

## Teil C

# B E G R Ü N D U N G

gemäß § 2a Baugesetzbuch zum einfachen Bebauungsplan

### „Beim Lindenviertel“

der Stadt Burglengenfeld

#### 1. Planungsrechtliche Situation

Der Stadtrat von Burglengenfeld hat in seiner Sitzung vom 14.06.2023 die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes „Beim Lindenviertel“ beschlossen.

#### Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Burglengenfeld ist die überplante Fläche bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

#### 2. Lage und Bestandssituation

Der ca. 13,125 ha große Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Beim Lindenviertel“ umfasst die Grundstücks Fl.-Nr.:

1410/2, 1453/4, 1453/5, 1453/6, 1453/7, 1453/8, 1453/9, 1453/10, 1453/11, 1453/12, 1453/13, 1453/14, 1453/15, 1453/16, 1453/17, 1453/18, 1453/19, 1453/20, 1453/21, 1453/22, 1453/23, 1453/24, 1453/25, 1453/26, 1453/27, 1453/28, 1453/29, 1453/30, 1453/31, 1453/32, 1453/33, 1453/34, 1453/35, 1453/36, 1453/37, 1453/38, 1453/39, 1453/40, 1453/41, 1453/42, 1453/43, 1453/44, 1453/45, 1453/46, 1453/47, 1453/48, 1453/49, 1453/50, 1453/51, 1453/52, 1453/53, 1453/54, 1453/55, 1453/56, 1453/57, 1453/58, 1453/60, 1453/62, 1457/2, 1477, 1477/1, 1477/2, 1477/3, 1477/6, 1477/7, 1477/8, 1477/9, 1477/10, 1477/11, 1477/12, 1478, 1478/1, 1478/2, 1478/3, 1478/4, 1478/5, 1479/4, 1479/5, 1479/6, 1479/7, 1479/8, 1479/9, 1479/10, 1479/11, 1479/14, 1479/15, 1479/16, 1479/17, 1479/18, 1479/19, 1479/20, 1479/21, 1479/22, 1479/26, 1479/27, 1479/28, 1479/29, 1479/30, 1479/31, 1479/32, 1479/33, 1479/34, 1479/35, 1479/36, 1479/37, 1479/38, 1479/39, 1479/40, 1479/41, 1479/42, 1479/43, 1479/45, 1479/46, 1479/47, 1479/48, 1479/49, 1479/50, 1479/51, 1479/52, 1479/53, 1479/60, 1479/62, 1479/63, 1479/64, 1479/65, 1479/66, 1479/67, 1479/68, 1479/69, 1479/70, 1479/71, 1479/72, 1479/73, 1479/74, 1479/75

„Beim Lindenviertel“

der Gemarkung Burglengenfeld. Das Plangebiet ist umgeben von einem bereits bestehenden allgemeinen Wohngebiet.

Der Umgriff des Bebauungsplanes definiert sich wie folgt:

- Im Norden wird das Plangebiet durch die „Maxhütter Straße“ bzw. der Straße „Am Hirtberg“ begrenzt
- Im Westen wird das Plangebiet durch die „Henry-Goffard-Straße“ sowie der bereits bestehenden Bebauung eingegrenzt.
- Im Süden wird das Plangebiet durch die „Eichenstraße“ bzw. im weiteren Verlauf durch die „Regensburger Straße“ sowie der bestehenden Bebauung eingegrenzt
- Im Osten wird das Plangebiet durch den „Lärchenweg“, der Straße „Im Fuhrtal“ und durch die bestehende Bebauung eingegrenzt.

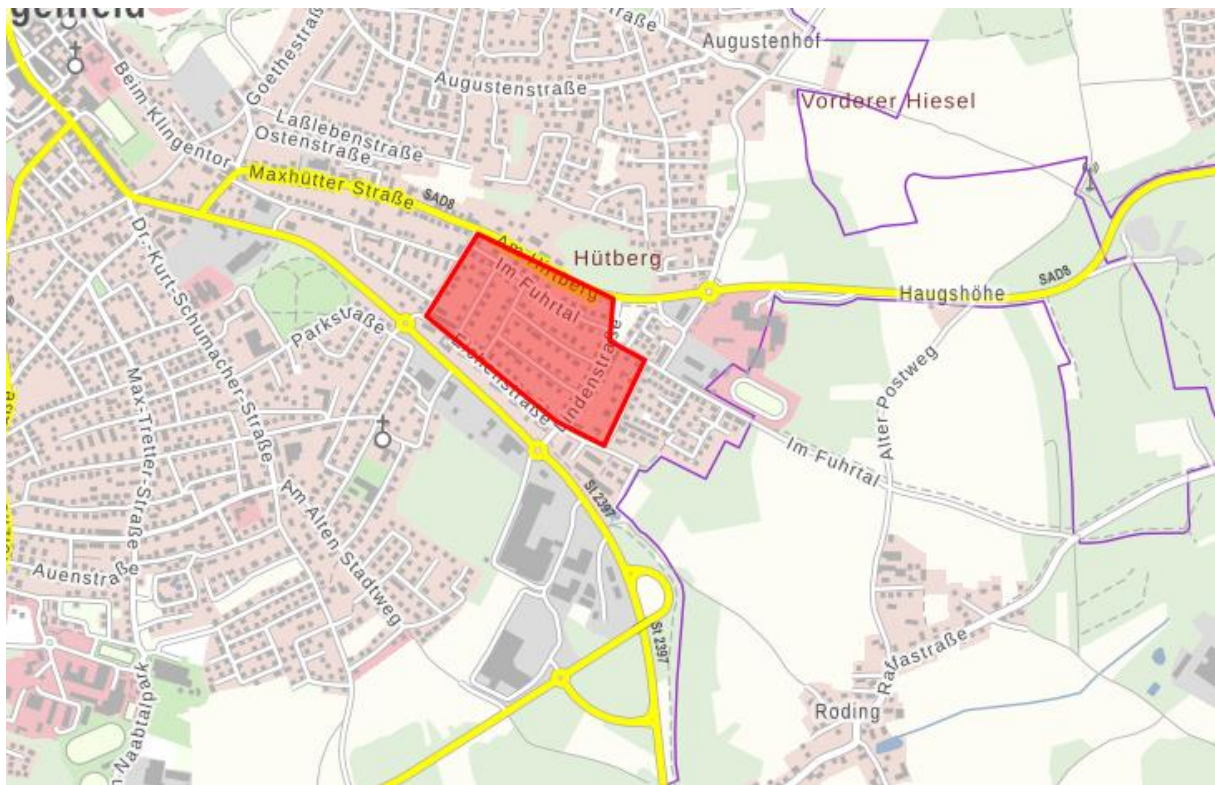


Abbildung 1: Topographische Karte, Bayernatlas - unmaßstäblich

### 3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahre 1967 umfasst drei unterschiedliche allgemeine Wohngebiete in offener Bauweise, in einem Bereich mit E+DG sowie mit E+III und einem Bereich mit E (Bungalowbauweise) als auch ein Gewerbegebiet östlich des „Lärchenwegs“ und nördlich des „Fuhrtals“.

Dieser gewerbliche Bereich wurde mit Rechtskraft 2021 (musste nachgeholt werden, da die öffentliche Bekanntmachung nicht nachgewiesen werden konnte) in 2003 überplant (Fuhrtal II). Der südliche Teil zwischen „Lindenstraße“ und „Eichenstraße“ (ehemals Parzelle 108 und 109) wurde bereits im Jahr 1981 mit der ersten Änderung überplant. Die heutige Situation zeigt die zweite Änderung aus dem Jahr 1990, die eine Verdichtung vorsah, indem man zusätzlich zu mehrgeschossigem Wohnungsbau eine geschlossene Bebauung vorgab. Eine dritte Änderung gab es 2009. Hierbei wurden zwei Randgrundstücke auf Grundlage des § 13 a BauGB für eingeschossige Bebauung möglich gemacht (Bereich des ehemaligen Spielplatzes). Um eine weitere, aber gesteuerte Verdichtung, der häufig großzügig vorhandenen Grundstücke zu erreichen, wird vorgeschlagen den Bebauungsplan aus 1967 aufzuheben und diesen neu zu überplanen.

Aufgrund der vorhandenen Struktur sollen in Form eines einfachen Bebauungsplans die restlichen Bereiche in drei Quartiere (siehe Planzeichnung) unterteilt werden.

Der Bereich zwischen „Regensburger Straße“ und der „Eichenstraße“ bedarf keiner Regelung, da hier durch die Mehrgeschossbauten bereits ein maximales Angebot der Nachverdichtung besteht und zukünftig bei einer eventuellen Neuordnung des Einfügungsgebot nach § 34 BauGB zum Tragen kommt und, falls dadurch erforderlich, ein Bebauungsplan aufgestellt werden kann.

Die Ziele des bestehenden Landschaftsplans, wie entlang der „Maxhütter Straße“ eine Grünverbindung herzustellen, vorhandene Grünbestände zu sichern und die Belüftungsachse entlang der „Maxhütter Straße“ freizuhalten, bleiben gewahrt. Der Erhalt des wertvollen Baumbestandes ist zu berücksichtigen.

#### Quartier A:

Quartier A verläuft zwischen „Am Hirtberg“ und „Im Fuhrtal“ sowie zwischen „Im Fuhrtal“ und dem „Buchenweg“ und einem Teilbereich des Gebietes zwischen „Henry-Goffard-Straße“ und dem „Erlenweg“. Das Quartier besitzt Grundstückszuschnitte und Größen, die entweder einen rückwertigen gleichgroßen Anbau oder auch eine rückwärtige Bebauung mit Grundstücksteilung möglich machen. Das Maß der baulichen Nutzung kann aufgrund der Grundstücksgrößen auf GRZ 0,35 festgesetzt werden.

Die Dachformen sind frei wählbar. Die Geschossigkeit wird mit max. zwei Vollgeschossen festgesetzt um sich in den vorhandenen Bestand einfügen zu können. Nördlich der Grundstücke entlang der „Maxhütter Straße“ verläuft der Luftaustauschkorridor. Die Baugrenzen

werden deshalb entsprechend eingegrenzt. Zudem wurde eine Anbauverbotszone gemäß Bayerischem Straßen- und Wegegesetz zur Kreisstraße aufgenommen. Um eine Nachverdichtung zu ermöglichen, werden pro angefangenen 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit zugelassen. Dies ergibt sich aus den vorhandenen, groß ausfallenden Grundstücken. Die zusätzliche Versiegelung wird weitestgehend als vertretbar angesehen.

#### Quartier B:

Quartier B wird im Westen durch die „Lindenstraße“ und im Osten durch den „Lärchenweg“ begrenzt. Hier findet man derzeit noch überwiegend die „Bungalow-Bebauung“ welche im nördlichen Bereich bereits durch die BRK Rettungswache (BJ 1965) aufgelöst wurde. Daher soll in diesem Gebiet zukünftig die Option ermöglicht werden eine Wohnbebauung mit max. zwei Vollgeschossen zu errichten bzw. bestehende Bauten auf max. zwei Vollgeschosse aufzustocken.

Aufgrund der Grundstücksgrößen wird hier die GRZ mit 0,40 festgesetzt. Auch hier werden die Wohneinheiten so beschränkt, dass je angefangenen 350 m<sup>2</sup> maximal eine Wohneinheit zulässig ist. Durch die relativ großen Grundstücke kann hier eine Nachverdichtung auf insgesamt zwei Vollgeschossen stattfinden.

#### Quartier C:

Quartier C erstreckt sich von der „Henry-Goffard-Straße“ bis zur „Lindenstraße“ und wird nördlich von der Straße „Im Fuhrtal“ bzw. dem „Buchenweg“ und westlich von der „Eichenstraße“ begrenzt. In diesem Gebiet befinden sich Bebauungen von bis zu drei Vollgeschossen. Damit diese in Zukunft nicht weiter eingeschränkt werden, werden hier max. drei Vollgeschosse festgesetzt. Damit wird auch den vorhandenen ein- bis zweigeschossigen Bauten die Möglichkeit zur Erweiterung bzw. Aufstockung gegeben. Ebenfalls werden hier je angefangenen 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zugelassen.

#### 4. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Damit die bauliche Nutzung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange sichergestellt werden kann, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

#### 5. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Mit der geplanten Bauleitplanung verfolgt die Stadt 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).

- 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).
- 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).

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

## 6. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

### 6.1. Städtebauliche Vergleichswerte

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Geltungsbereich:               | 13,1250 ha |
| Nettobaulandfläche Quartier A: | 4,4634 ha  |
| Nettobaulandfläche Quartier B: | 2,1560 ha  |
| Nettobaulandfläche Quartier C: | 5,0444 ha  |
| Verkehrsflächen:               | 1,4612 ha  |

### 6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt, da dies bereits durch den Bestand vorgegeben ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Quartier A und C unterhalb der Orientierungswerte für die Grundflächenzahl festgesetzt. In Quartier B wird eine GFZ von 0,40 festgelegt, was den Orientierungswerten nach §17 BauNVO entspricht.

### 6.3. Städtebauliche Struktur, räumliche Einbindung und Beziehungen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen mit dem Ziel, Baulücken in Burglengenfeld zu schließen und somit die Innenentwicklung voranzutreiben.

Es besteht die Absicht, die städtebauliche Entwicklung nachhaltig zu gestalten und die Wohnungsentwicklung im Innenbereich zukunftsfähig zu machen sowie städtebaulich vorzubereiten. Es sollen die Möglichkeiten ausgeschöpft werden, sich einer zeitgemäßen Architektur anzupassen.

#### 6.4. Verkehrstechnische Erschließung

Die Erschließung des gesamten Plangebiets wird über die bereits bestehenden Straßen „Im Fuhrtal“, „Henry-Goffard-Straße“, „Erlenweg“, „Föhrenweg“, „Ahornweg“, „Buchenweg“, „Lindenstraße“ und „Lärchenweg“ gewährleistet.

Gemäß dem erstellten Fahrradwegekonzept sind hier keine besonderen Vorkehrungen zu treffen.

#### 6.5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über den Bestand sichergestellt. Die Entsorgung des Niederschlagswassers soll bei zukünftigen Neubauten über die belebte Oberbodenzone auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

#### 6.6. Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmergewinnung

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

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

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

Um diesen Vorgaben und selbst gesteckten Zielen im Bebauungsplan „Beim Lindenviertel“ gerecht zu werden, sollen alle zulässigen Dachformen für die Nutzung von Sonnenenergie verwendet werden. Bei den Wohnhäusern wird eine Mindestfläche von 20 m<sup>2</sup> je Haus für

Photovoltaik-Module festgesetzt. Damit kann der Stromverbrauch eines durchschnittlichen Haushalts bilanziell durch eigene Photovoltaik-Module gedeckt werden (etwa 3.500 kWh).

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

#### 6.7. Begründung zur Grünordnung

Da mit dem Bebauungsplan ausschließlich das Maß der baulichen Nutzung im Innerortsbereich gesteuert werden soll um eine Nachverdichtung (im Sinne von zusätzlichem Wohnraum sowie Auf-, An- und Umbauten), zu ermöglichen, wird von tiefergehenden grünordnerischen Festsetzungen abgesehen. Für die bestehenden Grundstücke ohne Nachverdichtungen ergeben sich keine zusätzlichen Begrünungsauflagen.

Um auch auf den Nachverdichtungs-Grundstücken langfristig eine Durchgrünung sicherzustellen, wird eine bestimmte Anzahl an zu pflanzenden Bäumen vorgegeben, für die geeignete heimische Baum- und Straucharten aufgelistet sind.

#### 6.8. Artenschutz

Da das Gebiet bereits weitgehend bebaut ist und sich in einem Bestandsgebiet wie dem hier vorliegenden nicht vorhersagen lässt, wo und in welchem Zeitraum die bauliche Umstrukturierung nach den Vorgaben des Bebauungsplans stattfindet, hat sich die Stadt bewusst entschlossen, die Sicherstellung der artenschutzrechtlichen Belange in die Ebene der Baugenehmigungen zu verlagern.

Nur so ist zu gewährleisten, dass eine mögliche Beeinträchtigung streng geschützter Arten dann untersucht wird, wenn die Baumaßnahme tatsächlich ansteht. So kann z.B. bei einem anstehenden Gebäudeabbruch oder der Entfernung großer Bäumen mit möglichen Höhlen und Baumspalten untersucht werden, ob zu diesem Zeitpunkt ein Quartier für Fledermäuse besteht oder nicht und dann darauf reagiert werden.

Dieses Vorgehen ist aus Sicht der Stadt angemessen, da ein Freistellungsverfahren innerhalb des hier vorliegenden einfachen Bebauungsplans ausscheidet und zwingend ein Bauantrag zu stellen ist.

#### 6.9. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche

die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Hierfür werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### 6.10. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Für das Planungsgebiet besteht ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1967, der bereits mehrmals überplant wurde, um andere Bauformen und eine Verdichtung zu ermöglichen.

Um eine weitere, aber gesteuerte Verdichtung, der häufig großzügig vorhandenen Grundstücke zu erreichen, wird vorgeschlagen den Bebauungsplan aus 1967 aufzuheben und diesen neu zu überplanen.

Der einfache Bebauungsplan „Beim Lindenviertel“ umfasst größtenteils bereits bebaute und versiegelte Flächen.

Aufgrund der vorhandenen Struktur sollen in Form eines einfachen Bebauungsplans die restlichen Bereiche in drei Quartiere (siehe Planzeichnung) unterteilt werden.

Der Bereich zwischen „Regensburger Straße“ und der „Eichenstraße“ bedarf keiner Regelung, da hier durch die Mehrgeschossbauten bereits ein maximales Angebot der Nachverdichtung besteht und zukünftig bei einer eventuellen Neuordnung des Einfügungsgebiet nach § 34 BauGB zum Tragen kommt und, falls dadurch erforderlich, ein Bebauungsplan aufgestellt werden kann.

Die Ziele des bestehenden Landschaftsplans, wie entlang der „Maxhütter Straße“ eine Grünverbindung herzustellen, vorhandene Grünbestände zu sichern und die Belüftungsachse entlang der „Maxhütter Straße“ freizuhalten, bleiben gewahrt. Der Erhalt des wertvollen Baumbestandes ist zu berücksichtigen.

#### 6.11. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen der allgemeinen gesetzlichen Grundlagen sind das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Wassergesetzgebung, das Bundes-Bodenschutzgesetz, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Denkmalpflege zu berücksichtigen.

#### Gesetzliche Grundlagen

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in §§ 1 und 1a BauGB erhalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu

sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Für die Änderung des Bebauungsplanes sind die planungsrelevanten Ziele aus folgenden Fachgesetzen, jeweils in der aktuellen Fassung, zu beachten:

#### Baugesetzbuch (BauGB):

- BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7: Belange des Umweltschutzes
- BauGB § 1a: Der Gesetzgeber fordert einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und fordert die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen.
- BauGB § 2 (4): Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind daher die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die Umwelt zu prüfen und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten
- BauGB § 2a: Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im sog. Umweltbericht darzulegen
- BauGB § 1a: Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich sind darzustellen / festzusetzen. Es wird auf die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz verwiesen.

#### Naturschutzgesetze

- BNATSchG § 15: Der Verursacher eines Eingriffs wird verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie Kompensation für eingetretene oder zu erwartende nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu leisten.
- BNATSchG § 44 Abs. 5: Es ist zu prüfen ob bei zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft wild lebende Tierarten derart beeinträchtigt sind, dass ein Verbotstatbestand für den Eingriff erfüllt wären
- Bayerischen Naturschutzgesetz, insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)

#### weitere Gesetze

- Bundes-Immissionsschutzgesetz, insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV), der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)

- Bundes-Bodenschutzgesetz, insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung
- schädlicher Bodenverunreinigungen)
- Wasserhaushaltsgesetz, insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)
- Bayerisches Wassergesetz
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz

### Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Bauleitpläne sind auch den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB)m Die Ziele der Raumordnung sind in der Begründung unter Kapitel 4 aufgeführt.

### 6.12. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Planungsgebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut, durch den Bebauungsplan sollen lediglich Nachverdichtungen zugelassen werden.

### Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete. In der Bayerischen Biotopkartierung erfasste Strukturen sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht vorhanden.

Die Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch bereitet diese einen Eingriff vor. In den nachfolgenden Abschnitten erfolgt für die relevanten Umweltschutzgüter jeweils eine Beschreibung des Bestandes sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planung. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

Für den Geltungsbereich wird lediglich ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt.

#### 6.12.1. Abiotische Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft

Der Geltungsbereich ist bereits größtenteils bebaut und durch Gebäude, Terrassen, Zufahrten u.ä. versiegelt bzw. stark verdichtet. Natürliche Bodenverhältnisse sind nicht mehr anzutreffen. Die natürlichen Funktionen des Boden-, Wasser- und Klimahaushalts als Lebensraum, als landwirtschaftliche Produktionsfläche und als Pflanzenstandort sowie als Retentionsfläche für den Oberflächenabfluss, Fläche zur Grundwasserneubildung und als mikroklimatische Ausgleichsfläche sind damit nur in untergeordneten Flächenanteilen eingeschränkt vorhanden.

Teile der Dachflächen werden bereits für Solar- und Photovoltaikanlagen genutzt, in den nachverdichtenden Bereichen sind diese verpflichtend einzusetzen.

Durch die Nachverdichtung wird die Bodenversiegelung zunehmen.

#### Bewertung:

Im Vergleich zu einer alternativen Bebauung „auf der grünen Wiese“ werden die Beeinträchtigungen für die abiotischen Schutzgüter aufgrund der bestehenden Versiegelung als gering bewertet.

#### 6.12.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen inkl. Artenschutzbelange

##### Hintergrund Artenschutzbelange:

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (im Folgenden kurz saP genannt) ist nach den §§ 44 und 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben verursacht werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen des vorliegenden einfachen Bebauungsplans erfolgt lediglich eine Voreinschätzung. Genauere Aussagen zu möglichen Beeinträchtigungen sowie gegebenenfalls daraus folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind mit den konkreten Bauantragsunterlagen vorzulegen.

##### Bestand:

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs befinden sich bereits Wohn- und Nebengebäude auf den Parzellen. Von den sieben neu überplanten Grundstücken zur Nachverdichtung befindet sich auf drei klassischen Baulücken nur ein gras-krautiger Bewuchs ohne Gehölzbestand. Auf den restlichen vier Grundstücken befinden sich Gehölze in unterschiedlichem Altersstadium.

Diese einzelnen Bäume und Sträucher am Rand bieten zusammen mit den kleinen Grünflächen in gewissem Rahmen Struktur, Lebensraum und Nahrungshabitat für störungsunempfindliche Tierarten.

Große Bäume mit Höhlen oder Spalten können beispielsweise je nach Ausprägung und Gestaltung Lebensraum für Fledermäuse bieten.

Niststandorte von Bodenbrütern können sowohl innerhalb des Geltungsbereichs, als auch auf den angrenzenden Flächen ausgeschlossen werden.

##### Bewertung:

Die geplante Nachverdichtung führt zu Überformung von überwiegend bereits überbauten und verdichteten Flächen sowie in kleinen Teilbereichen zu Verlust kleiner Grünflächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft. Damit sind in Abhängigkeit der bestehenden

Bebauung und der Ausprägung der geplanten Bebauung, Eingriffe mit nachrangiger bis geringer Eingriffsschwere zu erwarten. Je nach Umnutzung und Nachverdichtung können ggf. angelegte Garten- und Grünflächen, Gehölzpflanzungen oder Dachbegrünungen Lebensraum für störungsunempfindliche Tierarten schaffen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind diese Eingriffe zu beschreiben, zu quantifizieren und ggf. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen. Dabei sind auch artenschutzrechtliche Aspekte sowie die Baumschutzverordnung der Stadt Burglengenfeld zu berücksichtigen.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen ggf. zu ergreifen:

- Eine Rodung von Gehölzen und Baumfällungen außerhalb der Vogelschutzzeit und nur zwischen 01.10. und 28./29.02. zulässig.
- Nach Möglichkeit Gehölzentfernung bei Dauerfrost im Winter vor den ersten milden Tagen im Frühling vor Ende Februar (Aktivitätsphase Fledermäuse)
- Entfernen des Schnittguts bzw. Häckseln vor Ort
- Kontrolle der zu fällenden Gehölze auf größere Höhlungen an Bäumen.
- Kontrolle und Verschluss von Fledermausquartieren
- Ggf. Anbringen von Ersatzhabitaten (Nistkästen / Fledermauskästen)

Bei Abriss- und Umbaumaßnahmen ist im Rahmen der Bauantragsunterlagen eine Überprüfung in Bezug auf potentielle Lebensstätten von beispielsweise Fledermäusen, Gebäudebrütern u.ä. vorzunehmen. Je nach Ergebnis sind zeitliche Beschränkungen für die Baudurchführung und ggf. weiterführende Maßnahmen wie Ersatzquartiere festzulegen.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch die geplante Überformung und Umnutzung aufgrund der bestehenden Siedlungsstrukturen als gering bewertet.

#### 6.12.3. Schutzgut Landschaftsbild, Erholung, Mensch

Der Geltungsbereich befindet sich im zentralen Ortsbereich von Burglengenfeld unmittelbar zwischen der „Eichenstraße“ und der „Maxhütter Straße“. Das Ortsbild wird von typischer Wohnbebauung durch Einzelhäuser geprägt.

Bewertung:

Durch den Bebauungsplan wird lediglich eine Nachverdichtung möglich. Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Dimensionierung und die Gestaltung der künftigen Baukörper auf eine ortsbildverträgliche Bebauung beschränkt.

Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind damit nicht zu erwarten.

Eine potentielle Beeinträchtigung der Erholungsfunktion ist ebenfalls nicht gegeben, da sich das Wohngebiet nicht vorrangig für die Naherholung eignet und zudem bestehende Straßen und Wege durch die mit der Ausweisung des Bebauungsplans ermöglichten Bebauung nicht beeinträchtigt werden und weiterhin als Fuß- und Radwege genutzt werden können.

#### 6.12.4. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs und im direkten Umfeld sind keine Baudenkmäler vorhanden.

Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen), die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Schwandorf oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.

#### 6.13. Eingriffsbewertung, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind für das Gebiet des einfachen Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

Aufgrund der bestehenden Bebauung ist durch Umnutzung und Nachverdichtung insgesamt nur mit nachrangigen bis geringen Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu rechnen.

##### Vermeidungsmaßnahmen:

Durch die zulässigen Nachverdichtungen können Beeinträchtigungen insbesondere durch Neuversiegelung auf landwirtschaftlichen Flächen in Ortsrandlage vermieden werden.

Um Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, können die nachfolgenden, allgemeinen Hinweise auf geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen dienen.

- Reduzierung der Flächenversiegelung durch wasserdurchlässige Beläge und Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen;

- Rückführung von nicht belastetem Oberflächenwasser in den natürlichen Wasserkreislauf bzw. Nutzung zur Gartenbewässerung oder als Grauwasser;
- Pflanzung von heimischen Laubgehölzen, Einzelbäumen;
- Dach- und Fassadenbegrünung;
- Gehölzrodungen im Winterhalbjahr;
- Vermeidung von intensiver Dauerbeleuchtung, Strahlern u.ä.
- Bei Bedarf Schaffung von Ersatzquartieren für Gebäudebrüter, Fledermäuse o.ä.

#### Eingriffsregelung:

Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Eine Bauleitplanung, die bereits vorhandenes Baurecht ohne Zulassung weiterer Versiegelung überplant, führt damit zu keiner Ausgleichspflicht.

Im vorliegenden einfachen Bebauungsplan wird die Grundflächenzahl (GRZ) gegenüber dem Bestand nicht verändert. Die GRZ liegt bei 0,35.

Da keine Änderung der GRZ erfolgt und keine Flächen überplant werden, für die nicht schon vorher Baurecht bestand, kann festgestellt werden, dass im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung keine Ausgleichsflächen erforderlich werden.

Unabhängig davon sind jedoch die zuvor beschriebenen ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen.

Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Ebenfalls losgelöst von der Eingriffsregelung ist die Baumschutzverordnung der Stadt Burglengenfeld zu beachten. Nachweise und Ersatz sind ebenfalls im Rahmen der Einzelbaugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Aufgestellt: Burglengenfeld, den 25.06.2025

Ingenieurbüro Preihsl und Schwan  
Beraten und Planen GmbH  
Kreuzbergweg 1a  
D-93133 Burglengenfeld



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

Der Stadtrat Burglengenfeld hat am ..... die vorstehende Begründung vom  
25.06.2025 zum Bebauungsplan vom 25.06.2025 beschlossen.

Burglengenfeld, den .....

**STADT Burglengenfeld**

---

Thomas Gesche  
Erster Bürgermeister