbezüglich relevante Faktor ist die mit der Bebauung einhergehende Trennung der Teillebensräume, d.h. die Wechselbeziehungen zwischen den weitestgehend zu erhaltenden Biotopstrukturen werden eingeschränkt. Allerdings sind die derzeit noch existierenden Ackerflächen bereits jetzt relativ stark isoliert, so dass diesbezüglich nur noch in geringem Umfang eine Verschlechterung eintritt. Insgesamt ist die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit gering bis mittel.

Insbesondere während der Baumaßnahmen, aber auch langfristig, ist sicher zu stellen, dass durch Ablagerungen und sonstige indirekte Beeinträchtigungen keinerlei nachteilige Auswirkungen auf die in den Randbereichen verbleibenden Lebensraumstrukturen hervorgerufen werden.

Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht:

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

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

Wirkungen des Vorhabens

Unmittelbar betroffen sind praktisch ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker). In geringem Umfang sind im Süden Eingriffe entlang der Grenze des Baugebiets erforderlich (insbesondere Entnahme der baumförmigen Gehölze, in sehr geringem Umfang vollständige Beseitigung).

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

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Zu betrachten sind Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote.

Artenschutzrechtliche Verbote bei den Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund deren bekannter Verbreitungsgebiete und Lebensraumsansprüche auszuschließen.

Bezüglich der Tierarten des Anhangs IV ist die Situation wie folgt zu bewerten:

Fledermäuse

An den wenigen, innerhalb des Baugebiets liegenden Bäumen wurden nach Inaugenscheinnahme keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Baumhöhlen, Spaltenquartiere, Nistkästen) festgestellt. Schädigungsverbote werden deshalb nicht ausgelöst. Sollten dennoch Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sein, ist aufgrund der geringen Betroffenheit und der weiterhin in erheblichem Umfang verbleibenden Strukturen davon auszugehen, dass die ökologische Funktion dieser Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt wird.

Störungen ergeben sich während der Bauzeit und dauerhaft (betriebsbedingt durch Verlärmung, Beleuchtung, optische Reize). Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die als potenzielle Jagdhabitats im wesentlichen betroffenen landwirtschaftlichen Flächen nur eine geringe, nicht essentielle Bedeutung für eventuell im unmittelbaren Umfeld lebende Populationen von Fledermausarten haben. Landwirtschaftliche Flächen stehen im östlichen Anschluss auf ausgedehnten Flächen weiterhin zur Verfügung. Zerschneidungseffekte spielen für Fledermäuse nur eine geringe Rolle. Insofern ist davon auszugehen, dass Störungen von Fledermausarten nur in derart geringem Umfang hervorgerufen werden, dass sich der Erhaltungszustand von potenziell vorkommenden Populationen von Fledermäusen nicht erheblich verschlechtert.

Tötungsverbote werden ebenfalls nicht ausgelöst, da erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Wochenstuben- und sonstigen Einstandszeiten im Zeitraum 01.10. bis 28./29.02. durchgeführt werden und kollisionsbedingte Tötungen nicht zu erwarten sind.

Sonstige Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Libellen, Käfer, Tag- und Nachtfalter, Schnecken und Muscheln

Aufgrund der bekannten Verbreitungsgebiete und der Lebensraumsansprüche der Anhang IV-Arten dieser Tiergruppen ist auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Europäische Vogelarten

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

Detaillierte Erhebungen liegen nicht vor. Aufgrund der bekannten Verbreitungsgebiete (Bayerischer Brutvogelatlas) und der Lebensraumsansprüche können folgende Arten insbesondere an die angrenzenden Gehölzbestände gebunden sein:

Amsel, Baumpieper, Bluthänfling, Buntspecht, Eichelhäher, Elster, Feldschwirl, Feldsperling, Fitis, Gartenbaumläufer, Gelbspötter, Girlitz, Goldammer, Grünfink, Grünspecht, Heckenbraunelle, Kernbeißer, Klappergrasmücke, Kleiber, Kohlmeise, Kuckuck, Misteldrossel, Mönchsgrasmücke, Pirol, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Schwanzmeise, Star, Trauerschnäpper, Turteltaube, Wacholderdrossel, Waldbaumläufer, Waldlaubsänger, Zaunkönig, Zilpzalp

Gehölze werden, wie oben ausgeführt, in geringem Umfang beseitigt. Angesichts der verbleibenden ausgedehnten, vergleichbar strukturierten Gehölzlebensräume ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt wird.

Dies gilt aufgrund ihres hohen Ausweichvermögens und der weiten Verbreitung ihrer Lebensräume in der Umgebung auch für die Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft.

Störungen sind während der Bauzeit und auch dauerhaft nicht gänzlich auszuschließen. Bei den potenziell vorkommenden Arten handelt es sich jedoch um weit verbreitete Arten mit vergleichsweise geringen Lebensraumansprüchen. Die zu erwartenden Störungen sind nicht so erheblich, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen erheblich verschlechtern würde.

Tötungsverbote werden ebenfalls nicht ausgelöst, da erforderliche Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum 01.10. bis 28./29.02. durchgeführt werden und kein nennenswertes zusätzliches Kollisionsrisiko geschaffen wird.

Zusammenfassung

Weder bei den Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei den europäischen Vogelarten werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst. Eine ausnahmsweise Zulassung o. ä. ist nicht erforderlich.

2.4 Schutzgut Landschaft

Beschreibung der derzeitigen Situation

Der Geltungsbereich selbst weist praktisch keinerlei für das Landschaftsbild relevante Strukturen auf.

Die im Randbereich vorhandenen, teilweise geringfügig innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Gehölzbestände und sonstigen natürlichen Strukturen bereichern das Landschaftsbild in erheblichem Maße. Darüber hinaus wird das Landschaftsbild auch durch die im Norden, Osten und in größerer Entfernung im Westen vorhandenen Siedlungen geprägt.

Die Erholungseignung ist aufgrund der fehlenden durchgängigen Wege und der faktisch nicht gegebenen Betretbarkeit der Ackerflächen als vergleichsweise gering anzusehen.

Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereichs grundlegend verändert. Der trotz der intensiven Nutzung des Geltungsbereichs kennzeichnende landschaftliche Eindruck geht dadurch vollständig verloren.

Durch die Bebauung wird außerdem die positiv geprägte visuelle Wirksamkeit der Gehölzstrukturen und sonstigen naturnahen Lebensräume im Süden und Nordwesten durch die visuelle Verschattung beeinträchtigt.

Durch die festgesetzten Begrünungs- und bestandserhaltenden Maßnahmen werden die Auswirkungen gemindert.

Die Eingriffserheblichkeit ist insgesamt gering bis mittel.

2.5 Schutzgut Boden

Beschreibung der derzeitigen Situation

Im Bereich der geplanten überbaubaren Flächen sind derzeit weitgehend unveränderte (geringe Beeinflussung durch die landwirtschaftlichen Nutzung) Bodenprofile kennzeichnend. Es handelt sich um lehmige bis stark lehmige Sande.

Auswirkungen

Wie bei jeder Bauflächenausweisung wird der Boden auf größeren Flächen überbaut oder versiegelt sowie ggf. auf weiteren Flächen durch Umlagerungen, Zwischenlagerungen etc. überformt. Die Bodenvollversiegelung ist naturgemäß die stärkste Form der Bodenüberprägung, da dadurch die Bodenfunktionen vollständig verloren gehen.

Insgesamt können aufgrund der Festsetzungen (GRZ 0,35, Verkehrsflächen) maximal ca. 0,9 ha zusätzlich überbaut oder versiegelt werden.

Seltene Böden sind nicht betroffen. Vielmehr handelt es sich um den im Bereich des Malmkarstes am weitesten verbreiteten Bodentyp.

Insgesamt sind die Eingriffe in das Schutzgut zwangsläufig hoch, jedoch wie bei jeder Bebauung unvermeidbar. Die standortspezifische Eingriffserheblichkeit ist vergleichsweise gering.

2.6 Schutzgut Wasser

Beschreibung der derzeitigen Situation

Oberflächengewässer gibt es im weiteren Umfeld nicht.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine detaillierten Angaben vor. Es ist jedoch angesichts der geologischen- und Nutzungsverhältnisse davon auszugehen, dass das Grundwasser deutlich unterhalb der durch die Bebauung aufgeschlossenen Bodenhorizonte liegt.

Durch die Lage im Malmkarst gelten die Grundsätze des Grundwasserschutzes in besonderem Maße. Wasserschutzgebiete liegen aber nicht im näheren Umfeld.

Auswirkungen

Oberflächengewässer werden durch das Vorhaben nicht beeinflusst.

Durch die Versiegelung und z.T. die Überbauung wird die Grundwasserneubildung im Gebiet reduziert.

Wie in Kap. 2.5 dargestellt, können aufgrund der Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung maximal ca. 9000 m² zusätzlich versiegelt oder überbaut werden.

Geht man von einer mittleren Grundwasserneubildung von ca. 150 mm aus, würde im Gebiet ohne weitere Festsetzungen rechnerisch maximal ein Volumen von ca. 1350 m³ jährlich der Grundwasserneubildung entzogen werden.

Entsprechend den Festlegungen in der Begründung zum Bebauungsplan müssen befestigte Flächen wie Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Bauweisen errichtet werden. Die anfallenden Oberflächenwässer sind auf dem Grundstück zu nutzen oder über geeignete Versickerungsanlagen zu versickern. Damit wird ein erheblicher Beitrag zur Eingriffsminimierung geleistet und die Grundwasserneubildung weitgehend aufrecht erhalten.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit deshalb relativ gering.

2.7 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung der derzeitigen Situation

Das Großklima des Gebiets ist durch durchschnittliche Verhältnisse gekennzeichnet.

Geländeklimatische Besonderheiten spielen im vorliegenden Fall in Form von hangabwärts, also im wesentlichen in südwestliche Richtung, abfließende Kaltluft (v.a. bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen).

Auswirkungen

Durch die Zunahme der versiegelten Flächen wird sich die verdunstungsbedingte Luftbefeuchtung auf der Fläche selbst deutlich verringern. Der bisherige Beitrag der landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Frischluftproduktion und damit zum Klimaausgleich wird reduziert. Die diesbezüglichen Auswirkungen sind relativ wenig gravierend, weil im Westen und v.a. im Osten noch ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzflächen verbleiben, die zum Klimaausgleich beitragen (darüber hinaus auch Gehölz- und Waldflächen).

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

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut vergleichsweise gering.

2.8 Wechselwirkungen

Sofern Wechselwirkungen bestehen, wurden diese bereits bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter erläutert.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Großteil des Geltungsbereichs weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, die Gehölzbestände würden unbeeinträchtigt erhalten werden.

Aufgrund der im Norden und Osten angrenzenden Wohnbebauung ist eine andere bauliche Nutzung nicht vorstellbar bzw. sinnvoll.

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

4.1 Vermeidung und Verringerung

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

Hierzu ist zunächst festzustellen, dass die Standortwahl für das Wohngebiet grundsätzlich positiv im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung zu bewerten ist, da praktisch ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit vergleichsweise geringen Qualitäten hinsichtlich der Schutzgüter herangezogen werden. Empfindlichere Landschaftsräume und Lebensraumstrukturen können dadurch geschont und Eingriffe von vornherein vermieden werden.

Als Vermeidungs- und eingriffsmindernde Maßnahmen sind in erster Linie die geplanten Begrünungsmaßnahmen, die Festsetzungen zum Gehölzerhalt, die vorgeschriebene Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Parzellen und die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung zu nennen.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die relativ beschränkt möglichen Vermeidungsmaßnahmen weitestgehend ausgeschöpft werden, so dass bei der Eingriffsbilanzierung ein Faktor im unteren Bereich der Spanne herangezogen werden kann.

4.2 Ausgleich

Nach der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 5.475m². Der erforderliche Ausgleich wird auf einer von der Stadt Burglengenfeld bereit zu stellenden Fläche erbracht (Fläche aus dem Ökokonto). Im weiteren Verfahren wird die Ausgleichsfläche im Einzelnen nachgewiesen.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen ist im Bereich des Städtedreiecks nach wie vor groß, auch in der Stadt Burglengenfeld. Insofern kommt die Stadt Burglengenfeld gemeinsam mit einem privatem Erschließungsträger mit der Ausweisung des Wohngebiets dem vorhandenen Bedarf nach.

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

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

Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden verwendet.

Gesonderte Gutachten waren im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

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

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen nicht.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:

- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie der privaten und öffentlichen Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen
- Überprüfung des festgesetzten Erhalts von Gehölzen
- Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl im Baugenehmigungsverfahren sowie Überwachung vor Ort
- Überprüfung der Einhaltung der wasserdurchlässigen Befestigung und der Verwendung bzw. Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Parzellen

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Burglengenfeld plant die Aufstellung des Bebauungsplans Wohngebiet Augustenhof Südhang III auf einer Fläche des Geltungsbereichs von ca. 2,6 ha. Das Gebiet soll gemeinsam mit einem privaten Träger erschlossen werden.

Die Untersuchungen belegen einige, wenn auch insgesamt relativ geringe bis allenfalls mittlere Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die Eingriffserheblichkeiten sind durchwegs gering bis z.T. mittel, lediglich beim Boden sind diese naturgemäß wie bei jeder Baugebietsausweisung relativ hoch. Die Auswirkungen halten sich aber auch aufgrund der relativ geringen Gebietsgröße und der Festsetzungen zur durchlässigen Befestigung von Flächen und zur Versickerung innerhalb enger Grenzen.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs kompensiert.

B) Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

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

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

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Teilschritt 1a: Ermitteln der Eingriffsfläche

Als Eingriffsfläche angesetzt wird der gesamte Geltungsbereich abzüglich der Gehölzstruktur am nordöstlichen Rand, die vollständig erhalten wird (ohne Gehölzbeseitigungen).

Der am Südrand festgesetzte 5 m breite Streifen (soweit in dieser breite vorhanden) mit Erhalt der strauchförmigen Gehölze wird, da nur teilweise Eingriffe erfolgen und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt werden, zur Hälfte (Faktor 0,5) als Eingriffsfläche angesetzt.

Die Eingriffsfläche beträgt demnach 25 876 m² (davon 520 m² Anrechnung mit Faktor 0,5).

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

Der größte Teil der Eingriffsfläche ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und damit als Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I) einzustufen. Ebenfalls als Gebiet geringer Bedeutung sind die nitrophilen Grasfluren am Westrand des Baugebiets anzusehen.

Die betroffenen Gehölzstrukturen (in der Biotopkartierung erfasst) sind als Gebiete hoher Bedeutung (Kategorie III) einzustufen.

Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

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

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

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

a) 25 176 m² Kategorie I Typ B

- Kompensationsfaktor 0,2 bis 0,5
 - heranzuziehender Kompensationsfaktor: 0,2
 - erforderliche Kompensationsfläche
- $$25\,176\text{ m}^2 \times 0,2 = 5\,035\text{ m}^2$$

b) 520 m² Kategorie III Typ B

(Bereich am Südrand mit zulässiger Beseitigung der baumförmigen Gehölze)

- Kompensationsfaktor 1,0 bis 3,0
 - heranzuziehender Kompensationsfaktor: 1,0 (x 0,5)
 - erforderliche Kompensationsfläche
- $$520\text{ m}^2 \times 1,0 \times 0,5 = 260\text{ m}^2$$

c) 180 m² Kategorie III Typ B
(Bereiche am Südrand mit vollständiger Beseitigung)

- Kompensationsfaktor 1,0 bis 3,0
- heranzuziehender Kompensationsfaktor: 1,0
- erforderliche Kompensationsfläche
 $180 \text{ m}^2 \times 1,0 =$

180 m²

Kompensationsbedarf gesamt:

5 475 m²

Begründung des angesetzten Kompensationsfaktors:

Bei der quantitativen Bilanzierung nach den Vorgaben des Leitfadens wurde innerhalb der Spanne der Kompensationsfaktoren mit den Faktoren 0,2 bzw. 1,0 der untere Ansatz innerhalb der Spanne der Kompensationsfaktoren herangezogen.

Angesichts der vergleichsweise umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere der Gehölzerhalt in den Randbereichen des Baugebiets und die Festsetzungen zur durchlässigen Flächenbefestigung sowie der größtenteils Beanspruchung intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen ist die Heranziehung des unteren Faktors innerhalb der Spanne der Kompensationsfaktoren gerechtfertigt.

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleich wird auf einer Fläche der Stadt Burglengenfeld erbracht. Die konkrete Fläche steht derzeit noch nicht fest. Die Fläche wird im weiteren Verfahren noch im einzelnen nachgewiesen.

Bearbeitung:

Gottfried Blank
Landschaftsarchitekt
Marktplatz 1
92536 Pfreimd
Tel.: 09606/915447
Fax: 09606/915448

Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

1.1. Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

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

1.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

1.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

1.4 Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Die Baumstandorte können frei gewählt werden. Die planlich dargestellten Baumstandorte stellen Vorschläge dar.

Auf den Parzellen mit Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen ist lediglich ein Baum pro Bauparzelle zu pflanzen.

2 Besondere grünordnerische Festsetzungen

2.1 Allgemeines

Im Baugebiet sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

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

2.2 Pflanz-, Begrünungs-, Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen

2.2.1 Pflanzung von Bäumen auf öffentlichen Grünflächen

Gemäß den planlichen Festsetzungen sind auf den öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen (Arten der Gehölzauswahlliste).

2.2.2 Erhalt von Gehölzbeständen

Gemäß den planlichen Festsetzungen sind auf den privaten Bauparzellen am Süd- und Nordwestrand des Baugebiets bei den innerhalb des Baugebiets liegenden Gehölzbeständen entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von mindestens 5 m die strauchförmigen Gehölze zu erhalten (soweit in dieser Breite vorhanden). Eine Beseitigung der baumförmigen Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs ist zulässig.

Am Südostrand des Baugebiets sind die beiden, im Grundstücksrandbereich vorhandenen Einzelbäume (Wildbirne, Stieleiche) zu erhalten.

Beeinträchtigungen der Gehölzbestände außerhalb des Geltungsbereichs bzw. der Bauparzellen in den Randbereichen sind nicht zulässig.

2.2.3 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 5.475 m² werden auf einem Grundstück der Stadt Burglengenfeld erbracht. Die konkrete Fläche steht derzeit noch nicht fest und wird im weiteren Verfahren nachgewiesen.

2.2.4 Gehölzauswahlliste

Liste 1 Bäume

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

Auf privaten Grünflächen sind für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme zulässig.

Liste 2 Sträucher:

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

Abweichungen von der obigen Gehölzauswahlliste sind zulässig zur Fassadenbegrünung, bei bodendeckenden Gehölzen sowie bei allen nicht planlich dargestellten Pflanzmaßnahmen auf privaten Gartenflächen.

Nicht verwendet werden dürfen:

- alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze über 2 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnithecken

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang
- in geschlossenen Pflanzungen integriert:
Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe

Sträucher:

- mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

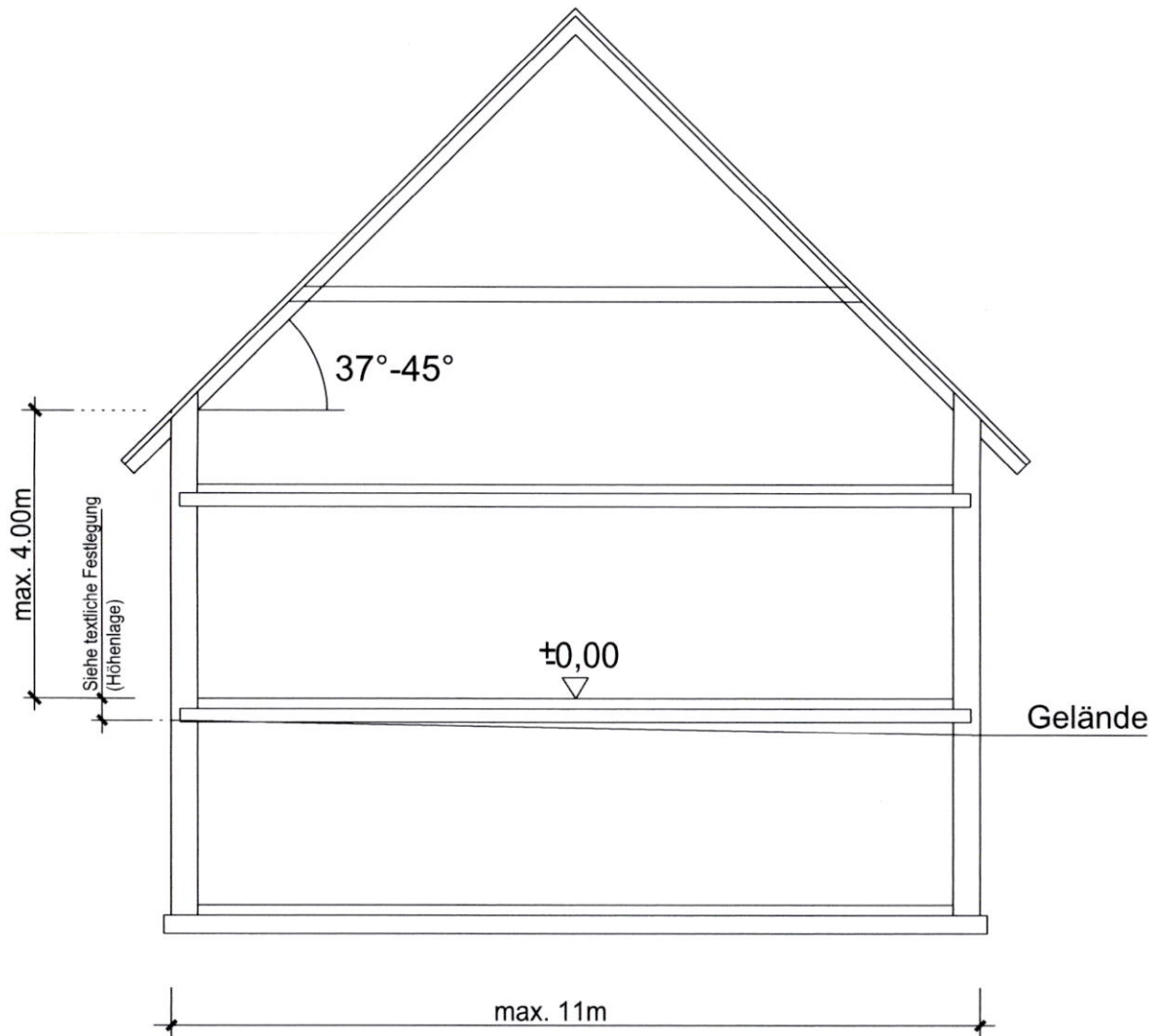
Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode herzustellen.

Regelbeispiel: Gebäude Typ 1 (E+D) und Garage

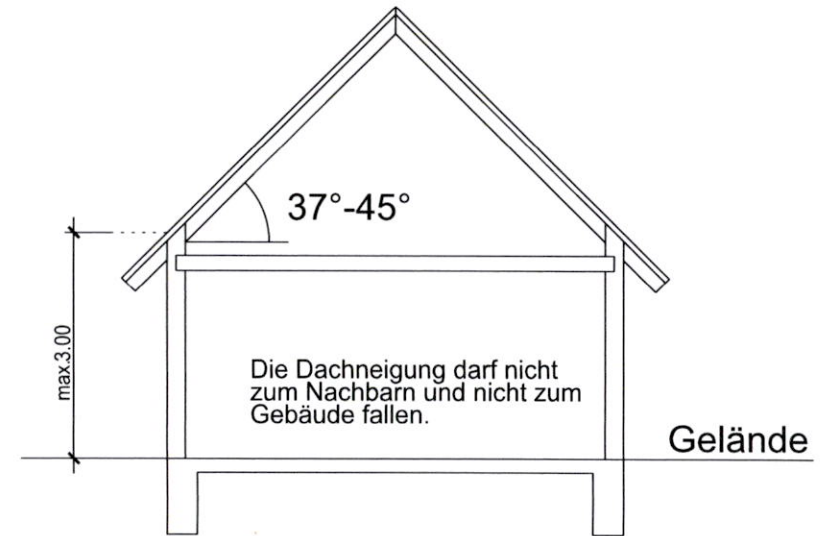
Parzellen 3 - 20, 29 - 35, 37 - 41

Masstab: 1:100

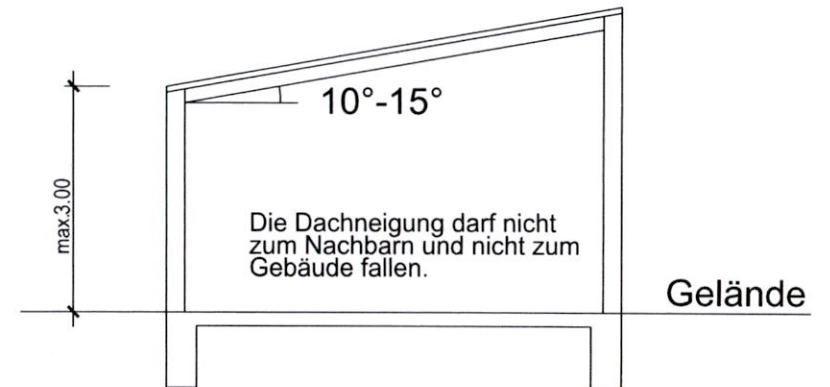
39



Wohnhaus



oder



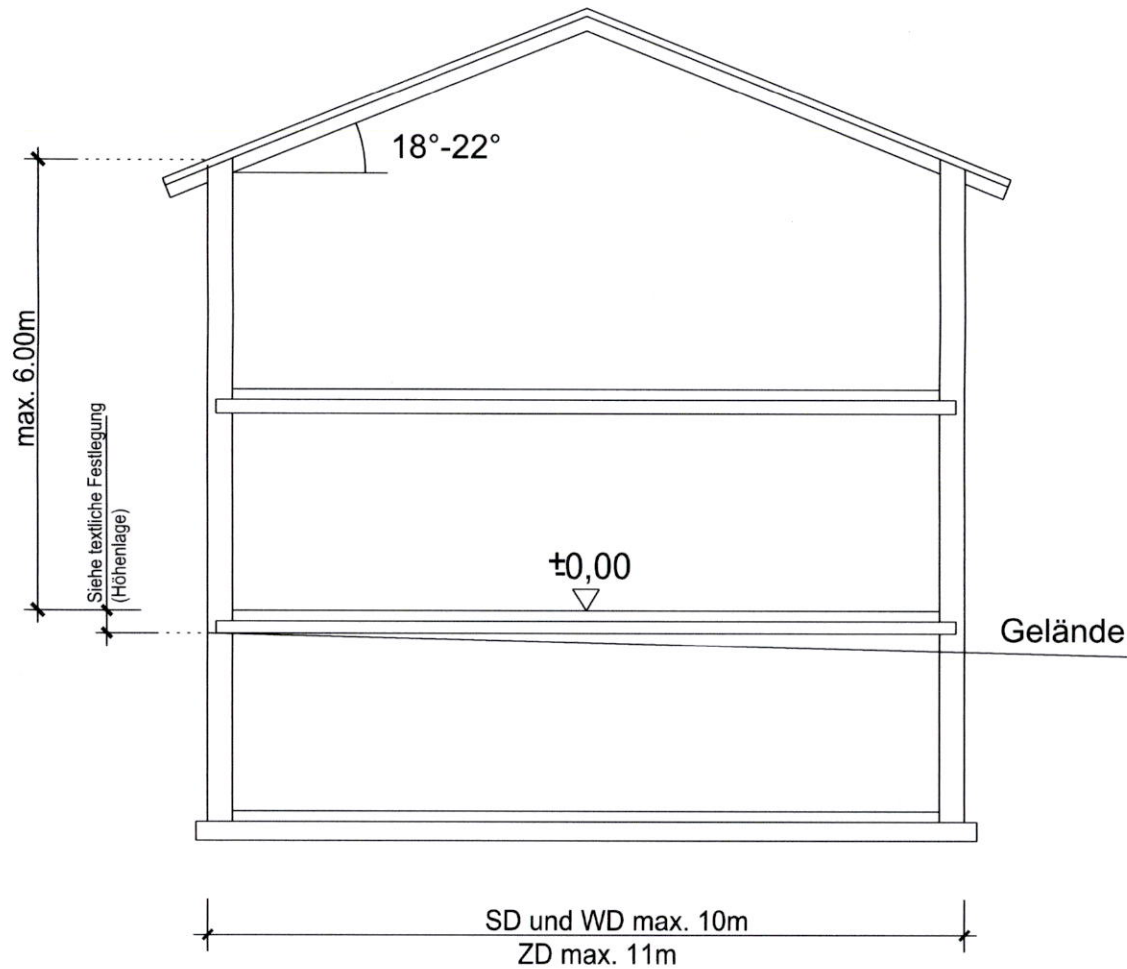
Garage

Regelbeispiel: Gebäude Typ 3 (E+1, SD, ZD, WD) und Garage

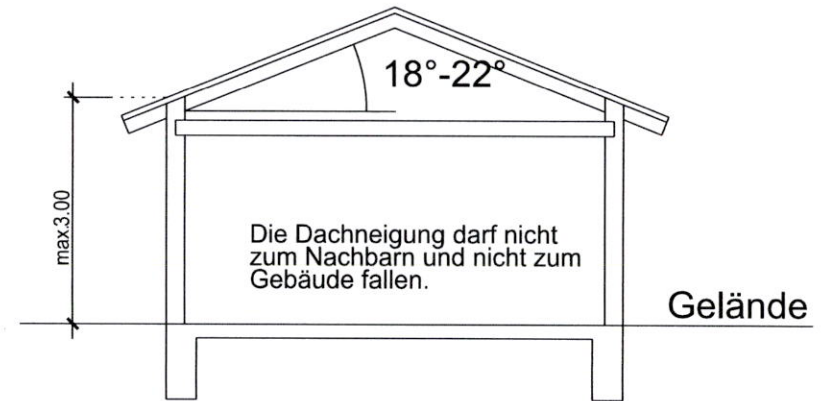
Parzellen 3 - 20, 29 - 35, 37 - 41

Masstab: 1:100

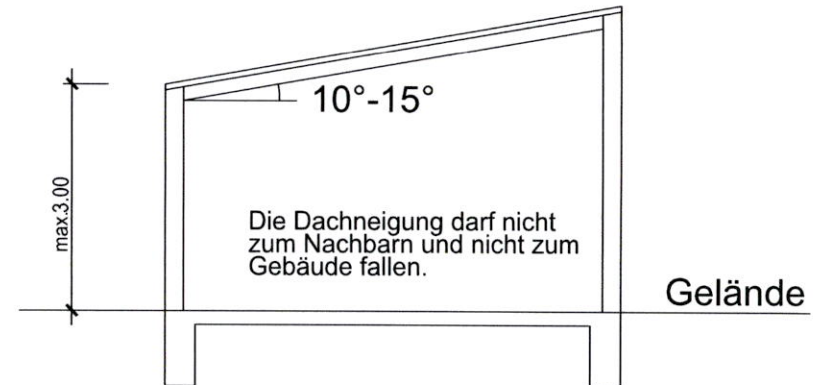
41



Wohnhaus



oder

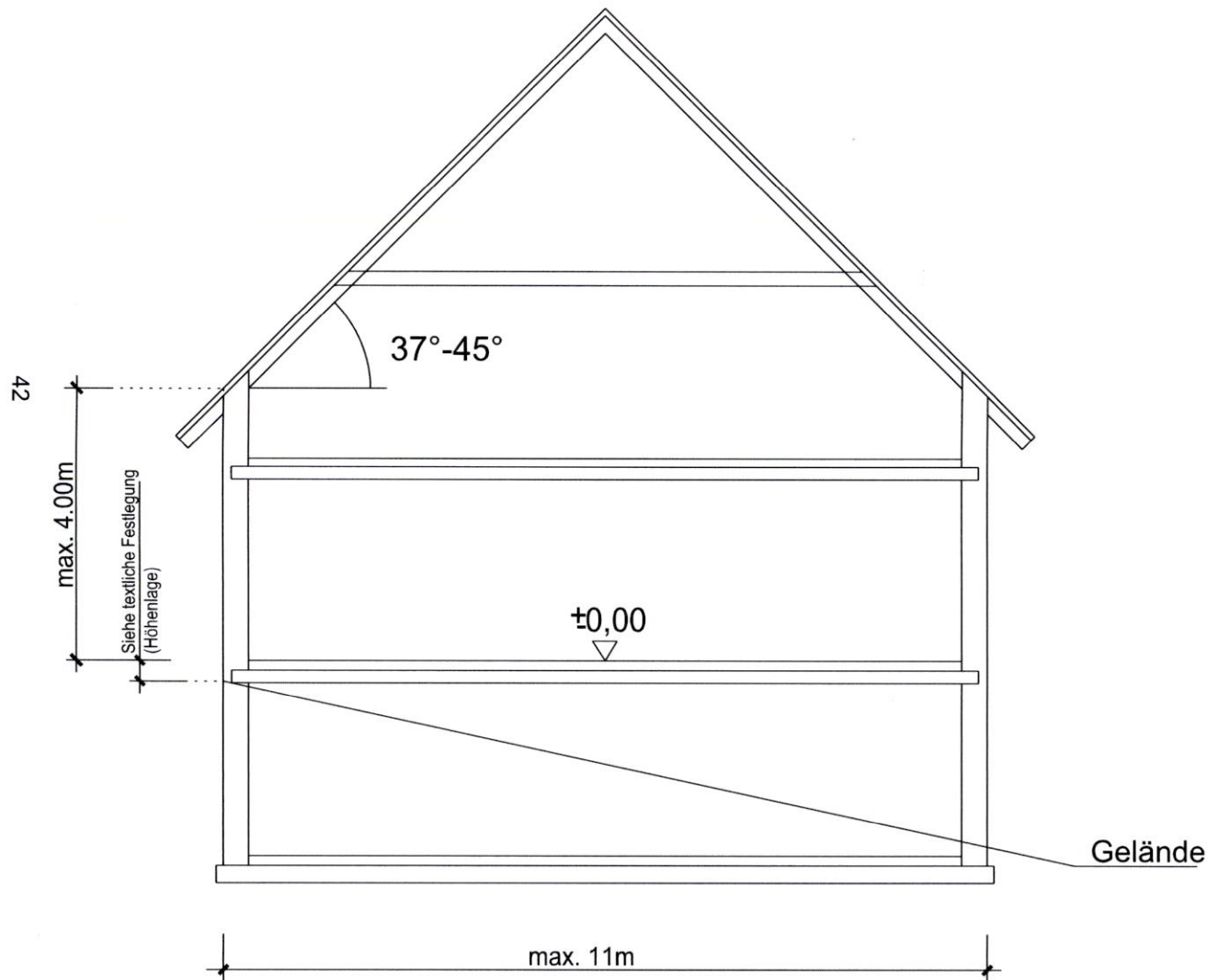


Garage

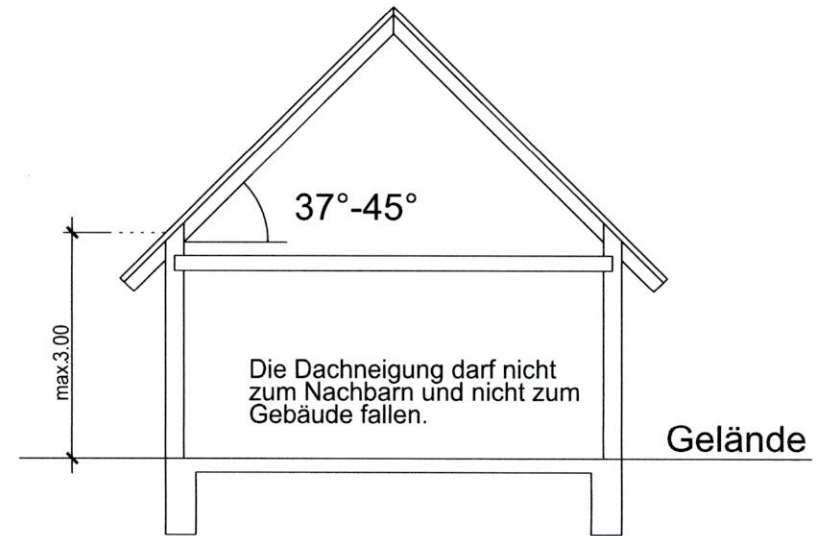
Regelbeispiel: Gebäude Typ 4 (U+E+D) und Garage

Parzellen 1, 2, 21 - 28, 36

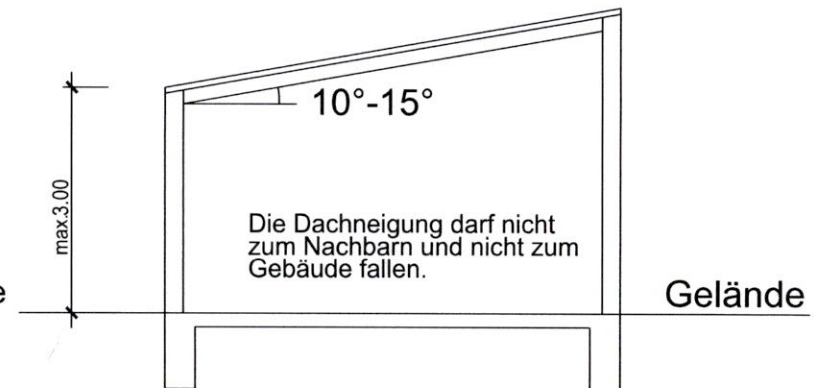
Masstab: 1:100



Wohnhaus



oder

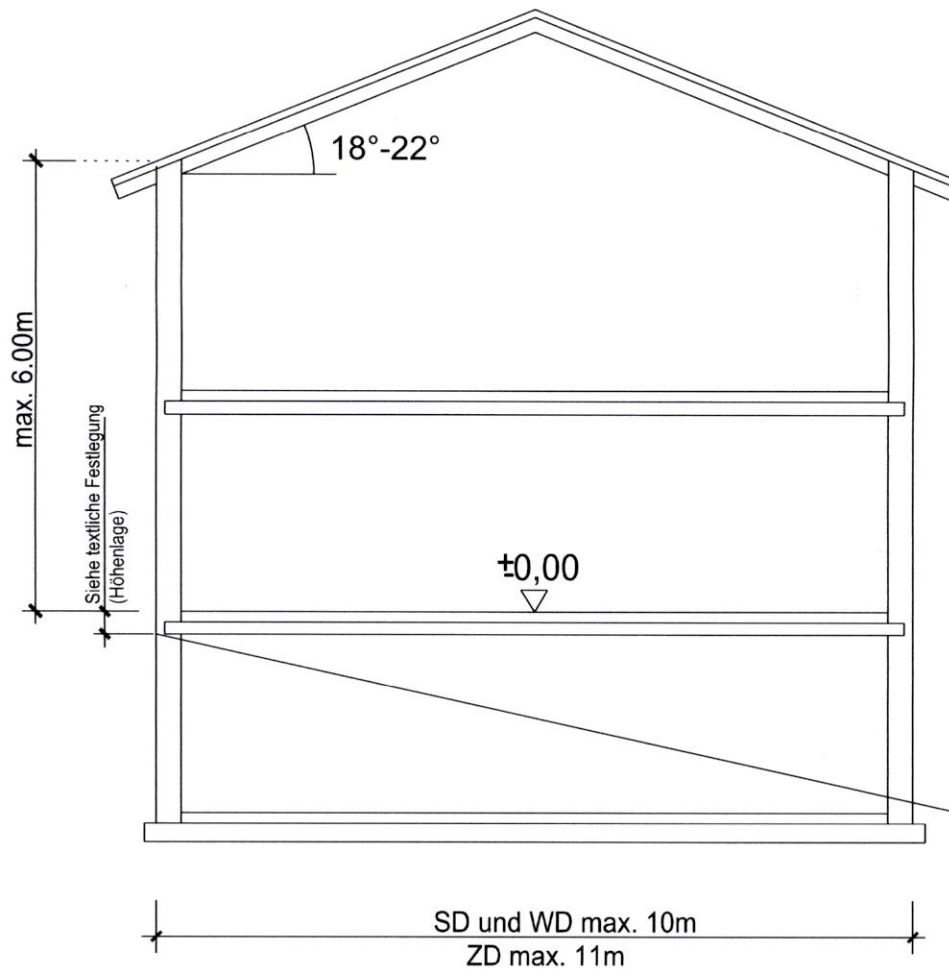


Garage

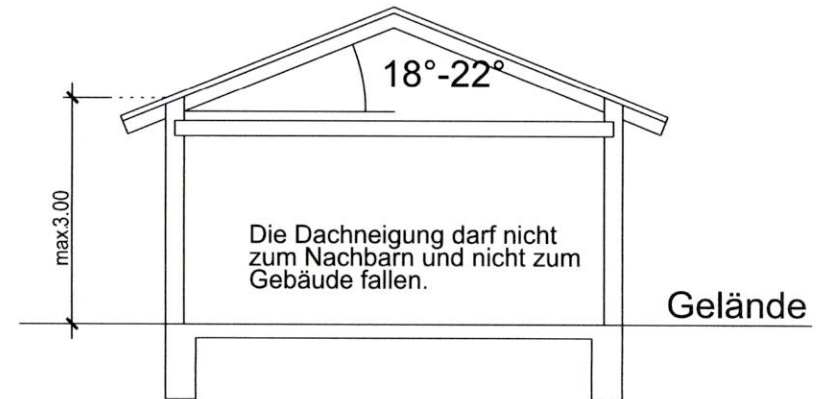
Regelbeispiel: Gebäude Typ 5 (U+E+1, SD, ZD, WD) und Garage

Parzellen 1, 2, 21 - 28, 36

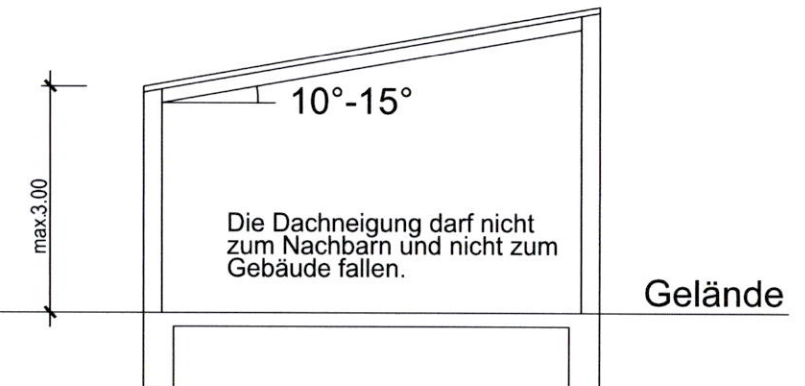
Masstab: 1:100



Wohnhaus



oder

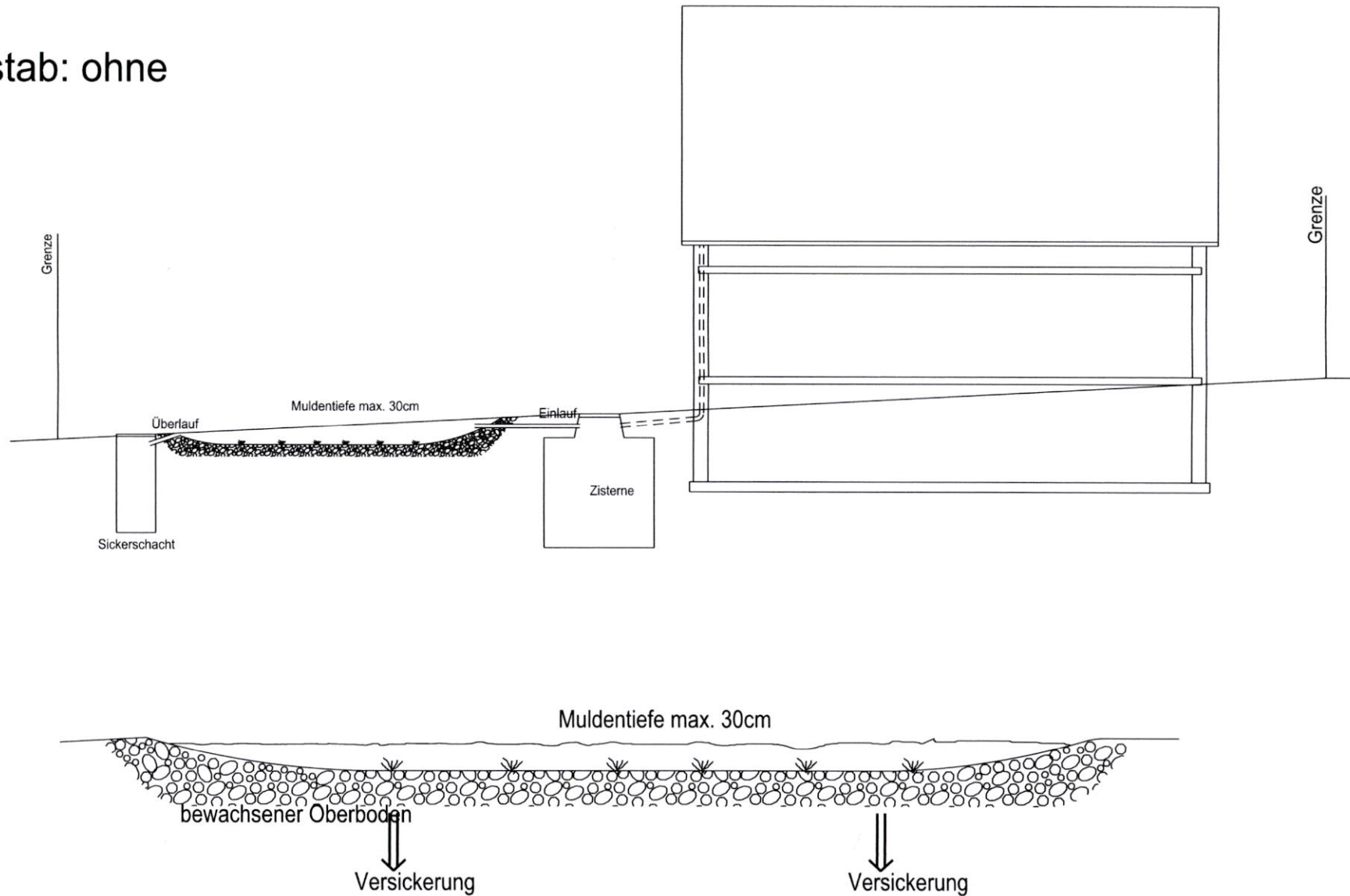


Garage

Regelbeispiel für Versickerung

Parzelle 1 bis 41

Masstab: ohne

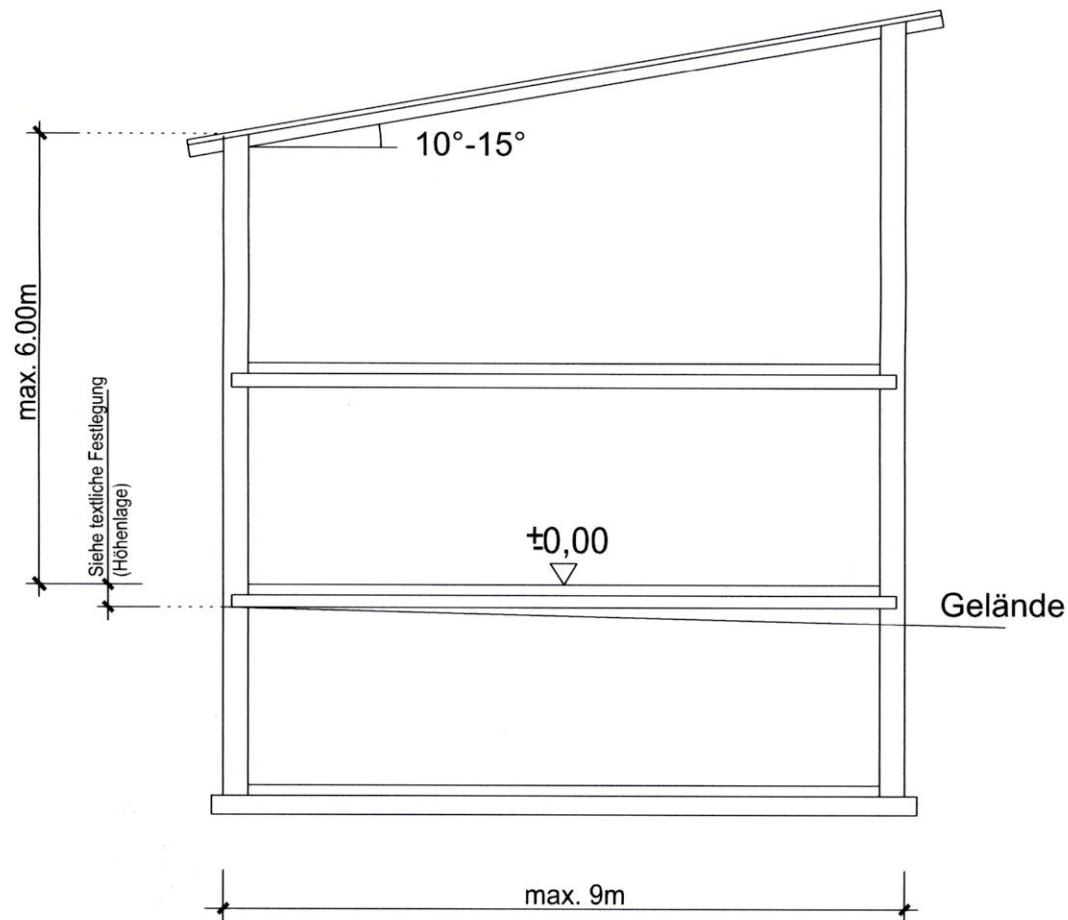


Regelbeispiel: Gebäude Typ 2 (E+1, PD) und Garage

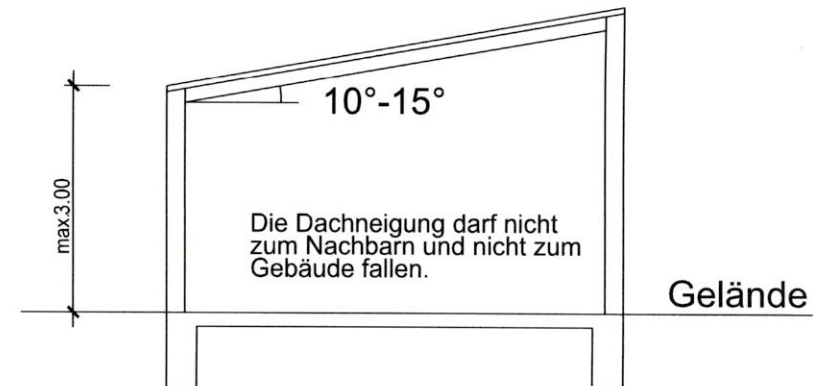
Parzellen 3 - 20, 29 - 35, 37 - 41

Masstab: 1:100

40



Wohnhaus



Garage