

Zusammenfassende Erklärung

zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes

„Beim Lindenviertel“

der Stadt Burglengenfeld

gem. § 10a BauGB

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der sonstigen Träger öffentlicher Belange in den o.g. Bauleitplanverfahren nach Abwägung berücksichtigt wurden.

Inhalt:

- A) Anlass und Gründe der Planung
- B) Verfahrensablauf
- C) Abwägung der privaten und öffentlichen Belange
- D) Umweltbelange
- E) Planungsalternativen

A) Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans

Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 1967 umfasst verschiedene Wohngebiete und ein Gewerbegebiet, das in den vergangenen Jahrzehnten mehrfach geändert wurde. Die ursprüngliche Nutzung des Gebiets, darunter ein Gewerbegebiet östlich des „Lärchenwegs“ und nördlich des „Fuhrtals“, sowie unterschiedliche Wohnnutzungen (darunter Bungalowbauweise und mehrgeschossiger Wohnungsbau) wurden im Laufe der Jahre durch verschiedene Änderungen und Anpassungen weiterentwickelt.

Zuletzt wurde das Gewerbegebiet mit Rechtskraft im Jahr 2021 (nachgeholt aufgrund fehlender öffentlicher Bekanntmachung) und das südliche Teilgebiet zwischen der „Lindenstraße“ und der „Eichenstraße“ im Jahr 1981 überplant. Weitere Änderungen erfolgten in den Jahren 1990 und 2009, wobei es zu einer Verdichtung und einer möglichen Änderung der Bebauung kam.

Um den stetigen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum sowie die Möglichkeit zur Nachverdichtung zu decken, wurde entschieden, den bestehenden Bebauungsplan aus 1967 aufzuheben und diesen durch einen neuen Bebauungsplan zu ersetzen. Dies soll eine geordnete und gezielte Nachverdichtung ermöglichen, die sowohl Auf-, An- und Umbauten als auch neuen Wohnraum schafft, ohne die bestehende Struktur und die städtebauliche Harmonie des Gebiets zu gefährden.

B) Verfahrensablauf

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.06.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.08.2024 hat in der Zeit vom 02.09.2024 bis 02.10.2024 stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.08.2024 hat in der Zeit vom 02.09.2024 bis 02.10.2024 stattgefunden.

4. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Mit den eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung hat sich der Stadtrat am 23.10.2024 befasst (siehe Buchstabe C).

5. Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.04.2025 bis 16.05.2025 beteiligt.

6. Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.10.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.04.2025 bis 16.05.2025 veröffentlicht.

7. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Mit den eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen Beteiligung hat sich der Stadtrat am 25.06.2025 befasst (siehe Buchstabe C).

8. Satzungsbeschluss und Inkrafttreten

Die Stadt Burglengenfeld hat mit Beschluss des Stadtrats vom 25.06.2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.06.2025 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 25.07.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

C) Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der Beteiligung

1. Frühzeitige Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gingen verschiedene Hinweise und Anregungen in Form von Stellungnahmen ein.

Der Stadtrat hat sich in seiner Sitzung vom 23.10.2024 eingehend mit den vorgebrachten Stellungnahmen befasst und diese im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit:

Es wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingereicht.

Es muss sich somit nicht mit Stellungnahmen der Öffentlichkeit befasst werden und eine Änderung der Unterlagen ist nicht notwendig.

Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Durch folgende Träger öffentlicher Belange wurden keine Einwendungen vorgebracht:

- Landratsamt Schwandorf – Bauleitplanung
- Landratsamt Schwandorf – Gesundheitsamt
- Regierung der Oberpfalz
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord
- Bayernwerk Netz GmbH
- Stadtbaumeister Haneder
- Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Gewerbeaufsichtsamt bei der Regierung der Oberpfalz
- Industrie- und Handelskammer
- Handwerkskammer
- Stadtwerke Burglengenfeld
- Deutsche Telekom

- Stadt Maxhütte-Haidhof
- Stadt Teublitz
- Markt Schmidmühlen
- Markt Kallmünz
- Markt Rieden
- Stadt Schwandorf
- Gemeinde Holzheim am Forst
- Markt Regenstauf
- Bayerischer Bauernverband
- Klimaschutzbeauftragter Markus Süß

Folgende Einwendungen wurden durch die Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- Landratsamt Schwandorf – Immissionsschutz:

Es wurden Hinweise zur technischen Ausführung von Luft-Wärmepumpen abgegeben. Ebenfalls wurde auf die auftretende Lärmimmission und die Mindestabstände zu Gebäuden hingewiesen. Es wird außerdem auf die nicht vorhandene Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung hingewiesen welche Immissionsschutzrechtliche Komplikationen in Bezug auf die TA Lärm auslösen könnte.

Abgegebene allgemeine Hinweise wurden in die Unterlagen mit aufgenommen.

Die Art der baulichen Nutzung wird weiterhin nicht festgesetzt, da durch die Umgebungsbebauung eindeutig ersichtlich ist, welche Nutzung das Gebiet hat. Es handelt sich ebenfalls um ein bereits bebautes Gebiet mit wenigen Baulücken.

- Wasserwirtschaftsamt Weiden:

Es werden verschiedene Hinweise geltend gemacht. Es wird mit Nachdruck auf die Hinweise zum Bodenschutz verwiesen.

Diese Hinweise werden in die Unterlagen aufgenommen.

2. Förmliche Beteiligung

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen verschiedene Hinweise und Anregungen in Form von Stellungnahmen ein.

Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung vom 25.06.2025 eingehend mit den vorgebrachten Stellungnahmen befasst und diese im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit:

Es wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingereicht.

Es muss sich somit nicht mit Stellungnahmen der Öffentlichkeit befasst werden und eine Änderung der Unterlagen ist nicht notwendig.

Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Durch folgende Träger öffentlicher Belange wurden keine Einwendungen vorgebracht:

- Landratsamt Schwandorf – Bauleitplanung
- Landratsamt Schwandorf – Gesundheitsamt
- Regierung der Oberpfalz
- Wasserwirtschaftsamt Weiden
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord
- Bayernwerk Netz GmbH
- Stadtbaumeister Haneder
- Staatliches Bauamt Amberg Sulzbach
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Gewerbeaufsichtsamt bei der Regierung der Oberpfalz
- Industrie- und Handelskammer
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
- Deutsche Telekom
- Stadt Maxhütte-Haidhof

- Stadt Teublitz
- Markt Schmidmühlen
- Markt Kallmünz
- Markt Rieden
- Stadt Schwandorf
- Gemeinde Holzheim am Forst
- Markt Regenstauf
- Bayerischer Bauernverband
- Klimaschutzbeauftragter

Folgende Einwendungen wurden durch die Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- Landratsamt Schwandorf – Immissionsschutz:
Es wird darauf hingewiesen, dass die Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden sollte.
Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, wird die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt. Die Nutzung wird durch die Umgebungsbebauung klar als allgemeines Wohngebiet vorgegeben.
- Stadtwerke Burglengenfeld:
Es wird darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden darf. Des Weiteren wird um die Aufnahme von Hinweisen zur Versickerung gebeten.
Die Unterlagen wurden angepasst, sodass die Einleitung von Niederschlagswasser nicht gestattet ist. Die genannten Hinweise wurden mit aufgenommen.

D) Umweltbelange

Da das Gesamtgebiet bereits bebaut ist und keine neuen umweltrechtlichen Eingriffe in Bereiche vorgenommen werden, die erhebliche Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft, Klima, Flora und Fauna haben, wurde keine detaillierte Umweltprüfung durchgeführt. Die Bebauungsplanänderung umfasst lediglich geringfügige Anpassungen und bringt keine substantziellen Veränderungen oder Erweiterungen auf bereits genutzten Flächen mit sich.

Im Rahmen des Verfahrens wurden die Umweltbelange nicht gesondert geprüft, da keine relevanten Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Das Gebiet ist vollständig erschlossen und genutzt, wodurch der Eingriff in die natürliche Umwelt minimiert wird. Es wird daher davon ausgegangen, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

Da keine signifikanten Eingriffe in geschützte Naturflächen oder wichtige Ökosysteme erfolgen, sind Ausgleichs- oder Minderungsmaßnahmen nicht erforderlich. Der Bebauungsplan stellt lediglich eine geringfügige Anpassung einer bereits urbanisierten Fläche dar.

E) Planungsalternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Planung wurden verschiedene Alternativen für die Neuordnung von Wohngebieten in Betracht gezogen. Der Fokus lag dabei auf der Erhöhung des Wohnraumpotenzials und der Nachverdichtung innerhalb des bestehenden, bereits erschlossenen Gebiets. Alternativen zu dem jetzigen Baugebiet, das auf einem bestehenden Bebauungsplan basiert, wurden geprüft. Angesichts der nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans, der eine relativ lichte Bebauung und zahlreiche Baulücken aufwies, wurde jedoch entschieden, das derzeitige Gebiet weiter zu entwickeln.

Die Entscheidung fiel auf das bestehende Gebiet, da hier eine gezielte Nachverdichtung möglich ist, ohne die vorhandene Struktur und die städtischen Entwicklungsziele zu beeinträchtigen. Das Gebiet bietet die besten Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und umweltschonende Entwicklung, die den Zielen der Klimaneutralität und der schonenden Nutzung von Ressourcen gerecht wird.

Die berücksichtigte Nachverdichtung stellt sicher, dass der bestehende Baumbestand erhalten bleibt und die Landschaftsziele wie die Grünverbindung entlang der „Maxhütter Straße“ weiterhin gewahrt bleiben. Diese Maßnahmen tragen zur Langfristigkeit und Nachhaltigkeit der Planung bei und minimieren gleichzeitig negative Umweltauswirkungen.

Verantwortliches Planungsbüro
Burglengenfeld, den 23.07.2025

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



.....
Dipl.-Ing. (FH) Fabian Biersack, M. Sc.

Burglengenfeld, 24.07.2025
.....
Stadt Burglengenfeld



.....
Thomas Gesche
Erster Bürgermeister