

STADT

BURGLENGENFELD

LANDKREIS

SCHWANDORF

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ

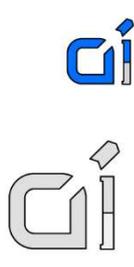


**Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB)
mit integriertem Grünordnungsplan**

**„Zwischen Johann-Michael-Fischer-
Straße und Dr.-Maier-Straße (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: 22.09.2021
2. Entwurfsfassung: 20.07.2022
Satzungsfassung: 27.09.2022

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Geografische Lage, Topografie	3
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	7
5.1	Erschließung.....	7
5.1.1	Verkehrerschließung	7
5.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	8
5.1.3	Trinkwasserversorgung	8
5.1.4	Schmutzwasserentsorgung	8
5.1.5	Niederschlagswasserentsorgung.....	8
5.1.6	Stromversorgung, Telekommunikation	9
5.1.7	Gasversorgung.....	9
5.1.8	Abfallentsorgung	9
5.1.9	Brandschutz	9
5.2	Immissionsschutz	9
5.3	Biotop	10
5.4	Natur- und Landschaftsschutz	10
5.5	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	10
5.6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung	11
5.7	Baugrund und Bodenverhältnisse	11
5.8	Wasser	12
5.9	Altlasten, Kampfmittel	13
5.10	Denkmalschutz	13

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Johann-Michael-Fischer-Straße und Dr.-Maier-Straße (WA)“ ergibt sich zum einen aus der gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebietes von Burglengenfeld.

Zwischenzeitlich konnten die Planungsflächen erfolgreich von einem Investor erworben werden. Vorgesehen ist die Entwicklung von Wohnbauflächen mit der Errichtung von sechs Doppelhäusern und einem Spielplatz.

Zum anderen ergibt sich der Anlass zur Planung aus der Möglichkeit, eine städtebauliche Lücke zu schließen und somit ein klassisches Innenentwicklungspotential gemäß den Zielen der Regionalplanung zu nutzen.

Ziel hierbei ist es, Versiegelungen im Außenbereich sowie kosten- und erschließungsaufwändige Siedlungsentwicklungen an anderer Stelle zu vermeiden.

Die Planungsflächen wurden bislang landwirtschaftlich als Grünland/ Wiese genutzt.

Die Flächen sind von bereits bebauten und wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen umgeben, die eine städtebauliche Prägung auf die Planungsflächen ausüben. An die vorhandenen Infrastrukturen im Umfeld kann für die Erschließung angeknüpft werden.

Damit kann dem Gebot der Siedlungsanbindung und einer flächensparenden Siedlungsentwicklung entsprochen werden.

Die geplanten Wohnbaunutzungen werden sich in das städtebauliche Umfeld einfügen.

Damit dient die vorliegende Bauleitplanung mit der Schließung einer städtebaulichen Lücke einerseits der Innenentwicklung, gleichzeitig aber auch der Nachverdichtung von innerstädtischen Siedlungsflächen im gesamtäumlichen Kontext im Sinne des § 13a BauGB.

Ziel der Stadt ist es, neue Wohnbauflächen in zentraler Lage zu schaffen, die öffentlichen Infrastruktureinrichtungen damit langfristig zu sichern sowie eine Abwanderung der Wohnbevölkerung in andere Gemeinden zu verhindern.

Die Stadt sieht die geplante bauliche Entwicklung als verträglich mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt sowie dem Orts- und Landschaftsbild an.

Zweck der Planung ist es, auf den Planungsflächen eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern.

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

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-Weizbach und Neumarkt in der Oberpfalz.

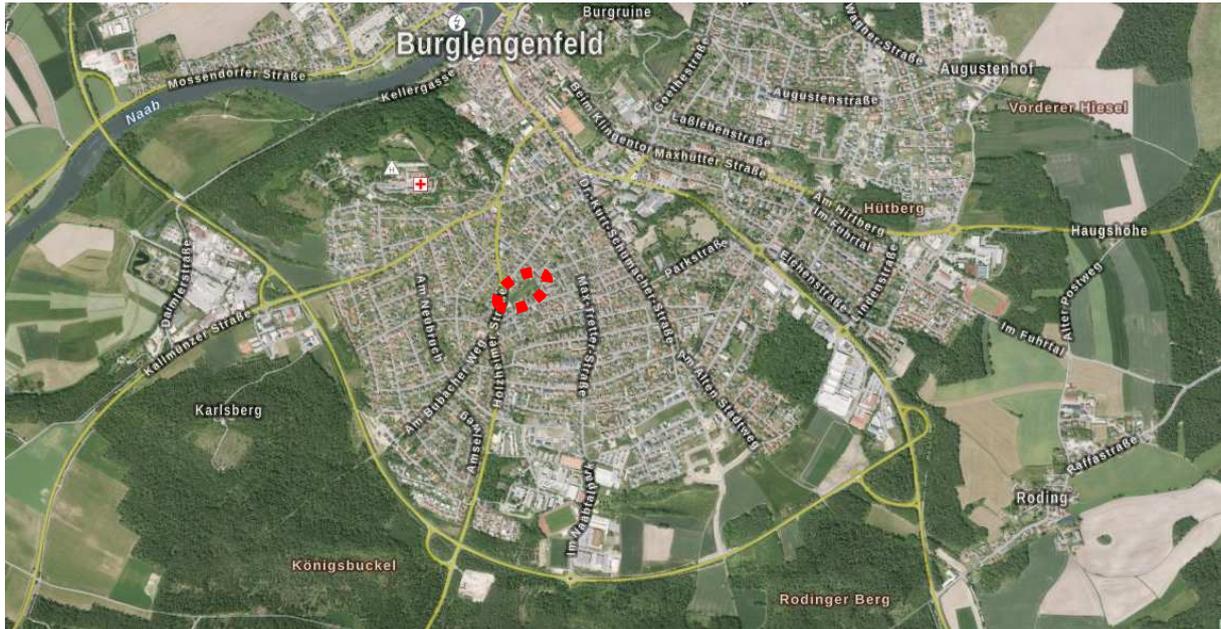
Die Stadt Burglengenfeld liegt an der Gemeindegrenze zu den Gemeinden Maxhütte-Haidhof und Teublitz. Die Siedlungsstruktur ist durch die Lage an der Naab, der damit verbundenen Tallage sowie dem historischen Ortskern mit Burganlage geprägt.

Die Planungsflächen sind ca. 600 m südlich vom Ortskern entfernt.

Die Flächen wurden bislang landwirtschaftlich als Grünland/ Wiese genutzt und sind von Nordosten (375,5 m ü.NHN) nach Süden (371,5 m ü.NHN) geneigt. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine kleinteilige Versiegelung vorhanden. Hier besteht eine Grundstückszufahrt zum Flurstück Nr. 1798/1 der Gemarkung Burglengenfeld, die dem hier bestehenden Wohnhaus zugeordnet ist.

Im Westen befindet sich die Holzheimer Straße (Kreisstraße SAD6), die der Erschließung des Geltungsbereiches dient. Hier befinden sich ein fahrbahnbegleitender Radweg sowie ein beidseitig verlaufender Fußweg.



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



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

Die Planungsflächen sind umgeben von bereits bebauten und wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen, die eine städtebauliche Prägung auf die Planungsflächen ausüben. Hier sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit den Bautypen E+D, E+I sowie E+I+D vorhanden.

In den Randbereichen dieser Grundstücke, also an den Außengrenzen des Geltungsbereiches, bestehen teilweise Stützwände und Mauern.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,4 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche
Wohnbauflächen	3.083,92 m ²
öffentliche Verkehrsflächen	1.153,39 m ²
öffentliche Grünflächen	139,90 m ²
Versorgungsfläche	22,57 m ²
Gesamt	4.399,78 m²

3 Städtebauliche Konzeption

Ziel der vorliegenden Planung ist die Schließung einer städtebaulichen Lücke in der Stadt Burglengenfeld.

Die Planungsflächen befinden sich in zentraler Lage, der historische Ortskern ist nur rund 600 m entfernt. Die Flächen sind umgeben von bereits bebauten und wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 4.367,57 m², wurde bislang landwirtschaftlich als Grünland/ Wiese genutzt und ist von Nordosten nach Süden geneigt.

Die Planungsflächen sind über die bestehende Holzheimer Straße im Westen erschlossen, entlang derer ein Radweg verläuft sowie sich eine ÖPNV-Haltestelle befindet. Es erfolgt ein Anschluss an die Holzheimer Straße über eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1798/1 der Gemarkung Burglengenfeld.

Die interne Erschließungsstraße mit 6 m Breite ist als Stichstraße mit Mehrzweckstreifen und Wendeanlage vorgesehen, da sich aufgrund der umliegenden Bebauung keine Ausfahrtmöglichkeit und somit kein Verzicht auf eine Wendemöglichkeit ergibt.

Aufgrund der Hanglage ist zu gewährleisten, dass das auf den Planungsflächen anfallende Niederschlagswasser nicht in die südlich angrenzenden, niedriger gelegenen Parzellen abfließt. Zum Schutz dieser sind im Zuge der Erschließung u.a. Maßnahmen wie entsprechend gewählte Längs- und Querneigungen der Stichstraße sowie ein Hochbord vorgesehen.

An die Erschließungsstraße schließen sich insgesamt 6 Wohnbauparzellen an, auf denen eine Bebauung mit Doppelhäusern vorgesehen ist. Die gestalterischen Festsetzungen sind an die vorhandene Bebauung im Siedlungsumfeld angepasst, damit sich die zu erwartende Bebauung zukünftig in das städtebauliche Umfeld einfügt.

Um die Eingriffe ins Urgelände bzw. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb des Geltungsbereiches zu reduzieren, soll aufgrund der Hanglage im WA1 die Ausführung von Wohnhäusern in Splitlevel-Bauweise ermöglicht werden. Um die umliegenden Dachformen, die sich hauptsächlich aus flachen und steilen Satteldächern zusammensetzen, nicht durch neue Dachformen, wie z.B. Flachdächer, negativ zu überformen, sowie die vorhandene Hanglage mithilfe der gewählten Dachform aufzunehmen, wurde sich für die Festsetzung von versetzten Pultdächern oder Satteldächern in diesem Bereich entschieden. Damit können negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

Im WA2 dagegen sind die Gebäude aufgrund der Lage zur Erschließungsstraße quer zur Geländeneigung ausgerichtet. Hier entschied man sich für die Ausführung von Satteldächern, da eine Splitlevel-Bauweise für Doppelhäuser hier nicht sinnvoll wäre. Für diese Parzellen sind somit abweichende Abstandsflächenregelungen erforderlich. Negative Auswirkungen sowohl auf die geplanten Nutzungen als auch die bereits bestehenden Wohngebäude im Umfeld durch eine Verringerung von Belichtung, Belüftung oder ähnliches sind nicht zu erwarten. Die umliegenden Wohngebäude befinden sich in einem ausreichenden Abstand zum Geltungsbereich, lediglich die Nebengebäude der angrenzenden Nachbargrundstücke wären betroffen. Hierbei kann jedoch eine negative Auswirkung auf deren „untergeordnete“ Nutzung ausgeschlossen werden.

Die Höhenlage der Gebäude orientiert sich am festgesetzten, idealisierten Geländeverlauf. Aufgrund der jeweiligen geplanten Gebäude-Kubatur, dem jeweiligen Grundstückszuschnitt sowie des im hinterliegenden Baugrundstück ansteigenden Geländes sind Abweichungen vom idealisierten Geländeverlauf erforderlich. Negative Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen sind jedoch nicht zu erwarten, da die bestehenden Geländehöhen an den Außengrenzen des Geltungsbereiches weiterhin eingehalten werden.

Die Garagenstandorte sind zumeist als Doppelgarage an der gemeinsamen Grundstücksgrenze oder als Einzelgarage im hinteren Grundstücksteil geplant.

Der Vorgartenbereich der einzelnen Parzellen ist von Bebauung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten. Entlang der Erschließungsstraße sollen Bäume gepflanzt werden, um den Straßenraum entsprechend zu gestalten und optisch aufzuwerten.

Angrenzend an den Wendehammer ist ein Spielplatz geplant, der als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burglengenfeld ist der Planungsbereich als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt, auf der sich vorhandene Gehölze/Hecken als lineare Struktur von Südwesten nach Nordosten erstrecken.

Die dargestellten Gehölze/Hecken sind nicht mehr vorhanden. Die Planungsflächen wurden bislang landwirtschaftlich als Grünland/ Wiese genutzt.

Die Flächen sind von Allgemeinen Wohnbauflächen umgeben.

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

Es erfolgt eine Berichtigung der Darstellung der bisherigen Grünfläche 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. Streng genommen ist von einer Außenbereichsfläche nach § 35 BauGB auszugehen.

Die umliegenden Siedlungsflächen können aufgrund ihrer Struktur und Bebauung als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ nach § 34 BauGB eingestuft werden, der die Planungsflächen städtebaulich prägt.

Aus diesem Grunde könnte der Geltungsbereich als „Außenbereich im Innenbereich“ bezeichnet werden. Dies ist jedoch erst der Fall, wenn die betroffene Fläche von erheblichem Gewicht ist bzw. eine auf die umliegenden Flächen prägende Wirkung ausgeht.

Da der Geltungsbereich jedoch eine Fläche von „nur“ 0,4 ha aufweist, ist sie dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

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 bislang unbeplante und als Grünland/Wiese genutzte Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden.

Die betroffene Fläche ist als städtebauliche Lücke zu bezeichnen, da sie sich inmitten eines „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ nach § 34 BauGB befindet und eine Fläche von 0,4 ha umfasst.

Die vorliegende Bauleitplanung dient damit der Nachverdichtung sowie als Maßnahme der Innenentwicklung. Somit erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 4.399,78 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 Holzheimer Straße (Kreisstraße SAD6) im Westen erschlossen. Hier befinden sich ein fahrbahn-begleitender Radweg sowie ein beidseitig verlaufender Fußweg.

Im Bereich des Bebauungsplanes liegt die Kreisstraße innerorts, die Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich auf Höhe der Holzheimer Straße 48. Bauverbots- oder Baubeschränkungszone nach Art. 23 und 24 BayStrWG sind innerhalb des Geltungsbereiches somit nicht zu beachten.

Intern ist das Wohnbaugebiet über eine 6 m breite Stichstraße mit Mehrzweckstreifen und Wendehammer erschlossen.

Für die Herstellung der internen Erschließungsstraße ist eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1798/1 der Gemarkung Burglengenfeld erforderlich. Als „Tausch“ wird der schmale Grundstücksstreifen der Flurnummer 1798, der zur Holzheimer Straße hin führt und vom Eigentümer des Flurstücks Nr. 1798/1 bereits genutzt wird, diesem zugeordnet.

Der Kreuzungsbereich auf die Holzheimer Straße wird nach den gültigen Richtlinien der RAST ausgeführt.

5.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV befindet sich an der Kreuzung Holzheimer Straße – Leonhard-Greineisen-Straße, rund 100 m von den Planungsflächen entfernt.

5.1.3 Trinkwasserversorgung

Die Planungsflächen können durch einen Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen der Stadtwerke Burglengenfeld in der Holzheimer Straße angeschlossen werden.

Der Druck ist ausreichend.

5.1.4 Schmutzwasserentsorgung

Die Planungsflächen werden im Trennsystem erschlossen.

Die Bauflächen werden an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadtwerke Burglengenfeld angeschlossen.

In der Holzheimer Straße besteht ein Mischsystem, welches das Schmutzwasser der Planungsflächen aufnehmen und zur zentralen Kläranlage der Stadt weiterleiten kann.

5.1.5 Niederschlagswasserentsorgung

Zur Beurteilung der Sickerfähigkeit des Baugrunds wurden während des Bauleitplanverfahrens Baugrunduntersuchungen mit Sickerversuchen in Absprache mit den Stadtwerken Burglengenfeld durchgeführt.

Im Ergebnis ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Untergrundbeschaffenheit sowie zum Schutz der umliegenden Bebauung nicht möglich.

In der Folge ist das Kanalnetz für die Einleitung von Niederschlagswasser zu bemessen und herzustellen. Die Kosten für die Bemessung und die erforderlichen Maßnahmen (z.B. Drosselung) sind vom Erschließungsträger zu tragen.

Das auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen mithilfe eines neu zu errichtenden Stauraumkanals gesammelt. Von hier erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den angrenzenden Mischwasserkanal in der Holzheimer Straße.

Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird zunächst in den jeweiligen Parzellen mithilfe von Zisternen gesammelt. Die Zisternen (3 m³ Nutzvolumen, 5 m³ Rückhaltevolumen) werden vom Bauträger im Zuge der Erschließung mit errichtet. Das hier gesammelte Wasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Der Notüberlauf aus den privaten Zisternen wird gedrosselt in den Stauraumkanal eingeleitet.

Aufgrund der Geländetopografie ist bei (Stark)Regenereignissen mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen.

5.1.6 Stromversorgung, Telekommunikation

Es ist ein Anschluss an die bestehenden Infrastrukturen im Umfeld möglich.

An der Holzheimer Straße wird eine neue Trafo-Station zur Versorgung der Planungsflächen errichtet. Negative Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen durch den Betrieb der Anlage (u.a. durch elektromagnetische Strahlung o.ä.) sind nach Aussage des Betreibers nicht zu erwarten.

5.1.7 Gasversorgung

Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist über die Bayernwerk Netz GmbH möglich, sofern genügend Grundstückseigentümer vor der Erschließung des Baugebietes eine kostenpflichtige Vorabverlegung des künftigen Gasanschlusses in ihr Grundstück bestellen und eine Erschließungsvereinbarung treffen.

5.1.8 Abfallentsorgung

Die Planungsflächen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche verfügt über eine ausreichende Breite und Wendeanlage.

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Schwandorf.

5.1.9 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.

5.2 Immissionsschutz

Verkehr

Auf den Planungsbereich wirken bereits Immissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Holzheimer Straße ein. Hierbei handelt es sich um eine Kreisstraße (SAD6), die auf Höhe der Planungsflächen innerorts liegt. Somit liegt hier eine Fahr-Geschwindigkeitsbeschränkung von 50 km/h vor.

Nach Information des Bayerischen Straßeninformationssystems (BAYSIS) wurden bei der Verkehrszählung 2015 auf der Kreisstraße DTV-Werte von 980 Kfz, 955 LV und 25 SV aufgenommen.

Somit sind die Planungsflächen bereits immissionsschutzrechtlich „vorbelastet“.

Aufgrund der ermittelten Verkehrszahlen sowie der Lage der Planungsflächen „ab zweiter Reihe“ sind negative Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen jedoch nicht zu erwarten.

Neben der Kreisstraße befinden sich im weiteren Umfeld Ortsstraßen (Johann-Michael-Fischer-Straße, Johann-Gottlieb-Fichte-Straße, Dr.-Maier-Straße), die als Anwohnerstraßen fungieren und auf T30 beschränkt sind.

Hiervon sind ebenfalls keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch die geplanten sechs Doppelhäuser auf den Planungsflächen wird auf der Holzheimer Straße zusätzlicher Verkehr entstehen. Da je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig ist, sind insgesamt 12 Wohnungen zu erwarten.

Aufgrund der vorhandenen Verkehrszahlen auf der Holzheimer Straße sowie dem vergleichsweise geringen Zusatzverkehr durch das geplante Baugebiet sind negative Auswirkungen auf den Verkehr oder die Emissionen der Holzheimer Straße nicht zu erwarten.

Die Notwendigkeit von schalltechnischen Maßnahmen ergibt sich somit nicht.

Gewerbe

Im Umfeld der Planung sind weder Gewerbebetriebe noch für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Flächen vorhanden. Negative Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

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

Gleiches gilt für die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich.

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 landwirtschaftlich als Grünland/ Wiese genutzt.

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.

§ 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 landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland/Wiese sowie der bereits teilweise vorhandenen Versiegelung nicht betroffen sind.

Durch die Bauleitplanung sind keine bestehenden Gehölzstrukturen oder Hecken betroffen. Damit verbundene, bisherige Lebensräume sowie Rückzugsorte für Tiere gehen somit nicht verloren.

Im Umfeld sind private Hausgärten mit Gehölzen und Sträuchern vorhanden. Diese Bereiche bieten insbesondere Arten wie Zauneidechsen oder Feldbrütern einen geeigneten Lebensraum.

Mithilfe der grünordnerischen Festsetzungen können diese Arten auch innerhalb der Planungsflächen einen alternativen Lebensraum finden. Zudem bestehen im nahen Umfeld weitere Ausweichlebensräume, die jedoch durch die vorhandene Bebauung und Erschließung urban geprägt ist 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 teilweise versiegelt ist und von bereits bebauten und genutzten Wohnbauflächen 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 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 Bebauungsplanes nicht erforderlich.

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

5.7 Baugrund und Bodenverhältnisse

Während der Erschließungsplanung wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt, aus der u.a. hervor ging, dass im Geltungsbereich Böden anstehen, die dem Tertiär zuzuordnen sind. Hierbei handelt es sich um Ton, Schluff und Sand-Schichten mit Braunkohleeinlagerungen („Naab-Braunkohlentertiär“).

Bei den Aufschlüssen wurde nach einer Oberbodenschicht eine Schicht aus schwach schluffigen Sanden angetroffen, an die sich wiederum ausgeprägt plastischer Ton anschließt, der bereits teils größere Kalksteinbrocken enthält. Mit zunehmender Tiefe nimmt der Kalksteinanteil zu und geht bisweilen in festen Kalkstein über. Alle Sondierungen mussten vor den geplanten Endteufen aufgrund des hohen Eindringwiderstands abgebrochen werden.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bereich der geplanten Erschließungsstraße nicht möglich. Der bindige Boden ist generell für eine Versickerung ungeeignet. Die Sickerversuche wurden möglichst in steinigem Felsersatz durchgeführt. Dennoch wurde hier lediglich eine Bemessungswasserdurchlässigkeit von $3,3 \cdot 10^{-6}$ m/s gemessen.

Bei einer zweiten Baugrunderkundung wurden ergänzende Sickerversuche in den geplanten Wohnbauflächen, sowohl im hinterliegenden/nördlichen als auch im vorderen/südlichen

Grundstücksteil, durchgeführt. Hierbei wurden mittlere bis eher schwache Durchlässigkeiten ermittelt. Die weiteren Ansatzpunkte (insbesondere im südöstlichen Bereich) waren augenscheinlich bezüglich einer Versickerung nicht geeignet (voraussichtlich $k_f\text{-Wert} \leq 1 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$).

Demnach ist eine Versickerung weder im Bereich der Erschließungsstraße noch in den privaten Bauflächen möglich.

Während der durchgeführten Baugrunderkundungen wurde kein Grund- oder Schichtenwasser aufgeschlossen. Um dennoch die Situation bezüglich des Schichtenwassers zu untersuchen, erfolgte eine ergänzende Baugrunduntersuchung im Bereich der geplanten Zufahrtsstraße auf dem Flurstück Nr. 1798/1 der Gemarkung Burglengenfeld.

Unter der bestehenden, geschotterten Zufahrtsstraße steht ein schwach schluffiger Sand an. Unterhalb wurde bis zur Endteufe ein bindiger Boden mit Stein und Sand-Anteilen angetroffen. Somit befinden sich unter der Schotterstraße durchlässige Schichten, die mit der Tiefe zunehmend undurchlässiger werden.

„Aufgrund des oberflächennah anstehenden schwach schluffigen Sandes und der stauenden tonigen Schichten unterhalb, besteht die Schichtenwasserthematik hydrogeologisch bedingt vermutlich bereits seit Langem. Möglicherweise werden zusätzlich durch die Anwesen im Norden des Baugebiet (Flnr. 1800/1 – 1800/9) Niederschlagswässer in der Sandschicht versickert.

Es ist festzustellen, dass durch die Bebauung der Wiese ein Teil des Geländes überbaut wird. Die Bebauung führt dazu, dass weniger Niederschlagswasser in die Sandschicht gelangt und dort als Schichtenwasser weiter nach Süden läuft. Gemäß den Angaben des Auftraggebers soll das anfallende Niederschlagswasser der Gebäudedächer zuerst Zisternen für die Gartenbewässerung befüllen. Bei Überlaufen der Zisternen gelangt das Wasser in einen Stauraumkanal. Von dort fließt es gedrosselt in den Kanal der Holzheimer Straße. Die Straßenentwässerung wird laut Planung ebenfalls an diesen Stauraumkanal angeschlossen.

Vorausgesetzt die Bauwerke werden entsprechend den Angaben gebaut und dimensioniert, erwarten wir mit Fertigstellung der Baumaßnahmen keine Verstärkung der Schichtenwasserproblematik. Im Zuge einer Verbesserung der Situation sollten die nördlichen Anlieger ggfs. auf die Situation der südlichen Anlieger hingewiesen werden und Ihnen Lösungsvorschläge unterbreitet werden (z.B. Bau von Zisternen).“

Bei der Erstellung der Erschließungsstraße ist zu gewährleisten, dass die Frostschutzschicht nicht ausgespült werden kann: „Da die Straßenentwässerung (...) über den Mischwasserkanal in der Holzheimer Straße erfolgt, sollte kein weiteres Wasser in die Sandschicht eingeleitet werden. Zudem ist die Sandschicht im Zufahrtsbereich bis in eine Tiefe von 1,0 m bis 1,7 m u. GOK anzutreffen. Ein Durchfließen und Auswaschen der Frostschutzschicht (...) ist unter der Voraussetzung, dass entsprechend dimensioniert und gebaut wird, daher nicht zu erwarten.“

Hinweise zu Auffüllungen oder Bergbau liegen nicht vor.

5.8 Wasser

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

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und es sind somit keine festgesetzten, vorläufig gesicherten oder faktischen Überschwemmungsgebiete betroffen. Auch ausgewiesene wassersensible Bereiche werden nicht tangiert.

Die Naab ist ca. 800 m in Richtung Norden entfernt. Die damit verbundenen festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete sowie Hochwassergefahrenflächen befinden sich in einem ausreichenden Abstand zur Planungsfläche.

Die Grundwasserfließrichtung erfolgt vermutlich in nördliche Richtung zur Naab hin.

Während der durchgeführten Baugrunderkundungen wurde kein Grund- oder Schichtenwasser aufgeschlossen.

5.9 Altlasten, Kampfmittel

Es liegen keine Informationen über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie Kampfmittel vor.

Seitens des Landratsamtes Schwandorf, Sachgebiet Bodenschutz, sowie des Wasserwirtschaftsamtes Weiden erfolgten ebenfalls keine Hinweise.

Der untersuchte Sand entspricht dem Zuordnungswert Z 0 nach LAGA M20 [3]. Der Ton entspricht dem Zuordnungswert Z 1.1 bis Z 1.2. Bezüglich der Verwertung des Materials sind die Bestimmungen der LAGA M20 [3] zu beachten.

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.

5.10 Denkmalschutz

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch im näheren Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

Im weiteren Umfeld befinden sich u.a. folgender Denkmäler mit Angabe der Entfernung:

- Bodendenkmal „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des ehem. Spitals von Burglengenfeld“ (D-3-6738-0207), rund 350 m Richtung Nordosten entfernt
- Bodendenkmal „Archäologische Befunde im Bereich einer Richtstätte des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit“ (D-3-6738-0210), rund 570 m Richtung Osten entfernt
- Baudenkmal „Alter Galgen, Richtstätte, syn. Köpfstatt“ (D-3-76-119-111), rund 570 m Richtung Osten entfernt
- Landschaftsprägendes Baudenkmal „Kreuzbergkirche Hl. Dreifaltigkeit“ (D-3-76-119-43), rund 700 m Richtung Norden entfernt
- Landschaftsprägendes Ensemble „Altstadt u. Burg Burglengenfeld“ (E-3-76-119-1), rund 630 m Richtung Norden entfernt

Die Planungsflächen sind umgeben von bereits bestehender Siedlungsbebauung. Wohngebäude, Hausgärten sowie Straßen prägen das umliegende Ortsbild.

Die Planungsflächen sind von Nordosten nach Süden geneigt. Somit entsteht eine Fernwirkung in Richtung Süden, die jedoch durch die vorhandene Siedlungsbebauung im Umfeld beeinträchtigt ist.

Eine Sichtbeziehung zu den o.g. landschaftsprägenden Baudenkmalern und Ensemble, die nördlich der Planungsflächen liegen, ist somit nicht zu erwarten.

Eine negative Auswirkung auf die vorhandenen Bodendenkmäler ist aufgrund der Distanz ebenfalls nicht zu erwarten.

Da ein Auffinden von Bodenfunden innerhalb des Geltungsbereiches jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wird auf die gesetzlichen Vorgaben gem. Art. 8.1 sowie 8.2 BayDSchG, verwiesen.