

Baugebiet „Strassacker II“

Anlage C Begründung

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

Inhalt

1. Planungsrechtliche Situation	3
2. Lage und Bestandssituation.....	3
3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
4. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung.....	5
5. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes	6
5.1 Städtebauliche Vergleichswerte.....	6
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
5.3 Höhe baulicher Anlagen.....	6
5.4 Verkehrstechnische Erschließung	6
5.5 Ver- und Entsorgung.....	7
5.7 Hochwasser	7
5.8 Brandschutz	8
5.9 Grünordnung	8
3.10 Ausgleichsflächen.....	11
3.11 Belange des Umweltschutzes	12
4 Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes....	13

1. Planungsrechtliche Situation

Der Stadtrat Burglengenfeld hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes Baugebiet „Strassacker II“ beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren geändert.



Abbildung 1: derzeit gültiger Flächennutzungsplan mit Darstellung des Änderungsbereichs

2. Lage und Bestandssituation

Das ca. 9.743 m² große Plangebiet befindet sich in der ca. 5 km entfernten, zur Stadt Burglengenfeld gehörigen Ortschaft Dietldorf.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Ortsrandbereich von Dietldorf angrenzend an die vorhandene Bebauung. Die Planung umfasst Teilflächen der Flurnummern 377 und 9 der Gemarkung Dietldorf.

Das Plangebiet gehört zum Landkreis Schwandorf, Regierungsbezirk Oberpfalz, zur Region Oberpfalz-Nord (Planungsregion 6).

Aufgestellt:
Fassung vom 16.06.2021

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet LSG-00119.11 Lauterachtal und Vilstal

Das Baugebiet wird im Norden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt, im Westen durch die Staatsstraße 2165, im Osten schließt ein Wirtschaftsweg/Feldweg an und im Süden die bestehende Bebauung.

Das Gelände im Planbereich steigt von Westen bei ca. 367 m.ü.NN nach Osten bei ca. 350 m.ü.NN um ca. 17 m. Die Steigung beträgt ca. 15 %.

Die Standortentscheidung begründet sich insbesondere durch:

- Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten
- Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.
- Verfügbarkeit der Grundstücke für die Stadt Burglengenfeld

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Durch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, diese Flächen als Wohnbauland bereitzustellen, besteht die Möglichkeit, einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Ein-, Zweifamilienhausgrundstücken zu leisten. (Siehe Baulandbedarfsnachweis der Stadt Burglengenfeld)

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

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

Durch die Baugebietsausweisung soll Platz für weitere 9 Bauparzellen geschaffen werden. Außerdem soll eine Gemeinbedarfsfläche für einen Spielplatz vorgesehen werden.

Die Planung zielt besonders daraufhin ab, den zu überplanenden Bereich innerhalb der vorgegebenen Parameter möglichst verträglich in das dörfliche, landschaftliche und ökologische Umfeld einzugliedern.

Bevölkerungsentwicklung

Im Zuge der Baugebietsausweisung Baugebiet „Südhang VI“ wurde der Wohnbaulandbedarf nachgewiesen. Es wurde ein Wohnbaulandbedarf von 22,54 ha ermittelt. In Abzug wurden von der ermittelten Menge das Baugebiet Hussitenweg III, Pottenstetten-Mitte und Hussitenweg IV mit rd. 9,93 ha gebracht. Somit stehen der Stadt Burglengenfeld noch 12,61 ha für weitere Baugebietsausweisungen zur Verfügung.

Durch das neue Baugebiet „Strassacker II“ werden davon ca. 0,6 ha in Anspruch genommen.

4. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

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

- Ausweisung von Baulandflächen, die sich an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels, insbesondere bei der Daseinsvorsorge orientieren (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 LEP 1.1.1 Z und LEP 3.1 G). Entsprechend den Ergebnissen der Statistik ist für die Stadt Burglengenfeld und deren Ortsteile ein Einwohnerzuwachs ablesbar. Zudem werden aufgrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft die Haushaltsgrößen kleiner und dadurch der Bedarf an eigenen Wohneinheiten größer.
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z). Durch die unmittelbare Lage zur bestehenden Bebauung ist die Anbindung gegeben. Durch die bereits bestehende Straßenanbindung ist eine kompakte Siedlungsentwicklung gegeben sowie technische Versorgungsinfrastrukturen sind bereits in der Nähe vorhanden.
- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 G). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z). Die neu auszuweisenden Flächen schließen direkt an bereits bebaute Wohngebietsflächen und Erschließungsstrukturen an. Damit entspricht die Planung dem LEP-Ziel hinsichtlich der Anbindung von Neubauflächen an geeignete Siedlungseinheiten.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

5. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

5.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes:	0,9743 ha
Verkehrsfläche:	0,1417 ha
Öffentliche Grünfläche:	0,0303 ha
Private Grünfläche:	0,0630 ha
Gemeinbedarf Spielplatz:	0,0350 ha
Lärmschutzwall:	0.0825 ha
Anzahl der Bauparzellen (WA):	9
Netto – Baulandfläche (WA):	0,6218 ha

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

5.3 Höhe baulicher Anlagen

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

5.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt mit Anbindung an die bestehenden Wohnstraßen. Eine neue Zufahrt zur Staatsstraße 2165 wird nicht vorgesehen.

Die innere Erschließung erfolgt mittels einer Strichstraße. Am Ende der Stichstraße soll ein Wendehammer angeordnet werden. Die Befahrbarkeit für ein 4-achsiges Müllfahrzeug wird gewährleistet. Im Norden und Osten soll die Möglichkeit für spätere Erweiterung des Plangebietes berücksichtigt werden.

Der Straßenraum soll zusätzlich mit einem Grünstreifen, der zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Verkehrsflächen dienen kann, ausgestattet werden.

5.5 Ver- und Entsorgung

Im Baugebiet soll ein Trennsystem vorgesehen werden.

Die Ableitung des anfallenden häuslichen Abwassers erfolgt durch den Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal.

Das anfallende Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen ist über den geplanten Grünstreifen über die bewachsene Oberbodenzone zu versickern.

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

5.6 Bodendenkmal

Im Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal D-3-6737-0061 Mesolithische Freilandstation, Siedlung der Urnenfelderzeit, der Späthallstatt-/Frühlatenezeit, der spätmerowingischen und der karolingisch-ottonischen Zeit. Die Flächen wurden bereits archäologisch untersucht. Es wurden keine Befunde festgestellt. (siehe Änderungsanzeige der Bodendenkmalpflege)

5.7 Hochwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen

5.8 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

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

Anzahl und Standorte Oberflurhydranten und Unterflurhydranten werden in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle festgelegt. Ein Hydrantenplan wird zeitnah erstellt.

Auf die Dimensionierung der Wasserversorgung, auch unter dem Gesichtspunkt der ausreichenden Löschwasserversorgung wird geachtet.

5.9 Grünordnung

a) rechtliche Stellung der Grünordnungsplanung

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

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

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

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

Aufgestellt:
Fassung vom 16.06.2021

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

b) Öffentliche Grünflächen und Lärmschutzwall

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

Zur Sicherung von guten Standortverhältnissen muss das Baumquartier je Baum eine Mindestgröße von 15 m² aufweisen.

Der neu zu errichtende Lärmschutzwall wird als Ersatz für die zu entfernenden Gehölze am alten Lärmschutzwall wieder mit gebietsheimischen Sträuchern der Herkunftsregion 3 bepflanzt, soweit dies aufgrund technischer Vorgaben und unter Einhaltung der Mindestabstände zu den Nachbarflächen möglich ist. Ein dichtes Pflanzraster von 1,0 m Abstand zwischen den Reihen max. 1,00 m und 1,5 m innerhalb der Reihe sorgt für eine zügige Begrünung.

c) Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Daher ist auch festgesetzt, dass reine Steingärten, Schotter- / Kiesbeete ohne Bepflanzung nicht zulässig sind. Es ist lediglich eine mineralische Abdeckung von Flächen zulässig, deren Bepflanzung bezogen auf die Gesamtfläche des Beetes überwiegt (mehr als 50 % der Fläche gleichmäßig bepflanzt). Der Einsatz von mineralischen Stoffe als Mulch (als Ersatz z.B. für Rindenmulch) ist also erlaubt, unbepflanzte Schottergärten sind jedoch nicht zulässig. Auch die Verwendung von Unkrautvlies ist nicht zulässig.

Für die privaten Grünflächen ist festgesetzt, dass je angefangene 350 m² Grundstücksgröße ein Baum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen sind, wobei jedoch maximal 1 Baum davon ein Obstbaum sein darf.

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

Aufgestellt:
Fassung vom 16.06.2021

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

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

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

Darüber hinaus sind keine Festsetzungen zur Bepflanzung der Privatgrundstücke vorgeschrieben.

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

Desweiteren werden durch die festgesetzten Gehölze die Eingriffe in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren gemindert bzw. minimiert, da die Pflanzung eine zusätzliche Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner bedeutet. Für die Begrünung der privaten Gartengrundstücke wird empfohlen, vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Verbindung mit Ziersträuchern zu verwenden.

d) Versiegelung

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

Die Minimierung der Versiegelung dient der Reduzierung des abzuleitenden Niederschlags.

e) Artenlisten und Pflanzqualitäten

Die zu verwendenden Arten sind unter Angabe der Mindestqualität in den Festsetzungen aufgeführt.

Die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können. Die Gehölzauswahl orientiert sich an den regional üblichen Arten und Sorten. Auch in den Privatgärten ist nach Möglichkeit gebietseigenes Gehölzmaterial zu verwenden.

Aufgestellt:
Fassung vom 16.06.2021

f) Pflanzzeitpunkt

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

g) Pflege der Gehölzpflanzungen

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

h) Freiwillige Maßnahmen von Bauherrn für den Artenschutz

- Zur Förderung der heimischen Tierwelt sollen in den Gärten und öffentlichen Grünflächen heimische und standort- und naturraumtypische Gehölzarten verwendet werden.
- Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von Vorhängen, Verwendung von nach außen verspiegeltem Glas, Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben, Bemalen der Scheiben mit einem sogenannten „Birdpen“ und anderes.
- Zur Stützung des Bestands von gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten sollen die Bauherrn an den Gebäuden einzelne handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen einbauen oder anbringen (die Anzahl ist nach oben offen). Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.

5.10 Ausgleichsflächen

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

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für die Eingriffe sowie die genauere Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang

Aufgestellt:
Fassung vom 16.06.2021

mit Natur und Landschaft“ und wird ausführlich im Umweltbericht im Rahmen der Eingriffsbilanzierung dargestellt.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass für den Eingriff durch das Baugebiet „Straßäcker II“ insgesamt ca. 2.564 m² Ausgleichsflächen nachzuweisen sind, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans auf der Sammelkompensationsfläche „Greinspitze - Süd“ nachgewiesen werden.

Auf diesen Flächen erfolgt die Extensivierung des Grünlands durch Änderung des Mahdregimes. Die Maßnahmen hierfür sind bereits seit Frühjahr 2021 eingeleitet, die Pflege ist bereits über ausgearbeitete Pflegeverträge und eine Pflegeeinweisung mit dem Pächter gesichert.

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

Sicherung der Ausgleichsflächen

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

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

An die Untere Naturschutzbehörde ist ein Abdruck zu übermitteln.

5.11 Belange des Umweltschutzes

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

Er dokumentiert bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen.

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

Für die Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 und § 45 BNatSchG liegt eine gutachterliche Stellungnahme zum Artenschutz vor, die der Dipl.-Geograph Martin Gabriel im Juni 2021 angefertigt hat.

Es wurden faunistische Bestandserhebungen durch eine 3-malige Begehung durchgeführt, es konnten nur 2-3 Brutpaare des Feldsperlings am Südenende des bestehenden Lärmschutzwalls erfasst werden in einem Bereich, der nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt und als Hecke erhalten bleibt.

Aufgestellt:
Fassung vom 16.06.2021

Im direkten Eingriffsgebiet, d.h. im Bereich der geplanten Gehölzentfernung im Nordosten des Planungsgebietes wurden keine saP-relevanten Vogelarten nachgewiesen wurden, weshalb Vermeidungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen dort obsolet sind. Verbotstatbestände konnten nicht festgestellt werden.

Das gutachterliche Fazit lautet:

Im direkten Einflussbereich der Gehölzentfernung sind keine saP-relevanten Vogelarten betroffen. Im Süden des Heckenriegels ist jedoch von Bruten des Feldsperlings auszugehen. Vermeidbare und unnötige Störungen sind in diesem Bereich während der Brutzeit zu vermeiden.

6. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

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

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

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

Aufgestellt:
Fassung vom 16.06.2021

Aufgestellt: Burglengenfeld,

Fassung vom 16.06.2021

Preihsl und Schwan

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A
93133 Burglengenfeld



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

.....
Der Stadtrat hat amdie obige Begründung vom in der Fassung vom zum Bebauungsplan Baugebiet „Strassäcker II“ vom in der Fassung vom beschlossen.

Burglengenfeld,

STADT BURGLENGENFELD

Thomas Gesche

1. Bürgermeister