

### **3. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Burglengenfeld**

## **Sondergebiet „Einkaufszentrum an der Regensburger Straße“**

### **Teil C - Begründung**

Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch zur 3. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Burglengenfeld, Sondergebiet „Einkaufszentrum an der Regensburger Straße“

## Inhalt

1.	Planungsrechtliche Situation.....	3
2.	Lage und Bestandssituation.....	3
3.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	4
4.	Verfahren.....	5
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	5
6.	Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung.....	5
7.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	7
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
7.3	Verkehrsflächen.....	9
7.4	Bauweise .....	10
7.5	Überbaubare Grundstücksflächen .....	10
7.6	Von Bebauung freizuhaltende Flächen der Sichtdreiecke .....	10
7.7	Stützmauern .....	10
7.8	Gestaltung der baulichen Anlagen .....	11
7.9	Einfriedungen .....	11
8.	Verkehrstechnische Erschließung.....	11
9.	Ver- und Entsorgung.....	11
10.	Grünordnung .....	12
11.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Baumschutzverordnung.....	16
12.	Artenschutz.....	17
13.	Schallschutz .....	18
	Anlagenverzeichnis .....	20

## **1. Planungsrechtliche Situation**

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung hat der Stadtrat Burglengenfeld in seiner Sitzung vom 19.07.2023 die Änderung des Bebauungsplanes „Einkaufszentrum an der Regensburger Straße“ nach § 2 BauGB beschlossen.

## **2. Lage und Bestandssituation**

Die Stadt Burglengenfeld liegt zentral in der mittleren Oberpfalz, ungefähr 15 Kilometer südlich der großen Kreisstadt Schwandorf.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung erfolgt eine Anpassung der Gebietsfestsetzung in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“, um den tatsächlichen Nutzungsabsichten sowie den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen besser Rechnung zu tragen. Die geplante Nutzung bleibt funktional vergleichbar, wird jedoch klarer gefasst und gezielter steuerbar.

Topographisch fällt das Gelände von Süden nach Norden mit einer Höhendifferenz von ca. 3,00 m und von Osten nach Westen mit einer Höhendifferenz von ca. 1,30 m ab.

Das Plangebiet ist heute bereits vollständig erschlossen. Die Zufahrt erfolgt über die Regensburger Straße oder die Umgehungsstraße.

Der Umgriff des Plangebiets ergibt sich aus dem folgenden Lageplan (Abbildung 1) und umfasst die Grundstücks Flurnummern (FINrn.) 1480/23, 1557/3, 1557/5, 1564, 1564/1, 1564/2, 1566 sowie Teilflächen von 1480/2 und 1529/7, jeweils Gemarkung Burglengenfeld.

Das Plangebiet grenzt sich wie folgt ab:

- im Westen durch ein kleines Waldgebiet sowie bestehender Bebauung,
- im Norden durch die St2397 sowie bestehender Wohnbebauung, getrennt durch einen Gehölzbestand,
- im Osten durch bestehende Bebauung sowie im weiteren Verlauf die St2397,
- im Süden durch unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie bestehender Bebauung



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich (Bayernatlas)

Zur natur- und artenschutzrechtlichen Bestandssituation und sonstiger Umweltbelange ist auf die Aussage im Umweltbericht zu verweisen (Anlage 1).

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

Im Planungsgebiet ist eine Neugestaltung der bestehenden Laden- und Verkaufsflächen sowie der Verkehrsflächen vorgesehen. Der leerstehende Bau- und Gartenmarkt soll abgerissen und durch einen Neubau für moderne Verkaufsflächen ersetzt werden. Zudem werden weitere Gebäudeteile umfassend umgebaut.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Planung zielt insbesondere darauf ab, den zu überplanenden Bereich innerhalb der vorgegebenen Parameter möglichst verträglich in das städtebauliche, landschaftliche und ökologische Umfeld einzugliedern.

**Die städtebaulichen Kennziffern:**

Größe des räumlichen Geltungsbereichs:	5,0800 ha
Begrünungs- und Durchgrünungsfläche:	0,3422 ha
Fläche für Ver- und Entsorgung – Abwasser:	0,1842 ha

**4. Verfahren**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Einkaufszentrum an der Regensburger Straße“ wird nach §§ 1, 2 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt.

**5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans sieht nun eine Konkretisierung in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ vor.

Da sich die geplante Nutzung inhaltlich im Rahmen der bereits dargestellten Sondernutzung bewegt und weiterhin eine Einzelhandelsnutzung auf der Fläche vorgesehen ist, wird von einer wesentlichen Abweichung von der Darstellung im Flächennutzungsplan nicht ausgegangen. Die städtebauliche Zielrichtung bleibt erhalten, eine grundlegende Änderung der Art der Nutzung erfolgt nicht.

Vor diesem Hintergrund wird auf eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren verzichtet.

**6. Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung**

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern) und der Regionalplanung der Region Oberpfalz – Nord (6) liegt die Stadt Burglengenfeld im Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Burglengenfeld ist als Mittelzentrum ausgewiesen und bildet gemeinsam mit den Mittelzentren Teublitz und Maxhütte-Haidhof einen Mehrfachort, das Städtedreieck Burglengenfeld, Maxhütte-Haidhof, Teublitz.

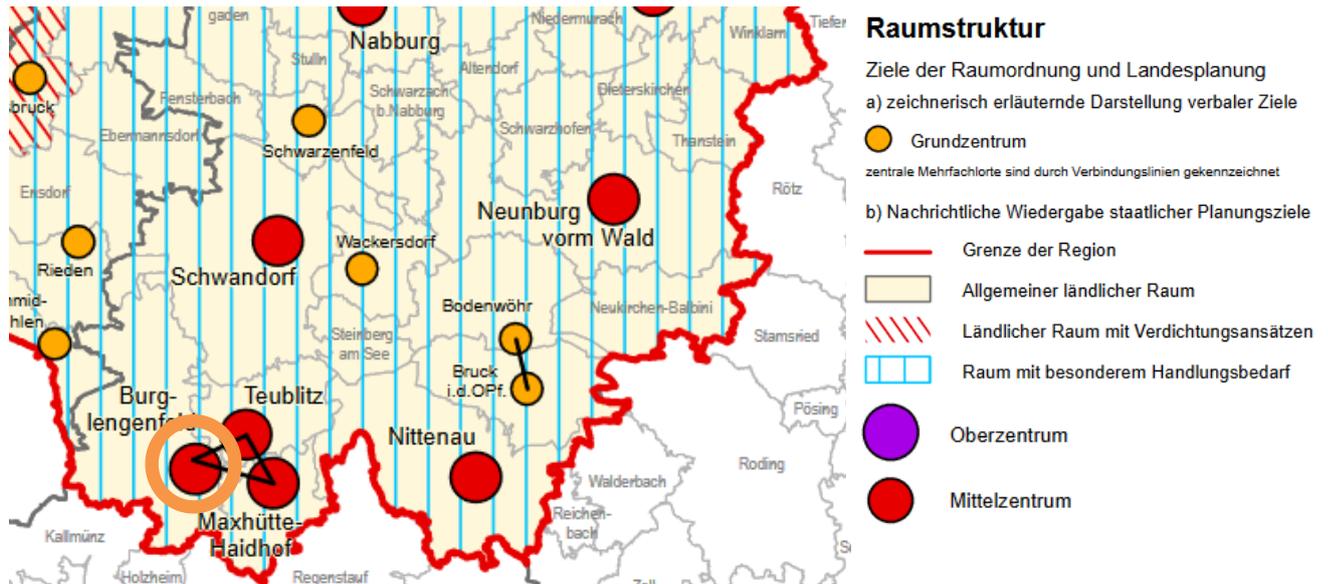


Abbildung 2: Ausschnitt aus Raumstruktur - Regionalplan Oberpfalz-Nord (6)

Mit der geplanten Bebauungsplanänderung verfolgt die Stadt Burglengenfeld unter anderem folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung (Auszüge aus relevanten Festlegungen, Zielen und Grundsätzen):

#### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

→ Durch die Überplanung eines aktuellen Leerstandes können neue, an die Umgebung angepasste Einzelhändler angesiedelt werden. Um den entsprechenden Bedarf zu ermitteln, wurde ein Einzelhandelsgutachten erstellt.

#### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(G) *Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.*

→ Durch die Umstrukturierung der Laden- und Verkaufsflächen sollen neue Flächen für Einzelhandelsbetriebe geschaffen werden, welche eine Vielzahl an Ansprüchen abdecken sollen.

#### 1.1.3 Ressourcen schonen

(G) *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

- Durch die bereits vorhandene Infrastruktur (Erschließung) können Flächen für eine sonst erforderliche Erschließung eingespart werden, wo durch zudem Neuerschließungskosten vermieden werden, was einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung entspricht.

(Zudem wird keine weitere Versiegelung im Plangebiet vorgesehen.)

### 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

#### 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

- Durch die Umstrukturierung bestehender Flächen werden keine neuen Flächen überplant. Aufgrund der neuen Struktur soll ein Vielseitigeres Angebot auf gleichbleibender Fläche geschaffen werden.

#### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

- Durch die Bebauungsplanänderung werden lediglich bestehende Flächen überplant und keine neuen Außenbereichsflächen hinzugezogen.

## 7. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Für die im Plangebiet liegenden Grundstücke werden drei Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO mit jeweils spezifischer Zweckbestimmung festgesetzt, um den unterschiedlichen funktionalen Anforderungen gerecht zu werden und eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Das Sondergebiet SO1 mit der Zweckbestimmung „Tankstelle“ dient der Ansiedlung einer Tankstelle mit ergänzendem Shop, was eine Nahversorgung mit Kraftstoffen sowie mit einem begrenzten Warensortiment ermöglicht. Die Zulässigkeit wird durch die ausdrückliche Zweckbestimmung und ergänzende Regelungen (z. B. Ausschluss von Vergnügungsstätten und Erotiksortimenten) präzise gesteuert.

Die Sondergebiete SO2 und SO3 werden jeweils mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ausgewiesen, wobei beide Flächen der Ansiedlung von (auch großflächigen) Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungsnutzungen sowie Schank- und Speisewirtschaften dienen. Zur Wahrung zentralörtlicher Versorgungsstrukturen und zur städtebaulichen Verträglichkeit wird eine detaillierte Sortimentssteuerung vorgenommen. Dabei werden zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente klar abgegrenzt.

Zentrenrelevante Sortimente sind nur unter der Voraussetzung zulässig, dass im Einzelfall eine Umsatzumverteilung von maximal 10 % auf zentrale Versorgungsbereiche sowie versorgungsstrukturell bedeutsame Lagen nicht überschritten wird. Auf diese Weise wird eine Beeinträchtigung innerstädtischer Strukturen vermieden und die Entwicklung im Plangebiet in den gesamtstädtischen Kontext eingeordnet.

Nicht zentrenrelevante Sortimente sind – auch in großflächiger Ausprägung – zulässig, da sie typischerweise keinen Verdrängungseffekt auf innerstädtische Lagen ausüben.

Durch die gewählten Festsetzungen wird eine funktionale Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie ermöglicht, die dem Standort gerecht wird, den bestehenden städtebaulichen Rahmen aufnimmt und gleichzeitig eine gezielte Steuerung der Ansiedlung gewährleistet.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzung einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO), einer höchstzulässigen Baumassenzahl (BMZ) (§ 21 BauNVO) sowie der maximal zulässigen Wandhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO) festgesetzt.

### Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird als maximal zulässige GRZ 0.92 festgesetzt.

Der zugelassene Versiegelungsgrad der GRZ liegt damit über dem Orientierungswert des § 17 BauNVO von 0,8 für ein sonstiges Sondergebiet. Um die bestehende Bebauung nicht einzuschränken und die bestehenden möglichen Verkehrs- sowie Parkflächen zu erhalten, wird die im ursprünglichen Plan festgesetzten GRZ von 0,92 nicht geändert.

Gemäß § 21 BauNVO wird als maximal zulässige BMZ 5.00 festgesetzt.

Die zugelassene bauliche Ausnutzung liegt damit weit unter dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO von 10.00 für ein sonstiges Sondergebiet. Um möglichst massive Baukörper, welche nicht ins Ortsbild passen zu vermeiden, wurde die BMZ weit unter dem Orientierungswert festgelegt.

#### Wandhöhe und Höhenlage

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird die maximal zulässige Wandhöhe in SO1 und SO3 mit 9,00 m und in SO 2 mit 12,00 m festgesetzt.

Die Wandhöhe ist die Höhe gemessen vom in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt) bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder, wenn ein solcher nicht vorhanden ist, bis zum obersten Abschluss der Wand (Attika) (oberer Bezugspunkt).

Die festgesetzte Wandhöhe orientiert sich an der ursprünglich festgelegten Wandhöhe, wurde jedoch verringert um besser in das Ortsbild zu passen.

### **7.3 Verkehrsflächen**

Die Festsetzung der fußläufigen Verbindung zwischen der Regensburger Straße im nördlichen Geltungsbereich und dem Anschlusspunkt „Am Roding Berg“ an die Regensburger Straße gewährleistet eine direkte und sichere Erreichbarkeit des Sondergebiets „Einkaufszentrum an der Regensburger Straße“ für Fußgänger, sowie das im Süden angrenzende „Gewerbe- Misch- und Sondergebiet an der Umgehungsstraße“.

Diese Maßnahme trägt zur Verbesserung der Erschließung des Gebiets bei und fördert eine nachhaltige und komfortable Mobilität. Durch die Verbindung wird eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an die angrenzenden Straßen geschaffen, was insbesondere für die zukünftigen Nutzer des Sondergebiets „Einkaufszentrum an der Regensburger Straße“ von Bedeutung ist.

Die genaue Trassenführung und Gestaltung der Fußgängerverbindung werden im weiteren Planungsprozess festgelegt, um den Anforderungen an Sicherheit und eine gute Integration in die umgebende Infrastruktur gerecht zu werden.

#### **7.4 Bauweise**

In Abweichung zur offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Die Bauweise greift die Struktur eines typischen Einkaufszentrums bzw. einer Einkaufsmeile auf. Hierdurch soll dem Verbraucher eine geordnete Übersicht der Verkaufsflächen gegeben werden.

#### **7.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt. Die eng angeordneten Baugrenzen sollen die bestehende Bebauung aufgreifen und die neue Strukturierung dahingehend lenken, sich an dem Bestand zu orientieren. Jedoch soll etwas Freiraum gelassen werden, um eine wirtschaftliche Bebauung zu ermöglichen.

Entlang der St2397 (Regensburger Straße) verläuft eine Anbauverbotszone von 20 m. Diese wurde bei der Festlegung der Baugrenzen berücksichtigt.

Um eine ordentliche und zweckmäßige Errichtung von Werbeanlagen zu ermöglichen, sowie um die notwendigen Stellplätze städtebaulich auf dem Grundstück unterzubringen werden diese baulichen Anlagen innerhalb der Anbauverbotszone zugelassen. Da auch bestehende Bauten, wie Werbeanlagen und Stellplätze, bereits innerhalb der Anbauverbotszone vorhanden sind, wird sich mit dieser Festsetzung zusätzlich am Bestand orientiert.

#### **7.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen der Sichtdreiecke**

Um die Verkehrssicherheit von allen Verkehrsteilnehmern von ein und ausfahrenden Fahrzeugen zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass an den Einmündungspunkten der Zufahrtsstraße die Flächen der Mindestsichtfelder (sog. Sichtdreiecke) von sämtlichen Sichthindernissen freigehalten werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Innerhalb dieser Sichtdreiecke dürfen nur Einfriedungen und Bepflanzungen bis zu einer Höhe von 80 cm errichtet werden. Auch innerhalb des Geltungsbereichs im Bereich der Ein- sowie Ausfahrten der Parkplätze wird, wenn möglich die Einhaltung der Flächen der Mindestsichtfelder umgesetzt.

#### **7.7 Stützmauern**

Um eine sinnvolle Bebauung auf dem vorhandenen Gelände zu ermöglichen, werden Stützmauern zugelassen. Die maximal zugelassene Höhe wird auf 2,0 m über dem vor baulicher Veränderung bestehenden Gelände begrenzt. Die Höhenentwicklung berücksichtigt unter anderem die bereits bestehende Bebauung und eine Möglichkeit zur sinnvollen Weiterentwicklung des Plangebiets.

## **7.8 Gestaltung der baulichen Anlagen**

Festsetzungen, die inzwischen als nicht mehr zeitgemäß oder überholt gelten, wurden entweder entfernt oder entsprechend angepasst. Um der zukünftigen Gebäudegestaltung größtmöglichen Spielraum zu bieten und gleichzeitig den städtebaulichen Anforderungen gerecht zu werden, wurden die Festsetzungen bewusst auf ein Minimum reduziert.

## **7.9 Einfriedungen**

Um die Zugänglichkeit zur öffentlichen Straße nicht zu beeinträchtigen, sind zur öffentlichen Straße hin keine Einfriedungen zugelassen. Damit das Gebiet ein offenes und einladendes Erscheinungsbild behält, dürfen ansonsten lediglich Maschendrahtzäune errichtet werden. Damit sich Kleintiere ungehindert vorbewegen können und in ihrem Wanderverhalten nicht eingeschränkt werden sind durchgehende Zaunsockel zu vermeiden. Ausgenommen davon sind Bereiche in diesen Zaunsockel zur Wasserführung unerlässlich sind. Die maximale Höhe der Sockel ist mit 25 cm festgesetzt.

## **8. Verkehrstechnische Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch den Bestand sichergestellt. Das Plangebiet liegt an der Regensburger Straße und wird über zwei Zu- und Abfahrten von dieser aus ausreichend erschlossen.

## **9. Ver- und Entsorgung**

### Wasser- und Löschwasserversorgung:

Die Wasserversorgung des Plangebiets ist über den Anschluss an das gemeindliche Wasserversorgungsnetz der Stadt Burglengenfeld sichergestellt. Die Anbindung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz, sodass eine ausreichende und zuverlässige Versorgung mit Trinkwasser gewährleistet ist.

### Abwasserbeseitigung Schmutzwasser

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwassermengen werden über die geplanten Grundstücksanschlüsse in das bestehende öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Der Anschluss erfolgt an den Bestandskanal im angrenzenden Erschließungsbereich, wodurch eine geordnete Ableitung des Schmutzwassers sichergestellt ist. Die technische Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem zuständigen Entwässerungsträger.

### Niederschlagswasser

Die neugebauten Dachflächen werden mit einem extensiv begrünten Dach ausgestattet. So soll ein Großteil des anfallenden Regenwassers rückgehalten werden. Das restliche Regenwasser wird gesammelt über eine Vorreinigung in das bestehende Sickerbecken bzw. in ein neu geplantes Sickerbecken eingeleitet.

Die Beschaffenheit des Karstbodens und die Nähe zum angrenzenden Trinkwasserschutzgebiet sind bekannt und werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Der endgültige Entwässerungsplan wird im weiteren Planungsverlauf mit dem Wasserwirtschaftsamt und den Stadtwerken Burglengenfeld abgestimmt.

### Müllbeseitigung:

Die Entsorgung fester Abfallstoffe ist über das bestehende Abfallwirtschaftssystem des Landkreises sichergestellt. Die Abfuhr erfolgt durch beauftragte private Entsorgungsunternehmen im Rahmen der kommunalen Abfallentsorgung. Eine geordnete und regelmäßige Müllbeseitigung ist damit gewährleistet.

### Energieversorgung:

Das Plangebiet wird über das bestehende Netz des Bayernwerks mit Strom versorgt.

### Telekommunikation:

Die Telekommunikations-Infrastruktur ist durch die bestehende Bebauung gewährleistet.

## **10. Grünordnung**

Die Begründung der grünordnerischen Festsetzungen entspricht in weiten Teilen der Begründung der Urfassung des Grünordnungsplans von 1993. *Diese Teile werden übernommen und in kursiver Schrift dargestellt.*

Die randlichen festgesetzten Grünflächen sind bereits begrünt und bleiben gegenüber der Ist-Situation unverändert erhalten.

Neue grünordnerische Maßnahmen kommen nur zum Tragen,

- für die Neuordnung der Parkplatzsituation.
- für die Begrünung der Regenrückhaltebecken
- für Dachbegrünungen: hier wurden die Festsetzungen nach aktuellen Maßstäben angepasst.

## 10.1 Pflanzgebote (Begründung aus Urfassung Grünordnungsplan 1993)

### 10.1.1 Allgemeine Zielsetzungen von Pflanzvorschriften bzw. Funktionen von Grün

*Das im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen entstehende Leistungsgrün hat u.a. folgende allgemeine stadtoökologische und gestalterisch-ästhetische Aufgaben zu erfüllen:*

- *Sicherung eines stadtgestalterisch und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils innerhalb des Baugebietes*
- *Verbesserung des allgemeinen Landschafts- bzw. Stadtbildes und visuelle Einbindung des Baugebietes*
- *Verbesserung des Mikroklimas (Luftbefeuchtung etc.)*
- *Beitrag zur Regulierung des Wasserhaushaltes*
- *Abschirmung gegenüber störungsempfindlichen Nutzungsformen (psychologische Wirkung der Eingrünung, Sichtschutz)*
- *Beitrag zur Lärminderung*
- *Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen.*

### 10.2.2 Besondere Zielsetzungen

*Um das vorgesehene Baugebiet mit seiner gewerblichen Nutzung und seinen relativ umfangreichen Stellplätzen in die empfindliche Orts- und Nutzungssituation einzubinden, ist die sorgfältige Einfügung der baulichen Anlagen in die vorhandene Landschaftssituation auch durch die Schaffung einer visuell wirksamen Grünzone notwendig.*

*Die geplante Bepflanzung der Stellplätze trägt darüber hinaus stadtoökologischen Gesichtspunkten Rechnung und verhindert außerdem die Aufheizung der abgestellten Fahrzeuge.*

*Neben der Ergänzung und Optimierung der angrenzenden Freiräume bzw. des Ortsbereichs verfolgen die vorgesehenen Pflanzvorschriften als weitere Zielsetzung eine Durchgliederung auch des Baugebietes selbst, sowie die räumliche Trennung bzw. Abschirmung divergierender Nutzungen. Außer allgemeinökologischen und landschaftsästhetischen Funktionen dient insbesondere die vorgesehene Randeingrünung des Baugebietes sowie die geplante Waldrandbepflanzung zu Flurstück 1531 auch wesentlich der Erhaltung und Verbesserung der bioökologischen Situation des Gebietes.*

### *Eingrünung der Baugebietsränder*

*(Anmerkung zur 3. Änderung: Die Eingrünung ist bereits erfolgt, es ist keine Änderung gegenüber der IST-Situation geplant.)*

*Zur Verbesserung des allgemeinen Landschafts- bzw. Stadtbildes und zur visuellen Einbindung des Baugebietes wird vorgeschlagen, einen ca. 5 m breiten Grünstreifen an den Baugebietsrändern im Osten mit einer vielfältigen, gehölzartigen Baum- und Strauchpflanzung zu begrünen.*

### *Einbindung des Baugebietes zur Regensburger Straße*

*Die bestehenden Bäume im SO 1 sind zum Erhalt festgesetzt. Im Bereich der Fläche für Ver- und Entsorgung soll ein ca. 2 m breiter, mit Sträuchern bepflanzter Grünstreifen zu einer stadt- und landschaftsgerechten Einbindung beitragen.*

*Soweit die bestehenden Bäume im Bereich des geplanten Sickerbeckens nicht erhalten bleiben können, wäre es wünschenswert, diese unter Berücksichtigung technischer Erfordernisse möglichst in räumlicher Nähe innerhalb des Plangebiets in einer straßenbegleitenden Anordnung zur Regensburger Straße zu ersetzen, sodass eine durchgehende Baumstruktur entlang der Regensburger Straße gewahrt bleibt.*

*Die Ersatzpflanzung sollte dann in Art und Umfang der entfallenden Baumreihe entsprechen. Ist eine Ersatz-Baumpflanzung aufgrund technischer Erfordernisse nicht möglich, ist der Grünstreifen zumindest mit Sträuchern gemäß Pflanzliste unter § 10.3 (b) zu bepflanzen.*

### *Waldrandbepflanzung zu Flurstück 1531*

(Anmerkung zur 3. Änderung: Die Eingrünung ist bereits erfolgt, es ist keine Änderung gegenüber der IST-Situation geplant.)

*Die naturnahe Anlage eines ca. 8 m breiten Waldrandstreifens entlang dem Flurstück 1531 soll der Ergänzung des vorhandenen, z.T. aus 120 - 140-jährigen Eichen bestehenden Waldrandes dienen und unter anderem gewährleisten, dass der Sonderfunktion des anliegenden Waldstücks gemäß Waldaktionsplan (Klimaschutzwald, Immissionsschutzwald, Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild) aufrechterhalten und sichergestellt werden kann.*

*Die heckenartige, gestufte Pflanzung soll daneben die Windwurfgefahr verringern und Lebensraumfunktion für die einheimische Tier- und Pflanzenwelt bieten, bzw. durch die Abschirmung auch dazu beitragen, die Habitatfunktion des angrenzenden Waldes aufrechtzuerhalten.*

Der bestehende Fußweg ist von der Waldrandentwicklung ausgenommen.

### 10.3 Pflanzliste und Mindestpflanzqualität

#### Gehölzliste für Neupflanzungen

##### a) Bäume

Auf eine Gehölzliste für Neupflanzungen von Bäumen mit Nennung einzelner Arten wird bewusst verzichtet.

Der sich vollziehende Klimawandel hat teils gravierende Auswirkungen für die Stadtbäume. Die zurückliegenden trockenen und heißen Sommer verschärften die ohnehin angespannte Situation, in der sich die Bäume befinden. Viele der bisher im Straßenraum verwendeten

Baumarten sind heute schon nicht ausreichend genug an die Klimaveränderungen, einhergehend mit zunehmender Trockenheit, höherer Strahlungsintensität und veränderter Niederschlagsverteilung, angepasst. Andere, bislang nur wenig verwendete und in unseren Breiten nicht heimische Baumarten können im Hinblick auf diese Veränderungen besser geeignet sein und sollten in Zukunft auch in stärkerem Maße zum Einsatz kommen.

Die Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) prüft schon seit vielen Jahren die Eignung von Bäumen zur Pflanzung in Straßen und Plätzen und aktualisiert und veröffentlicht diese Liste fortlaufen.

<https://galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste/>

Daher wird auf die Festsetzung einzelner Arten verzichtet und stattdessen auf die GALK-Liste verwiesen, die sich auch im Anhang zu dieser Begründung befindet.

#### b) Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingr. Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweiggr. Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Wolliger Hartriegel	<i>Viburnum lantana</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Bibernellrose	<i>Rosa spinosissima</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>

*Außerhalb der Randbepflanzungen/Eingrünung des Baugebietes sind daneben folgende*

*Ziersträucher bis zu einem Bestandteil von 30% an der Gehölmischung zulässig:*

Deutzie	<i>Deutzia x magnifica</i>
Kolkwitzie	<i>Kolkwitzia amabilis</i>
Pfeifenstrauch	<i>Philadelphus i.A. u. S.</i>
Flieder	<i>Syringia vulgaris</i>
Weigelia	<i>Weigelia florida</i>
Spirea	<i>Spirea x vanhouttei</i>

*Innerhalb des Sichtdreiecks an die Regensburger Straße sind folgende niederwüchsige*

*Strauch(zucht)formen zulässig:*

Zwergliguster	<i>Ligustrum "Lodense"</i>
niedrige Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum "Clavey's Dwarf"</i>
Bibernellrose	<i>Rosa spinosissima</i> oder

*Glanzrose*

*Rosa nitida*

**c) Ausgeschlossene Pflanzen:**

*Nicht verwendet werden dürfen:*

- *Alle fremdländischen Nadelgehölze*
- *Gehölze mit roten, gelben oder zweifarbigen Laubtönen*
- *Cotoneaster, Feuerdorn*

**d) Mindestpflanzgrößen:**

- *Für Pflanzungen an den Baugebietsrändern im Süden und Osten:  
Bäume: mindestens Hei., 150/200  
Sträucher: mindestens Str., 60/100*
- *Für Baumpflanzungen an der Regensburger Straße und in den Stellplatzbereichen  
mindestens Hochstamm 3 x v., ab 18 cm Stammumfang*
- *Für Pflanzungen im Waldbereich an der westlichen Baugebietsgrenze mind. leichte  
Sträucher bzw. leichte Heister*

**11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Baumschutzverordnung**

Nachdem es sich im vorliegenden Fall nur um eine Änderung eines rechtsgültigen Bebauungsplans handelt, sind nur diejenigen naturschutzfachlichen Belange zu erörtern, die durch die Änderung getroffen sind.

Im Änderungsbereich wird der Abriss und Neubau eines Gebäudes ermöglicht sowie die Zulässigkeit von Verkaufsflächen neu festgelegt.

Die Änderung sieht weder Erweiterungen noch Änderungen im Bestand der randlichen Eingrünungen vor. Die GRZ und die zulässige Art und Maß der Bebauung bleibt gleich.

Eine Verschlechterung der Situation ist also gegenüber der Urfassung des Bebauungsplans nicht gegeben. Es handelt sich hauptsächlich um bebaute oder versiegelte Flächen bzw. um Verkehrsflächen und Parkplätze.

Die Änderung des Bebauungsplans für das Sondergebiet „Einkaufszentrum an der Regensburger Straße“ konzentriert städtebauliche Verbesserungen auf ganzer Linie im Gegensatz zu den bestehenden Verhältnissen vor Ort.

Gem. dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen werden Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung - auch nicht mittelbar - im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, in die Betrachtung nicht einbezogen.

Gemäß Baugesetzbuch sind diese Flächen nicht erneut als Eingriffsflächen zu bewerten und auch keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu ermitteln. (BauGB § 1a (3))

→ Für die 3. Änderung des Bebauungsplans sind keine Ausgleichsflächen und –maßnahmen erforderlich.

Unabhängig von der Eingriffsregelung ist die Baumschutzverordnung der Stadt Burglengenfeld zu beachten, falls (z.B. im Zuge einer Parkplatzneuordnung) bestehende Bäume gefällt werden sollten. Eine Entfernung von Bäumen ist in Einzelfällen als Ausnahme zulässig, andernfalls muss die Entfernung bei der Stadt Burglengenfeld beantragt werden müssen. In der Regel müssen für Fällung von Bäumen, die der Baumschutzsatzung unterliegen, jedoch Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Nachweise und Ersatz sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Baumneupflanzungen an neu geordneten Parkplätzen können hierfür berücksichtigt werden.

## **12. Artenschutz**

Da durch den Abriss von leerstehenden Gebäuden artenschutzfachliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht auszuschließen sind, ist bei Abriss- und Umbaumaßnahmen 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.

Für den geplanten Abriss des Bau- und Gartenmarktes wurde bereits die Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch den Gutachter Martin Gabriel, Dipl.-Geograf (Univ.) beauftragt. Gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird das Plangebiet auf das Vorkommen von Fledermäusen und Zauneidechsen untersucht.

Die Begehung des Abrissgebäudes ist bzgl. Fledermausvorkommen ab Mai 2025 geplant.

Die Kartierung von Zauneidechsen ist im Rahmen von zwei Frühjahrs- und zwei Spätsommer Durchgängen vorgesehen.

Voraussichtlich kann die Kartierung im September 2025 abgeschlossen werden.

Die Ergebnisse der Untersuchung sind dann im weiteren Verfahren im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind grundsätzlich folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- Eine Rodung von Gehölzen und Baumfällungen außerhalb der Vogelschutzzeit und nur zwischen 01.10. und 28./29.02. zulässig.
- Entfernen des Schnittguts bzw. Häckseln vor Ort
- Kontrolle der abzureißenden Gebäude auf Fledermausvorkommen
- Ggf. Anbringen von Ersatzhabitaten (Nistkästen / Fledermauskästen)

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

### **13. Schallschutz**

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Stadt Burglengenfeld hat deshalb die GEOPLAN GmbH damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Umgriff des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Durch die geplante Überplanung des Sondergebiets Einzelhandel, dürfen den umliegenden Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe keine Nachteile entstehen. Um dies zu gewährleisten sind die festgesetzten Kontingente zwingend einzuhalten. Dafür ist im jeweiligen Bauvorhaben im Rahmen der Antragstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderung ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen, sowie die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm nachzuweisen insbesondere auf die Berücksichtigung der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit.

Die Festsetzung der Emissionskontingente gilt nicht in Bezug auf Immissionsorte innerhalb des Sondergebietes. Innerhalb des Sondergebietes ist darauf zu achten, dass an den Immissionsorten (Fenster von schutzbedürftigen Räumen, bzw. Baugrenze) der Nachbargrundstücke die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete zur Tag- und Nachtzeit (zur Nachtzeit nur, sofern Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auf der Parzelle zugelassen sind) eingehalten werden. Dabei sind auch Emissionen anderer Gewerbenutzungen zu berücksichtigen, da durch die Geräuschkontingentierung nicht die schalltechnische Verträglichkeit mit anderen Flächen im gleichen Bebauungsplan geregelt werden kann.

Die festgelegte Höhe der einzelnen Lärmkontingente erfolgte aufgrund des Abstandes zu den maßgeblichen Immissionsorten im Umgriff der Planfläche sowie der Einhaltung der reduzierten Immissionsrichtwerte.

Die den schalltechnischen Berechnungen und Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können bei der Stadt Burglengenfeld zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

### **Anlagenverzeichnis**

- **Anlage 1:** GALK-Straßenbaumliste Arbeitskreis Stadtbäume
- **Anlage 2:** Schalltechnischer Bericht der Geoplan GmbH in der Fassung vom 13.01.2025 (Bericht Nr.: S2410110)
- **Anlage 3:** Auswirkungsanalyse zur Restrukturierung des Naabtalcenters in Burglengenfeld der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH in der Fassung vom 04.12.2024

Fassung vom 25.06.2025

### **Preihsl und Schwan**

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A

93133 Burglengenfeld

.....

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

Der Stadtrat hat am ..... die obige Begründung in der Fassung vom ..... zum Bebauungsplan Sondergebiet „Einkaufszentrum an der Regensburger Straße“ in der Fassung vom ..... beschlossen.

Burglengenfeld, .....

### **STADT BURGLENGENFELD**

---

Thomas Gesche

Erster Bürgermeister