



Bebauungsplan der Stadt Burglengenfeld

Baugebiet „Im Sand I“



Bebauungsplan:

Christiane Koller

Dipl.Ing. (FH) Architektin

J.-G.-Fichte-Str. 6

93133 Burglengenfeld

Tel. 09471/ 80348

Fax. 09471/ 807024

Grünordnungsplan:

Ruth Fehrmann

Dipl.Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

Bahnhofstr. 18

93047 Regensburg

Tel. 0941/ 565870

Fax 0941/ 565871

Planungsablauf

1. Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
.....
2. Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
..... –
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB
.....
4. Beschluß der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes
.....
5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
.....
6. Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gemäß § 10 BauGB
.....
7. Ort und Zeitpunkt der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung
.....

Burglengenfeld,

1. Bürgermeister Heinz Karg
Stadt Burglengenfeld

Satzungstext

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Stadt Burglengenfeld folgende

Satzung

§ 1 Bebauungsplan mit Grünordnerischen Festsetzungen

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes vom 22.01.2004 bzw. der Änderung vom 21.06.2004 mit integriertem Grünordnungsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.01.2004 festgesetzt.

§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)
2. Sondergebiet
3. öffentl. Verkehrsflächen
4. öffentl. Grünflächen
5. Ausgleichsflächen

festgesetzt.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

(1) Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird die im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesene max. zulässige Grundflächenzahl und die höchstzulässige Geschosßflächenzahl festgesetzt.

(2) Soweit sich aus der Ausnutzung der zulässigen Grundflächen und der höchstzulässigen Geschosßzahlen eine höhere Grundflächenzahl bzw. Geschosßflächenzahl ergibt, als die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 der BauNVO vorsehen, sind die Höchstwerte nach § 17 Abs. 1 einzuhalten.

(3) Das Seitenverhältnis der Hauptgebäude (Länge zur Breite) darf das Verhältnis 5:4 nicht unterschreiten. (gilt nur für WA)

§ 5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß der Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Es wird folgende Bauweise festgesetzt:

(A) Allgemeines Wohngebiet
offene Bauweise (o)
siehe § 22 Abs. 2 BauNVO

B) Sondergebiet
geschlossene Bauweise (g)
siehe § 22 Abs. 3 BauNVO

§ 6 Stellung der baulichen Anlagen

A) Allgemeines Wohngebiet

(1) Die Gebäudelängsseiten sind parallel zu den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Firstrichtungen zu erstellen.
Die Firstrichtungen sind bindend.

(2) Es gelten die Abstandsregelungen der BayBO.

B) Sondergebiet

Das Gebäude kann innerhalb des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes ohne Festsetzung von Lage und Firstrichtungen erstellt werden.

§ 7 Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung des Baugebietes erfolgt für das Allgemeine Wohngebiet von Norden von der Max-Tretter-Straße aus, für das Sondergebiet von Westen, über eine neue Erschließungsstraße, die nördlich des Tennisplatzes verläuft und von Süden über eine neue Erschließungsstraße von der Umgehungsstraße aus, die östlich der Sportanlagen verläuft.

§ 8 Abstandsflächen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten überbaubaren Flächen können aufgrund der maximal zulässigen Grundflächen bebaut werden.

Es gelten jedoch die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung.

§ 9 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig. Ausgenommen sind die nicht einzäunbaren Bereiche im Allgemeinen Wohngebiet.

§ 10 Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

A) Allgemeines Wohngebiet

- (1) Stellplätze und oberirdische Garagen sind nur auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.
- (2) Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,0 m freizuhalten. Carports dürfen bis 3,0 m Abstand an die Verkehrsfläche gebaut werden.
- (3) Anstelle von Garagen sind auch offene und bedachte Carports möglich.
- (4) Die Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen. Alternativ kann das Oberflächenwasser an Zisternen angeschlossen werden, mit Überlauf in eine mit belebter Oberbodenschicht bedeckten Sickermulde in ausreichender Größe.
- (5) Tiefgaragen sind unzulässig.
- (6) Asphaltbeläge sind unzulässig. (gilt nur für WA)

B) Sondergebiet

- (1) Stellplätze sind nur auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.
- (2) Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. in Form von Schotterrassen oder wassergebundener Decke). Alternativ kann das Oberflächenwasser an Zisternen angeschlossen werden, mit Überlauf in eine mit belebter Oberbodenschicht bedeckten Sickermulde in ausreichender Größe.

§ 11 Aufschüttungen, Abgrabungen

A) Allgemeines Wohngebiet

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Ausgenommen sind Hanggrundstücke. Sie dürfen für Terrassen Auffüllung in max. 40 cm Höhe vornehmen.
- (2) Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

(3) Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen. Ausgenommen sind die Hanggrundstücke. Diese dürfen auf der Garagenseite eine maximal 40 cm hohe Stützmauer im Bereich der Zufahrt ausführen.

(4) Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind ausnahmslos unzulässig.

B) Sondergebiet

(1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den zur Einpassung der Gebäude in das Gelände notwendigen Art zulässig.

(2) Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

§ 12 Höhenlage der Baugrundstücke

A) Allgemeines Wohngebiet

(1) Die Höhenlage der jeweiligen Fußbodenoberkanten im Erdgeschoß wird mit maximal 20 cm über der zugehörigen mittleren Straßenhöhe im Zugangsbereich festgelegt.

(2) Baugrundstücke sind auf Straßenhöhe zwischen Gebäude und Erschließungsstraße aufzufüllen.

(3) Der Geländeverlauf auf dem Baugrundstück ist den Nachbargrundstücken anzupassen.

(4) Kellergeschosse dürfen dem natürlichen Geländeverlauf folgend freigelegt werden.

(5) Das natürliche Gelände ist möglichst beizubehalten. Höhenunterschiede sind mit Böschungen zu überbrücken.

B) Sondergebiet

(1) Die Höhenlage der Fußbodenoberkante im Erdgeschoß wird mit maximal 2,50m über der zugehörigen mittleren Straßenhöhe im Einmündungsbereich festgelegt.

(2) Kellergeschosse dürfen dem natürlichen Geländeverlauf folgend freigelegt werden.

(3) Das natürliche Gelände ist möglichst beizubehalten. Höhenunterschiede sind mit Böschungen zu überbrücken.

§ 13 Einfriedungen

A) Allgemeines Wohngebiet

(1) Zäune sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,20 m.

(2) Zaunsockel sind auf der Straßenseite maximal 5 cm hoch zulässig. Im übrigen Bereich sind Zäune ohne Sockel herzustellen.

(3) Die Einzäunung von Garagenvorplätzen und -zufahrten zur Straße hin, sowie die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen sind nicht zulässig.

(4) Für erforderliche straßenseitige Einfriedungen der Gärten sind Holzzäune aus einfachen Senkrechtlatten, Staketen aus heimischen Hölzern oder Schnithecken aus heimischen Gehölzen zu verwenden. Die Einfriedungen der Parzellen 6-11 sind im südlichen Bereich zur Erschließungsstraße hin mit 1,00m Abstand zur Grundstücksgrenze anzuordnen.

(5) Für erforderliche rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind Maschendrahtzäune mit locker hinterpflanzten Hecken, Holzzäune wie oben beschrieben oder lebende Zäune aus Weiden, sowie Schnithecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

B) Sondergebiet

(1) Zäune sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,80 m. Zäune sind ohne Sockel herzustellen.

(2) Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden.

(3) Flächen für den Niederschlagswasserrückhalt dürfen nicht eingezäunt werden.

§ 14 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Fahrbahnen sind jeweils 4,00 m breit, der öffentliche Mehrzweckstreifen (Park- und Pflanzstreifen) 1,50 m breit auszuführen. Die Befestigung des Mehrzweckstreifens ist mit wasserdurchlässigem Belag wie z.B. wassergebundener Decke oder Schotterrasen niveaugleich mit der Fahrbahn auszuführen.

§ 15 Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig, jedoch ist zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsdienstleistungen die Herstellung neuer Telekommunikationsanlagen in ober- bzw. unterirdischer Bauweise möglich, abhängig von wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

§ 16 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.

§ 17 Gestaltung der baulichen Anlagen

A) Allgemeines Wohngebiet

(1) Dachform, Dachneigung

Die Dachformen und Dachneigungen und Firstrichtungen sind lt. Festsetzungen im zeichn. Teil des Bebauungsplanes bindend.

(2) Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form von Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind der Dachneigung des Gebäudes anzupassen.

(3) Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachflächenfenster

Dachgauben und Zwerchgiebel sind der Neigung des Hauptdaches anzupassen. Die Summe der Breiten aller eingebauten Gauben oder Dachfenster darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

(4) Dachdeckung

Es ist die Eindeckung mit roten oder grauen Dachziegeln, beschichteten Metall oder begrünten Dächern zulässig.

(5) Außenwände

5.1 Die Außenwände der baulichen Anlagen sind als verputzte oder gestrichene Mauer- oder Betonflächen, Glasfassaden, auch in Kombination mit Holzverschalung zulässig.

5.2 Allseits verglaste Wintergärten und Glasanbauten sind als untergeordnete Bauteile zulässig.

5.3 Die Sockelhöhe darf nicht höher als 30 cm über Gelände liegen. Bei fallendem Gelände ist die Sockelhöhe dem Gelände folgend auszuführen.

5.4 Grelle Außenwandfarben sind unzulässig.

(6) Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

(7) Seitenverhältnis

Das Seitenverhältnis der Hauptgebäude (Verhältnis von Länge zur Breite) darf das Maß 5:4 nicht unterschreiten.

B) Sondergebiet

(1) Dachform, Dachneigung

Die Dachformen und Dachneigungen sind lt. Festsetzungen im zeichn. Teil des Bebauungsplanes bindend.

(2) Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form von Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind der Dachneigung des Gebäudes anzupassen.

(3) Dachdeckung

Es ist die Eindeckung mit beschichteten Metall, Kiesdächern oder begrünten Dächern zulässig.

(4) Außenwände

4.1 Die Außenwände der baulichen Anlagen sind als verputzte oder gestrichene Mauer- oder Betonflächen, Glasfassaden, auch in Kombination mit Holzverschalung zulässig.

4.2 Die Sockelhöhe darf nicht höher als 30 cm über Gelände liegen. Bei fallendem Gelände ist die Sockelhöhe dem Gelände folgend auszuführen.

4.3 Sonderbauteile aus Kunststoff (wie z.B. Wasserrutsche) sind zulässig.

(5) Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

§ 18 Grünordnerische Festsetzungen

(1) Die Bepflanzung und Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der Freiflächen der Baugrundstücke sind entsprechend den Festsetzungen im Plan und den weiteren Satzungsbestimmungen zu erhalten, artentsprechend zu pflegen und zu unterhalten. Notwendige Zugänge sowie Zu- und Ausfahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

(2) Zeitpunkt der grünordnerischen Maßnahmen

Pflanz- und Saatarbeiten im öffentlichen Grün müssen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsflächen beendet sein.

(3) Private Grünflächen

3.1 Private Grünflächen sind mit je einem Baum 1. oder 2. Ordnung je 350 m² oder mit zwei Bäumen 3. Ordnung / Obstbäumen je 350 m² Grundstücksfläche zu bepflanzen.

3.2 Öffentliche Grünflächen

Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum eine durchwurzelbare Mindestpflanzfläche von 16 m² vorzusehen. Für Baumgräben ist eine durchwurzelbare Mindestbreite von 2,5 m vorzusehen.

3.3 Gehölzpflanzungen

3.3.1 Die im Plan als zu pflanzen festgesetzten Bäume müssen folgende Mindestqualitäten aufweisen:

Bäume 1. Ordnung:	Hochstamm oder Stammbusch	3 x v 18 – 20 cm
Bäume 2. Ordnung:	Hochstamm oder Stammbusch	3 x v 16 – 18 cm
Bäume 3. Ordnung:	Hochstamm oder Stammbusch	3 x v 14 – 16 cm
Obstbäume:	Hoch- oder Halbstamm	2 x v 10 – 12 cm

3.3.2 Bei der Artenauswahl sind die im Naturraum vorkommenden heimischen Gehölzarten oder deren Sorten zu verwenden (s. Artenliste im Anhang). Bei privaten Grünflächen ist die Zumischung von 40 % nicht heimischer Arten, bei öffentlichen Grünflächen der Zumischung von bis zu 10 % nicht heimischer Arten erlaubt.

§ 19 Schutz vorhandener Biotopflächen

(1) Die als Biotope kartierten Hecken und Feldgehölze aus heimischen Gehölzen, sind an den im Plan bezeichneten Abschnitten zu erhalten.

(2) An den Rodungskanten der Feldgehölzen ist der Strauchmantel in einer Pflanzbreite von 4 m nachzupflanzen aus 40 % Bäumen und 60 % Sträuchern aus heimischen Laubgehölzarten der Liste im Anhang und ein 2 m breiter Saum aus Kräutern und Gräser vorzusehen.

§ 20 Ausgleichsflächen

(1) Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft
Es sind 18.500 m² Ausgleichsflächen nachzuweisen.

(2) Innerhalb des Baugebietes werden 9.760 m² Ausgleichsfläche nachgewiesen. Dazu zählen die Bepflanzung des Lärmschutzwalls, die Anlage von Hecken und die Auffassung von Ruderalflächen und Acker zu Sukzessionsflächen.

(3) Außerhalb werden 5.620 m² dem Ökokonto auf einer Fläche der Stadt

Burglengenfeld gemäß Ausgleichsbebauungsplan Nr. 40.6 zugeordnet. Der Ausgleichsbebauungsplan Nr. 40.6 ist Bestandteil der Satzung.

(4) Außerhalb müssen noch 3.120 m² auf einer geeigneten Fläche nachgewiesen werden.

(5) Ausgleichsflächen sind naturnah zu gestalten. Die extensiven Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie die Pflanzmaßnahmen sind unter Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

§ 21 Behandlung von Niederschlagswasser

(1) Niederschlagswasser auf Privatflächen ist auf dem Grundstück zurückzuhalten. Dazu sind Zisternen und / oder Versickerungsflächen vorzusehen. Die Versickerung muss oberirdisch über den bewachsenen Oberboden erfolgen (Bodenfilter). Notüberläufe von der Zisterne in die Versickerungsflächen und von den Versickerungsflächen in den öffentlichen Kanal sind zulässig.

(2) Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen ist zu sammeln und in öffentlichen Grünflächen über den bewachsenen Oberboden (Bodenfilter) zu versickern. Notüberläufe von den Versickerungsflächen in den öffentlichen Kanal sind zulässig.

(3) Niederschlagswasser und Schmutzabwasser sind getrennt zu sammeln.

§ 22 Maßnahmen zum Schallschutz

(1) Am südlichen Ende des Allgemeinen Wohngebietes ist ein Lärmschutzwall, in Höhe und Verlauf entsprechend den Eintragungen im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes bzw. gemäß Schalltechnischer Untersuchung 2239.1/2003-AB vom 03.12.2003 und 2239.3/2004-AB vom 21.06.2004 der Firma UTP Umwelt-Technik und Planungs GmbH, zu errichten.

(2) An den Baukörpern der geplanten Gebäude, an welchen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Fassaden mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) ausgewiesen sind, dürfen keine offenbare Fenster von Schlaf- und Ruheräumen der betroffenen Geschosse vorgesehen werden. Offenbare Fenster sind nach denjenigen Fassadenseiten zu orientieren, an welchen keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte vorliegt. Als Schlaf- und Ruheräume gelten auch Kinderzimmer.

§ 23 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt in Kraft mit der ortsüblichen Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens sowie der ortsüblichen Bekanntmachung derjenigen Stelle, bei welcher der Plan während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht und Auskunft bereitgehalten wird.

Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Burglengenfeld, den

Heinz Karg

1. Bürgermeister, Stadt Burglengenfeld

Hinweise durch Text

1. Höhenkoten

Die Höhenkoten der jeweiligen Bezugshöhen der Gebäude gelten ab OK Straßenniveau oder werden im Baugenehmigungsverfahren (Schnurgerüstabnahme) festgelegt.

2. Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen in Straßen und öffentlichen Grünflächen sind im Bereich der befestigten Wege- und Straßenflächen zu verlegen.

3. Leitungsrechte

Herstellung, Unterhalt und Haftung der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind durch privatrechtliche Verträge mit den zuständigen Versorgungsträgern zu regeln.

4. Koordinierung der Versorgungsunternehmen

Ca. 3 Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist die Stadt zu unterrichten, um ein Treffen mit den verschiedenen Versorgungsunternehmen zu arrangieren, bei dem die Erschließungsmaßnahmen mit allen Unternehmen koordiniert werden können.

5. Elektrische Erschließung

5.1 Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes bittet die e.on um Kontaktaufnahme (Tel. 09431/730-222 H. Sutter). Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

5.2 Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Die Bauwilligen werden gebeten sich deswegen die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen zu beachten.

6. Brand- und Katastrophenschutz

Die Anregungen der Fachkraft für Brand- und Katastrophenschutz sind zu berücksichtigen und vor Beginn der Baumaßnahme mit der Gemeinde abzustimmen.

7. Bodendenkmäler

Sollten Bodendenkmäler bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, müssen unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege informiert werden. Falls Bodendenkmäler auftauchen, so wird ausreichend Zeit für deren Dokumentation eingeräumt.

8. Ökologische Baumaßnahmen

Wohlbefinden hängt zusammen mit Lüften und Heizen, Architektur, Baubiologie und Ökologie. Diese Vernetzung ist Voraussetzung sowohl für ein optimales Gebäude, wie auch für dessen Energieversorgung.

8.1 Passive Sonnenenergienutzung

Unter passiver Sonnenenergienutzung versteht man energiegerechtes Planen und Bauen, mit dem Ziel, Warmgewinne aus Sonneneinstrahlung direkt zur Gebäudeheizung zu nutzen. Dadurch wird der Brennstoffverbrauch für die Heizung reduziert und werden ökologische Kreisläufe erlebbar gemacht. Das körperliche Wohlbefinden der Bewohner wird erhalten und verbessert. In durchsonnten und begrünten Lebensräumen erschließt sich den Bewohnern der Rhythmus der Tages- und Jahreszeiten. Passive Sonnenenergienutzung ist nicht anderes als die konsequente Rückkehr zu klimagerechtem Bauen mit den Möglichkeiten heutiger Baustoffe.

Das Prinzip der passiven Sonnenenergienutzung basiert auf das Einfangen von Sonnenenergie durch die Fenster und das Festhalten bzw. Speichern im Gebäudeinneren. Dies gelingt sowohl durch Wärmeschutz der Außenwände, Böden, Decken und Dächer, als auch durch speicherfähige Innenbauteile, wie Innenwände und Geschoßdecken. Die in den Speicherwänden/-decken gespeicherte Wärmemenge kann zur raschen Wiedererwärmung der Raumluft nach dem Lüften beitragen.

8.2 Aktive Sonnenenergienutzung

Im Ein- und Mehrfamilienhausbau kommen verstärkt Systeme zum Einsatz, die aus Sonnenenergie erzeugte Wärme an das Warmwasser-Heizungssystem direkt und über Speicher zeitversetzt abgeben können. Meist werden Solaranlagen für die sommerliche Warmwasserbereitung dimensioniert und unterstützen die Raumheizung in den Übergangszeiten. Gleichzeitig ist auf alle Fälle der Wärmeschutz des Gebäudes zu maximieren und der Lüftungswärmeverlust durch den Einbau einer kontrollierten Lüftung so gering wie möglich zu halten.

8.3 Lüftung

Bei Gebäuden mit einer besonders wirksamen Wärmedämmung der Außenbauteile kommt den Lüftungswärmeverlusten eine erhebliche Bedeutung zu.

Aus hygienischen Gründen und zur Vermeidung von Feuchteschäden ist es erforderlich, die Luft von Aufenthaltsräumen regelmäßig auszutauschen. Durch zweckmäßiges Lüften lassen sich erhöhte Lüftungswärmeverluste vermeiden. Traditionell werden die meisten Gebäude in unserer Region mittels freier Fensterlüftung be- und entlüftet. Durch den

Einbau einer kontrollierten Lüftung können die sehr hohen Lüftungsverluste verhindert

und die regelmäßige Frischluftzufuhr gewährleistet werden. Dabei könnte die in der verbrauchten Luft enthaltene Wärme mit Wärmetauschern teilweise zurückgewonnen und zur Vorerwärmung kalter Frischluft oder, mittels Wärmepumpen, zur Erwärmung des Brauchwassers verwendet werden.

Beim Bau eines Niedrigenergiehauses ist eine kontrollierte Lüftung fast unumgänglich.

9. Grünordnerische Hinweise

(1) Baumschutz

Die im Bebauungsplangebiet vorhandenen Gehölze unterliegen der Baumschutzverordnung der Stadt Burglengenfeld ab einem Stammumfang von 80 cm in 1 m Höhe über Erdboden. Geschützt sind alle Laubbaumarten sowie Walnussbäume. Ausgenommen sind alle Nadelbäume und alle sonstigen Obstbäume.

(2) Bodenschutz

Oberboden ist vor Beginn von baulichen Maßnahmen zu sichern. Er ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer Wiederverwendung in oder außerhalb des Baugebietes zuzuführen.

10. Information / Beratung / Finanzhilfen

Merkblätter über: **"Hinweise zum Energiesparen"**

(Eine Zusammenarbeit des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Verkehr und Technologie mit der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und dem Bauzentrum München)

erhältlich vom: Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Verkehr und Technologie
Prinzregentenstr. 28, 80525 München, Tel. 089/2162-01

Auskunft über: **Förderung des Wohneigentums** für junge Familien (KfW-Programm), **CO-2 Programm** (Energieeinsparung) udgl.

erteilt : Landratsamt Schwandorf,
Wackersdorfer Str., 92406 Schwandorf
Tel. 09431/471-0

Broschüre über: Umweltverträgliches Bauen - **"Tipps für den Hausbau"**
vom Bund Naturschutz in Bayern e.V.

erhältlich vom: Bund Naturschutz e.V., Oberer Markt 14, 92507 Nabburg
Tel. 09433/6883

Anhang

Liste heimischer Bäume und Sträucher für das Gemeindegebiet von Burglengenfeld

Nach den Gesichtspunkten des Naturhaushaltes und des Artenschutzes sind folgende Gehölzarten für Landschaftspflanzungen geeignet:

(Q.: Regierung der Oberpfalz, Höhere Naturschutzbehörde, Regensburg, Januar 1990)

Naturräume

070 Oberpfälzisches Hügelland = Oberpfälzer Bruchschollenland

081 Mittlere Frankenalb

Gehölzart		Vorkommen		Besondere Standortansprüche			
Botanischer Name	Deutscher Name	070	081	feucht nass	trocken mager	mesop hil	warm
Bäume 1. Ordnung							
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	x	x			x	x
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	x	x			x	
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	x	x		x		
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	x	x			x	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche	x	x	x			
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche		x		x		x
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	x	x		x	x	
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	x		x			
<i>Tilia cordata</i>	Winter - Linde						
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	x	x			x	
<i>Ulmus carpinifolia</i> (minor)	Feld-Ulme		x			x	
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	x	x			x	x
Bäume 2. Ordnung							
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	x	x			x	
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	x	x	x			
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	x	x			x	
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	x	x			x	x
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	x	x		x		
<i>Sorbus aria</i> agg.	Mehlbeere		x		x		x
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	x	x		x		
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere		x		x		x
Obstbäume	Kirsche						
Bäume 3. Ordnung							
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	x		x			
<i>Malus sylvestris</i> agg.	Wild-Apfel		x		x		x
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	x	x	x		x	
<i>Pyrus communis</i>	Holz-Birne	x	x		x		x
Obstbäume	Apfel, Birne, Zwetschge Walnuss						

Sträucher							
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze		x		x		x
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe		x		x	x	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	x	x		x		x
Corylus avellana	Haselnuss	x	x			x	
Crataegus laevigata agg.	Zweigriffeliger Weißdorn	x	x		x		
Crataegus monogyna agg.	Eingriffeliger Weißdorn	x	x		x		
Daphne mezereum	Seidelbast		x			x	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	x	x			x	x
Hedera helix	Efeu	x	x			x	
Ligustrum vulgare	Gewöhnliche Liguster		x		x		x
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	x	x		x	x	
Prunus spinosa	Schlehe	x	x		x		x
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere	x		x			
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere		x			x	
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn		x		x		x
Rhamnus frangula	Faulbaum	x	x	x			
Rosa arvensis	Kriechende Rose		x			x	
Rosa canina	Hecken-/Hunds-Rose	x	x		x		x
Rosa rubiginosa	Apfel-Rose	x	x		x		x
Rubus caesius	Kratzbeere	x	x	x			
Rubus fruticosus agg.	Brombeere	x	x		x	x	
Rubus idaeus	Himbeere	x	x			x	
Salix aurita	Öhrchen-Weide	x	x	x			
Salix caprea	Sal-Weide	x	x		x		
Salix cinerea	Grau-Weide	x	x	x			
Salix fragilis	Bruch-Weide	x	x	x			
Salix purpurea	Purpur-Weide	x	x	x			
Salix triandra	Mandel-Weide	x	x	x			
Salix viminalis	Korb-Weide	x	x	x			
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	x	x		x	x	x
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	x	x			x	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		x		x		x
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	x	x	x			

Nadelgehölze							
Juniperus communis	Gewöhnlicher Wacholder	x	x		x		x
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	x	x		x		x

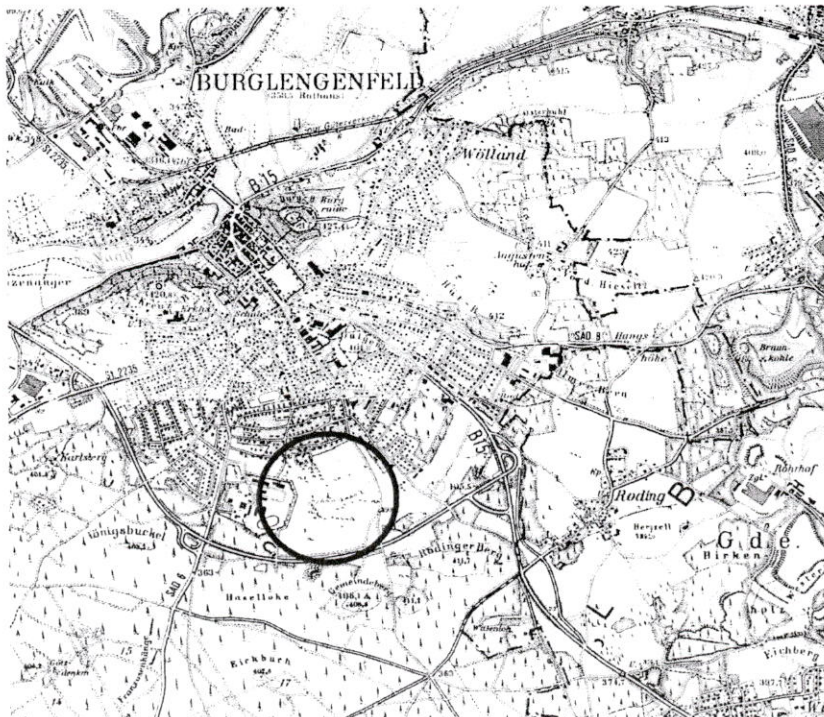
gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

Die Stadt Burglengenfeld hat im Jahr 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Sand I“ Burglengenfeld für ein Allgemeines Wohngebiet im nördlichen Bereich und ein Sondergebiet für ein Ganzjahresbad im südlichen Bereich beschlossen.

Das geplante Wohngebiet und das Ganzjahresbad liegt am südlichen Rand des Stadtgebietes Burglengenfeld.

- Im Norden grenzt das Gebiet an bereits bestehende Wohnbebauung an.
- Im Westen grenzt der Naabtal-Park mit Sportflächen und mehreren schulischen Einrichtungen und Kindertagesstätte an.
- Im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, bevor die Umgehungsstraße den südlichsten Abschluss bildet.
- Im Osten schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an, die durch bestehende Hecken und Feldgehölze auf Malmkuppen gegliedert werden.

Die Entfernung zur Stadtmitte beträgt ca. 1,5 Fahrkilometer.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca.6 ha, zu der folgende Flurnummern entweder gesamt oder in Teilflächen gehören:

1722, 1739, 1741/3, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759

3. Städtebauliche Begründung

Mit diesem Bebauungsplan wird einerseits die Ergänzung eines bestehenden Wohngebietes durch ein städtebaulich und landschaftsplanerisch qualitätvolles neues Wohngebietes im Hinblick auf den Ortsrandabschluss angestrebt, andererseits die Ergänzung des Sondergebietes als östlichen Abschluß für das Schul- und Sportzentrum. Die bereits vorhandene Erschließungsstraße im Norden zeigt, dass bereits bei der vorhandenen Planung des bestehenden Gebietes eine Erweiterung bzw. Ergänzung des Allgemeinen Wohngebietes angedacht war.

3.1 Erschließung

Das Allgemeine Wohngebiet wird über die nördlich liegende Max-Tretter-Straße erschlossen, die im Süden beim Lärmschutzwall für den Straßenverkehr endet und nur als Fuß- und Radweg weitergeführt wird und nach Osten als Stichstraße mit Wendepplatz führt. Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt einerseits von Westen her über eine neue Erschließungsstraße, die südlich der Parzelle 21 entlang verläuft, andererseits von Süden über eine Verbindungsstraße zur Umgehungsstraße.

3.2 Bebauung

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird eine Bebauung mit freistehenden Wohnhäusern gewählt, die in Form von Ein-, Zweifamilien- oder Doppelhäusern erfolgt. Damit wird ausgeschlossen, dass sich das Verkehrsaufkommen für das bestehende Gebiet so gering wie mögliche bleibt und die soziale Struktur erhalten bleibt.

In Anlehnung an das bestehende Baugebiet werden Satteldach- und Pultdachhäuser geplant. Die Firstrichtung der Bebauung am östlichen Der südliche Gebietsrand wurde längs zum Lärmschutzwall geplant, um den städtebaulichen Abschluss zu betonen.

3.3 Flächenbilanz

	Gesamtfl.	Bauland	Faktor	beb.Fläche	Verkehrsfl.	öff.Grünfl.
	m²	m²	GRZ	m²	m²	m²
WA	19.273	16.671	0,3	5.001	2.329	279
SO	40.986	39.450	0,8	31.560	1.536	26.421
Summe WA+SO	60.259	56.121		36.561	3.865	26.700

4. Grünordnerische Begründung

4.1 Planungsvorgaben

Folgende Aussagen übergeordneter Planungen liegen vor:

4.1.1 Regionalplan

Der Regionalplan enthält keine Aussagen zum Gebiet. Waldgebiet Raffa südlich der Umgehungsstraße ist landschaftliches Vorbehaltsgebiet

4.1.2 Flächennutzungsplan

Die noch unbebauten Flächen sind im Flächennutzungsplan als Grünflächen eingetragen.

4.1.3 Landschaftsplan

(in Aufstellung, Planungsstand 02.10.2001 - keine Bindungswirkung)

Die jetzt zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind als in Aufstellung befindlicher B-Plan „Sondergebiet“ zur Bebauung eingetragen.

Im hier vorgelegten Bebauungsplan überschneidet sich die letzte Gebäudereihe der Wohnbauflächen am Ostrand mit der im Landschaftsplan vorgesehenen „Fläche für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft“. Außerdem berührt das Gebiet im Südosten einen Bereich, der zur Ausweisung als Geschützter Landschaftsbestandteil „Im Sand“ vorgeschlagen ist.

Da vor allem im südlichen Stadtgebiet keine öffentlichen Grünflächen vorhanden sind, soll mit den Ausweisungen des Landschaftsplans ein grüner Korridor gesichert werden, der die Verbindung von Stadt zum Erholungsgebiet im Raffa gewährleistet. In diesem Korridor liegt der Großteil der Feldgehölze auf Malmkuppen.

4.1.4 Aussagen aus dem Waldaktionsplan des Landkreis Schwandorf

Im Gebiet liegen keine Forstflächen.

Südlich der Umgehungsstraße liegt das Waldgebiet Raffa. Der zum Baugebiet nächstgelegene Abschnitt ist im Waldaktionsplan als Wald mit besonderer Bedeutung für den regionalen Immissions- und Klimaschutz, die Erholung (Intensitätsstufe II) und den Wasserschutz innerhalb des bestehenden Wasserschutzgebietes ausgewiesen.

(Quelle: Waldaktionskarte Vorabzug Stand 1999)

4.1.5 Wasserschutzgebiet / Gewinnungsgebiet Trinkwasser

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände liegt außerhalb des Wasserschutzgebietes Burglengenfeld. Dieses beginnt etwa 400 m südlich auf Höhe der Umgehungsstraße. Grundwasserfließrichtung ist Südwest.

4.1.6 Schutzgebiete des Naturschutzes

Das Baugebiet liegt außerhalb von ausgewiesen Schutzgebiet des Naturschutzes. Lediglich der südöstliche Bereich berührt einen Vorschlag des Landschaftsplans zur Ausweisung der mit Feldgehölzen bestandenen Malmkuppen als geschützter Landschaftsbestandteil „Im Sand“ (vgl. Ausführungen „Landschaftsplan“).

4.1.7 Baumschutzverordnung der Stadt Burglengenfeld (gültig seit März 1993)

Die Baumschutzverordnung bezieht sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Da das Gebiet (noch) nicht bebaut ist, liegt es außerhalb des derzeitigen Geltungsbereiches.

Dem Sinn der Verordnung nach wären analog alle Laubbäume (ohne Obstbäume aber mit Walnussbäumen) mit einem Stammumfang von > 80 cm in 100 cm Höhe über dem Erdboden geschützt. Erlaubt ist das Verpflanzen auf dem Grundstück, für Rodungen sind "angemessene Ersatzpflanzungen" zu leisten. Der Umfang der Ersatzpflanzung wird nicht definiert.

4.2 Natürliche Grundlagen des Landschaftsraumes

4.2.1 Hochwasser - Überschwemmungsgebiet

Hochwasser oder Überschwemmungen liegen nicht vor.

4.2.2 Topographie

Das Gelände ist nach Westen geneigt. Der für die Bebauung vorgesehene Bereich liegt auf einer Höhe von ca. 377m ü. NN bis 391 m ü. NN. Die mittlere Geländehöhe beträgt 384 m ü. NN. Die Geländehöhen sind der Höhengichtlinienkarte zur Flurkarte im M 1 : 5.000 entnommen.

4.2.3 Naturraum, Geologie, Boden

Burglengenfeld liegt im Naturraum "Oberpfälzer Bruchschollenland" (070).

In dem Scharniergebiet zwischen dem Bayerischen Wald im Osten und dem Jura im Westen sind kleinräumig sehr unterschiedliche geologisch jüngere Schichten über den eingebrochenen Gesteinsschollen abgelagert. Südlich von Burglengenfeld sind v.a. Tone und Sande in der geologischen Karte angegeben.

Dazwischen erheben sich aber wie Inseln immer wieder Kuppen des Ausgangsgesteins Malm (Jura), die nicht eingebrochen sind. Im östlichen Bereich der vorliegenden Planung liegt eine größere Malmkuppe. Daher ist mit nahe unter der Oberfläche anstehendem Kalkgestein zu rechnen.

Der Boden ist lt. landwirtschaftlicher Standortkartierung Lößlehm mit ungünstigen Ertragsbedingungen.

4.2.4 Grundwasser

Aufgrund des durchlässigen Untergrundes ist nicht mit hochanstehendem Grundwasser zu rechnen. Die geologischen Deckschichten haben eine geringe Pufferwirkung. Die Empfindlichkeit des Gebietes hinsichtlich möglicher schädlicher Grundwassereinträge ist hoch. Die Flächen gehören zum Karstgebiet, für die wasserrechtlich besondere Vorschriften zu beachten sind, insbes. für Versickerungseinrichtungen.

4.2.5 Klima

Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7 bis 8 °C, der Jahresniederschlag 650 (bis 750) mm. Das Stadtgebiet liegt im Regenschatten der Frankenalb.

4.2.6 Fließgewässer

Fließgewässer sind keine vorhanden.

4.2.7 Vegetation

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind größtenteils Ackerflächen. Nach Osten und Süden steigt das Gelände an = Malmkuppe. Wegen der stärkeren Geländeneigung und der über dem Gestein nur geringmächtigen Bodenschicht war das Gelände so schlecht zu bewirtschaften, dass Teile brach fielen und sich Feldgehölze und Hecken unterschiedlicher Sukzessionsstadien ansiedeln konnten. Dazwischen liegen mosaikartig einzelne Grünland, Acker- oder unbewirtschaftete Brachflächen im Anfangsstadium der Sukzession.

Die Gehölzflächen sind alle als Biotope in der Bayerischen Biotopkartierung Kartenblatt 6838 Regenstauf kartiert.

Biotopnummer: 6 mit den Teilflächen 6.2, 6.4 und 6.8 bis 6.10.

Die potentiell natürliche Vegetation, die sich ohne Einfluss des Menschen einstellen würde, wäre:

- Eichen - Buchen Wald auf nährstoffreicheren Standorten
- Eichen - Kiefern Wald auf nährstoffärmeren und bodensauren Standorten

4.3 Planungskonzept

Auf Grundlage der vorgenannten Punkte und der vorliegenden aktuellen vorläufigen Planfassung des Bebauungsplanes werden folgende grünordnerische Planungsziele abgesteckt:

4.3.1 Geländegestaltung

Im Bereich des Wohngebietes muss ein Höhenunterschied von 13 m von 377 m ü NN bis auf 390 m ü NN auf etwa 200 m Länge von Ost nach West überwunden werden. Dies entspricht einer Neigung von 6,5 %. Die Erschließung und die Errichtung der Wohngebäude kann ansteigend mit dem natürlichen Geländeverlauf ohne größere Geländebewegungen realisiert werden. Bei 12 m Gebäudelänge sind etwa 80 cm Geländeunterschied zu bewältigen. Dies erfolgt durch Böschungen. Stützmauern sind maximal an den Grundstückszufahrten notwendig.

Im Bereich des Sondergebietes verläuft das Gelände etwas flacher. Der Baukörper des Bades liegt in einer Geländemulde. Wegen der Ausdehnung des Baukörpers und der notwendigerweise gleich bleiben EG - Höhe werden trotzdem umfangreiche Bodenbewegungen notwendig sein. Als Erdgeschosshöhe wird die etwa mittig im Gebäude verlaufende Höhe von 380 m ü NN als Ausgangshöhe genommen. Damit muss vom Gebäude weg nach Westen hangabwärts geböscht und nach Osten hangaufwärts geböscht werden.

4.3.2 Oberflächenbefestigung der Verkehrsflächen

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

Die Minimierung der Versiegelung dient der Reduzierung des abzuleitenden Niederschlags. Bei den Parkbuchten am Ganzjahresbad sind bei 2 Buchten Grünflächen vorgesehen. Hier kann das vom Parkplatz anfallende Wasser über eine Rasenmulde z.T. versickert werden.

4.3.3 Niederschlagswasser- und Abwasserbeseitigung

4.3.3.1 Niederschlagswasser:

Niederschlagswasser ist vor Ort zurückzuhalten, weiter zu verwenden oder zu versickern. Dabei ist oberirdisch über den bewachsenen Boden zu versickern (Filterwirkung).

- Niederschlagswasser von Privatflächen einschließlich Dachflächen und befestigter Wegeflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.
- Um das Niederschlagswasser als Gießwasser oder Brauchwasser im Privathaushalt nutzen zu können, empfiehlt sich der vorgeschaltete Einbau einer Zisterne. Die Zisterne braucht dann einen Überlauf in die Mulde und diese in den Kanal (für Starkniederschlagsereignisse und bei gefrorenem Boden)

4.3.3.2 Schmutzwässer

Die Gebäude werden an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

Burglengenfeld verfügt über einen Mischwasserkanal. Abwasser und Niederschlagswasser sollten bei neuen Baugebieten aber möglichst schon getrennt abgeleitet werden, um eine spätere Umstellung der gesamten Kanalisation in Burglengenfeld auf das Trennsystem zu erleichtern. Deswegen werden die Leitungen hier schon getrennt geführt bis zum Hauptkanal und von da ab (noch) gemeinsam abgeleitet.

4.3.4 Einfriedungen

Die Art der Einfriedung wirkt sich auf den Straßenraum als öffentlichen Raum aus. Deshalb wurde in Teilbereichen auf Zäune im Vorgartenbereich ganz verzichtet, bzw. mit 1,00m Abstand von der Straßenkante festgesetzt. Die Einfriedungen sollen transparent und einfach gestaltet sein, um eine gewisse Aufenthaltsqualität zu gewährleisten.

A) Allgemeines Wohngebiet:

Aus ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten sollten die Zaunlatten aus Lärchen- oder Robinienholz verwendet werden, da diese Hölzer für Außenbereiche ohne Schutzanstriche geeignet sind.

B) Sondergebiet

Für das Sondergebiet ist eine Höhe der Einfriedung von bis zu 1,80 m zulässig. Hierfür werden in der Regel Stabgitterzäune verwendet, die aus optischen Gründen zurückhaltend metallfarben lackiert oder auch nur verzinkt sein sollten. Die Einfriedung zu den bestehenden Gehölzflächen hin, die nicht in die Freianlagen einbezogen werden, sollte aus Maschendraht erfolgen, mit dem sich bei flexibler auf den in Lage und Höhe wechselnden Geländeverlauf reagieren lässt.

4.3.5 Private Grünflächen

Für die Grundstücke der privaten Bauwerber sind lediglich der Umfang der Baumpflanzung, sowie die im Straßenraum wirksamen Bäume entlang der

Erschließungsstraßen festgesetzt. Zu verwenden sind vorwiegend heimische Gehölze. Da Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist, wird die Begrünung der Dächer empfohlen. Weitere Festsetzungen sind nicht vorgesehen.

4.3.6 Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünfläche werden die Freianlagen des Ganzjahresbades ausgewiesen. Ein zusätzlicher Spielplatz für das Wohngebiet ist südlich der Parzelle 20 vorgesehen.

Aus Gründen des Rückhalts von Niederschlagswasser und als Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs, sollten alle flach geneigten Dächer begrünt werden.

Dies gilt einmal für die Garagendächer im Wohngebiet, als auch für das Dach des Ganzjahresbades.

Schon allein wegen der Größe der Dachabschnitte sollte zum Schutz der gegen Temperaturschwankungen empfindlichen Dachhaut anstelle der sowieso notwendigen Kiesschüttung ein Substrat aus wasserspeichernder Lava, Bims o.ä. verwendet werden. Dies kann mit Sedumsprossen, Gräsern oder Kräutern extensiv begrünt werden.

4.3.7 Schutz vorhandener Biotopflächen

Im Zuge der Erschließung müssen Teile der kartierten Biotope beseitigt werden. Dabei soll versucht werden, die zu beseitigenden Hecken oder Feldgehölze abschnittsweise zu verpflanzen. Sie können ggf. in die Ausgleichsflächen versetzt werden. Die Gehölzflächen, die erhalten werden können sind als zu erhalten festgesetzt. Im Südosten des Bades liegt der Ausläufer einer Hecke. Hier soll versucht werden einzelne Bäume und kleinere Gehölzgruppen frei zu stellen, um eine Nutzung als Freifläche für das Bad zu ermöglichen.

An den Rodungskanten müssen jeweils junge Gehölze als Strauchmantel vorgepflanzt werden.

4.3.8 Ausgleichsflächen

Durch das Baugebiet finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die zu kompensieren sind. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für die Eingriffe wird ausführlich in Kapitel 5. dargestellt.

5. Umweltverträglichkeitsvorprüfung - Umweltbericht

5.1 Anlass

Die Stadt Burglengelfeld weist mit dem Bebauungsplan „Ganzjahresbad“ ein Allgemeines Wohngebiet und das Sondergebiet Bad aus mit einer Flächeninanspruchnahme von etwa 48.000 m².

Das UVP - Gesetz schreibt ab 20.000 m² bis 100.000 m² Baufläche im bisherigen Außenbereich die Prüfung des Einzelfalls vor, um festzustellen, ob eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Für Wohnbaugebiet und Sondergebiet werden folgende Flächen in Anspruch genommen (Zahlen gerundet):

Baugebiet WA = allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,35	etwa 20.000 m ²
Sondergebiet Bad, davon rund 18.050 m ² für Gebäude und Erschließung rund 7.060 m ² für Freianlagen entspricht einer GRZ von ca. 0,7	etwa 25.100 m ²
Summe	etwa 45.100 m²
Im Bebauungsplangebiet liegende Flächen, die nicht überbaut werden (Gehölze, Ruderalflächen und Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft)	etwa 16.000 m ²
Summe Geltungsbereich	etwa 61.100 m ²

Aufgrund der Größe von rund 45.000 m² überplanter Fläche wird die Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich.

Daher ist der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan ein Umweltbericht beizulegen, der die Auswirkungen auf die Schutzgüter beschreibt und abwägt, ob erheblich nachteilige Umweltauswirkungen zu befürchten sind.

Wenn ja, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen. Der Beschluss zur Durchführung der UVP muss vor der öffentlichen Auslegung des B-Planes erfolgen.

5.2 Rechtliche Grundlagen der Umweltverträglichkeitsprüfung

Die rechtlichen Grundlagen sind im Baugesetzbuch (BauGB) und im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPg) enthalten:			
Nach Baugesetzbuch sind umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen.			
Gesetzes-text	Fundstelle	Inhalte	
BauGB	§ 1 a (1)	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das	<i>Umweltschützende Belange sind in der Abwägung zu</i>

	§ 1 a (2)	notwendige Maß zu begrenzen. In der Abwägung sind auch zu berücksichtigen 3. die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter. (Umweltverträglichkeitsprüfung)	<i>berücksichtigen</i>
UVPG	§ 17	Aufstellung von Bebauungsplänen Werden Bebauungspläne aufgestellt... wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt...	<i>Die UVP ist im Bebauungsplan-verfahren integriert.</i>
Die Gemeinde stellt die umweltschützenden Belange im Umweltbericht dar.			
BauGB	§ 2 a (1)	Bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, hat die Gemeinde bereits für die Aufstellungsverfahren in die Begründung einen Umweltbericht aufzunehmen...	<i>Umweltbericht ist als Teil der Begründung zum B-Plan im Aufstellungsverfahren beizulegen..</i>
Die Gemeinde entscheidet, ob eine UVP durchzuführen ist. In der Anlage zum UVPG sind die „UVP - pflichtigen Vorhaben“ aufgelistet. Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Burglengenfeld sieht für das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes landwirtschaftliche Nutzfläche vor. Das Baugebiet "Im Sand I" liegt daher im Außenbereich nach § 35 BauGB.			
UVPG	Anlage 1	18. Bauplanungsrechtliche Vorhaben Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird...mit einer Größe der Grundfläche von insgesamt 18.7.2 von 20.000 m ² bis 100 000 m ² ist die Prüfung des Einzelfalles erforderlich, ob eine UVP notwendig wird	<i>Aufgrund der Lage im Außenbereich und der Größe von > 2 ha, aber < 10 ha wird die Prüfung des Einzelfalles erforderlich.</i>

5.3 Umweltauswirkungen

Das geplante Wohngebiet liegt zwischen südlichem Ortsrand von Burglengenfeld und Umgehungsstraße. Im Westen schließt das in den letzten Jahren kontinuierlich ausgebaut Schulzentrum mit zukünftiger Kindertagesstätte, Sportanlagen und das Seniorenheim auf der ehemaligen Kaserne an. Im Osten liegen landwirtschaftliche Flächen und Gehölzstrukturen bis zum Naabtalcenter.

Das Gelände fällt nach Westen ab. Markant sind die mit Feldgehölzen bewachsenen Malmkuppen und Hecken an den Geländekanten.

Insgesamt werden für das Baugebiet etwa 45.000 m² überplant und die Fläche in ihrer natürlichen Gestalt geändert. (Grundstücke mit Privatgarten, Badgebäude, Erschließung und Freianlagen)

Schutzgut	Auswirkung und Empfindlichkeit der Schutzgüter Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen
Boden	Die GRZ im Wohngebiet liegt bei 0,35. Damit können im Wohngebiet bis 35 % des Bodens versiegelt werden. Von der für das Bad überplanten Fläche (ohne die östlich gelegenen Schutzflächen für Natur- und Landschaft) werden durch Parkplätze und das Ganzjahresbad als Gebäude selbst etwa 70 % der Fläche versiegelt. → Versiegelung von Boden, Verlust der landwirtschaftlichen Ertragsfunktion
	Um den Eingriff zu minimieren ist als Befestigung für Stellflächen und Mehrzweckstreifen / Gehwege die Befestigung mit wasserdurchlässigen Belägen vorgeschrieben. Die verbleibenden Umweltauswirkungen werden durch Ausgleichsflächen ausgeglichen. (Berechnung im Anschluss). → Es ist davon auszugehen, dass es nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen kommt.
Oberflächen- gewässer	Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. → keine Auswirkungen zu erwarten
Grundwasser/ Trinkwasser- schutz	Die Bebauung hat zwei Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt: 1. Auf den versiegelten Flächen kann Niederschlagswasser nicht mehr direkt über die Pflanzendecke verdunsten oder im Boden versickern. Das Niederschlagswasser wird zum Teil abgeleitet und steht somit nicht für die Grundwasserneubildung zur Verfügung. Eine Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs wäre die Versickerung vor Ort. 2. Allerdings liegt Burglengenfeld andererseits in einem Gebiet dass gegen Einträge ins Grundwasser besonders empfindlich ist. Die Flächen gehören zum Karstgebiet, für die wasserrechtlich besondere Vorschriften zu beachten sind, insbes. für Versickerungseinrichtungen. Nach der bayerischen Grundwassergleichkarte ist bei etwa 340 / 350 m ü NN mit Grundwasser zu rechnen, also mindestens 30 m unter GeländeOK. Ausschlaggebend für die Beurteilung der Auswirkungen ist jedoch nicht der Abstand bis zur OK Grundwasserspiegel, sondern der Abstand bis zum grundwasserleitenden Gestein. Malm ist ein sehr durchlässiges Gestein mit geringer Pufferwirkung. Die Grundwasserfließrichtung ist Südwest. Die Zone III des Trinkwasserschutzgebietes im Raffa beginnt etwa 400 m südlich an der Umgehungsstraße. Das gesammelte Niederschlagswasser kann somit zwar versickert

	werden, aber nur über einen bewachsenen Bodenfilter. Damit werden die Schadstoffe im Niederschlagswasser gefiltert (Reifenabrieb, Öl, etc.) Wassergefährdende Stoffe werden im Gebiet nicht verwendet. Ein Bodengutachten zur Voruntersuchung des Standortes des zukünftigen Bades ergab, dass unterhalb der Malmkuppe Richtung Westen Braunkohlenvorkommen liegen, die die Versickerung erschweren.
	Um den Eingriff zu minimieren, soll möglichst viel Niederschlagswasser wieder dem Grundwasserleiter zugeführt werden. Dabei darf Niederschlagswasser von befestigten Flächen nur über den bewachsenen Bodenfilter versickert werden. Versickerungsmulden, die wassererdurchlässige Befestigung von Belägen, sowie Zisternen verzögern den Abfluss. Das Niederschlagswasser kann gereinigt wieder dem Grundwasser zugeführt werden. → Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu befürchten.
Klima / Luft	Als Hauptwindrichtung herrscht West bis Süd-West vor. Durch die Bebauung ist nicht mit einer Beeinträchtigung von Klima / Luft zu rechnen, da weder aufgrund Dichte noch Orientierung der Bebauung mit Barrierewirkungen für die Belüftung zu rechnen ist. Im Planungsgebiet ist mit keinen Emissionen zu rechnen, die negative Auswirkungen auf den Bestand haben, da es sich nicht um ein Gewerbegebiet, sondern um ein Allgemeines Wohngebiet und ein Ganzjahresbad handelt.
	→ Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu befürchten.
Mensch (Lärm)	Zur Feststellung der Auswirkungen durch Lärm wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Durch den Badbetrieb ist mit Lärmemissionen in den benachbarten Wohngebieten zu rechnen. Die Freianlagen liegen südlich des Badgebäudes von den Wohngebieten abgewandt Richtung Umgehungsstraße. Hier wird an der Westseite der Liegewiese ein Lärmschutzwall erforderlich. Der Parkplatz liegt nördlich des Bades am Wohngebiet. Hier ist außerdem ein Lärmschutzwall zwischen Sondergebiet Bad und Wohnbebauung erforderlich. Zum Schutz des Wohngebietes durch Sportlärm (bestehende Tennisplätze) ist nördlich der Tennisplätze eine Schallschutzmaßnahme erforderlich. Diese Schallschutzmaßnahmen sowie die erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.
	→ Die Auswirkungen hinsichtlich Lärmentwicklung auf die Wohngebiete werden durch einen Lärmschutzwall vermieden. Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu befürchten.
Pflanzen,	Die freie Fläche zwischen dem südlichen Ortsrand von Burglengenfeld,

Tiere und ihre Lebensräume Biotope	der Umgehungsstraße im Süden, dem Naabtalpark (Schulen, Kindertagesstätten, Spoteinrichtungen) im Westen und dem Naabtalcenter (Gewerbe, Einkaufen) im Osten wird landwirtschaftlich kleinteilig genutzt. Nach Osten und Süden steigt das Gelände an = Malmkuppe. Wegen der stärkeren Geländeneigung und der über dem Gestein nur geringmächtigen Bodenschicht war das Gelände schlecht zu bewirtschaften, so dass Teile brach fielen und sich Feldgehölze und Hecken unterschiedlicher Sukzessionsstadien ansiedeln konnten. Dazwischen liegen mosaikartig einzelne Grünland, Acker- oder unbewirtschaftete Brachflächen im Anfangsstadium der Sukzession. Die Gehölzflächen sind als Biotope in der Bayerischen Biotopkartierung Kartenblatt 6838 Regenstauf kartiert. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind etwa zur Hälfte Ackerflächen. Der Rest sind Ruderalflächen, Hecken und Feldgehölze. Biotopnummer: 6 mit den Teilflächen 6.2, 6.4 und 6.8 bis 6.10. Der Eingriff in die natürlichen Gehölzflächen als Lebensräume für Pflanzen und Tiere ist erheblich, da diese eine lange Entwicklungsdauer haben und sich auch an anderer Stelle nur langfristig wieder herstellen lassen. Der Eingriff wird minimiert, indem die Flächen östlich des Bades als Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft ausgewiesen werden und nicht als Freifläche des Bades zur Verfügung gestellt werden. So soll v.a. das an der Südostecke befindliche Feldgehölz mit seinen drei landschaftsbildprägenden fingerartigen Ausläufern erhalten werden. Der verbleibende Eingriff wird ausgeglichen durch Heckenneupflanzungen auf Acker bzw. Ruderalflächen zwischen den bestehenden Gehölzflächen. (s. Ausgleichsflächenberechnung im Anschluss). Weitere Ausgleichsflächen liegen außerhalb des Gebietes am Kreuzberg. Hier soll eine Streuobstwiese erweitert werden.
	→ Die vorhandenen nachteiligen Auswirkungen werden langfristig durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Es sind langfristig keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu befürchten.
Wald / Forst	Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine Waldflächen.
	→ keine Konflikte
Schutzgebiete des Naturschutzes	Im Baugebiet liegen kartierte Biotopflächen. Hecken und Feldgehölze genießen den Schutz nach Artikel 13 Bayerisches Naturschutzgesetz Verbot der Beseitigung. Die geplanten Neuanlagen von Hecken werden langfristig bei standortgerechter Artenzusammensetzung wieder Biotopcharakter erreichen. Das Baugebiet wird nicht von weiteren ausgewiesenen Schutzgebieten des Naturschutzes wie Landschaftsschutzgebiet berührt. Die Malmkuppe im Südosten mit Feldgehölzen und Hecken ist im Landschaftsplan der Stadt vorgeschlagen zur Ausweisung als

	Geschützter Landschaftsbestandteil „Im Sand“ (vgl. Ausführungen „Landschaftsplan“ unter Planungsvorgaben). Der Landschaftsplan befindet sich im Aufstellungsverfahren.
	→ Die Beseitigung der Gehölzflächen, die nach BayNatSchG geschützt sind, kann langfristig durch die Neuanlage ähnlicher Strukturen ausgeglichen werden.
Landschaftsbild / Erholung	Die Gehölzflächen auf Malmkuppen sind landschaftsbildprägend. V.a. das südliche Stadtgebiet von Burglengenfeld ist arm an öffentlichen Erholungsflächen. Gleichzeitig kann davon ausgegangen werden, dass sich Burglengenfeld bei weiterem Wachstum städtebaulich nach Süden weiterentwickeln wird bis zur Umgehungsstraße und die Fläche zwischen Naabtalpark und Naabtalcenter bebaut werden wird. Südlich der Umgehungsstraße bildet der Erholungswald Raffa eine natürliche Grenze. Der Landschaftsplan sieht deswegen vor zwischen heutiger Stadtgrenze und Umgehungsstraße eine Grünachse von Bebauung freizuhalten, die zu Erholungszwecken auch mit Fußwegen ausgestattet wird. Mit der Ausweisung der östlich des Bades gelegenen Gehölzflächen wird diese Forderung erfüllt. Die Auswirkungen auf Landschaftsbild und Naherholungsmöglichkeiten sind durch den Erhalt der Gehölzflächen östlich des Bades minimiert.
	→ Es sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.
Kulturgüter / Bodendenkmale	Es sind keine Kulturgüter oder Bodendenkmale bekannt.
	→ keine Konflikte abzusehen.

5.4 Ergebnis / Wertung:

Mit der geplanten Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes und des Sondergebietes für das Ganzjahresbad "Im Sand I" wird die städtebauliche Entwicklung der Stadt nach Süden Richtung Umgehungsstraße und im Anschluss an das Schulzentrum und die Sportgebiete im Naabtalpark fortgesetzt.

Etwa die Hälfte der zukünftigen Baufläche ist im Bestand Acker, die andere Hälfte sind Ruderalflächen und Gehölze, die als Lebensräume für Pflanzen und Tiere sehr wertvoll sind. Die Beseitigung der landschaftsbildprägenden und als Biotop kartierten Gehölzflächen ist die größte Auswirkung auf die Umwelt.

Indem aber die Gehölzflächen östlich des Bades vollständig erhalten bleiben und durch Neupflanzung von Hecken auf den offenen Flächen verdichtet werden, können die Auswirkungen auf die Umwelt langfristig ausgeglichen werden.

Aufgrund dieser Einschätzung ist davon auszugehen, dass langfristig keine erheblich nachteilige Umweltauswirkungen entstehen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

6. Anwendung der Eingriffsregelung - Ausgleichsbilanzierung für das Baugebiet

Im Grünordnungsplan wird die seit 01.01.2001 notwendige Eingriffsregelung auf das Baugebiet angewendet. Grundlagen sind:

- BauGB § 1a: Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung
- Bundesnaturschutzgesetz § 8: 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.

Das Plangebiet wird mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen bewertet.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden notwendige Ausgleichsflächen ermittelt.

Mit der Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen.

6.1 Ausgangssituation

Der Bebauungsplan "Ganzjahresbad" wird erst nach dem 01.01.2001 als Satzung beschlossen, wodurch eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen werden muss.

- *Die Eingriffsbilanzierung wird nach dem Leitfaden des Bayer. STMLEUF 1999, durchgeführt.*

6.2 Vereinfachtes Verfahren oder Regelverfahren?

Das vereinfachte Verfahren der Eingriffsregelung darf nicht angewendet werden, da es sich nicht nur um ein reines Wohngebiet handelt, sondern auch ein Sondergebiet Bad ausgewiesen wird, in dem die GRZ mehr als 0,35 beträgt.

- *Zur Anwendung kommt das Regelverfahren.*

6.3 Zu berücksichtigende Eingriffe

Als Eingriff wird die Bebauung auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen und beseitigten Gehölzflächen gewertet.

Die durch die Bauvorhaben nicht veränderten Flächen (Ruderalfläche Fl.Nr. 1758 und Hecken / Gebüsche im Süd-Osten) werden nicht bilanziert. Ebenso entfällt der bereits bestehende asphaltierte Wendehammer im Norden des Wohngebiets.

Demnach sind folgende Ersatz- und Ausgleichsflächen und -maßnahmen zu bilanzieren:

- Ersatz- / Ausgleichsmaßnahmen für die überbauten landwirtschaftlich genutzten Flächen des Bebauungsplan „Ganzjahresbad“
- Ersatz- / Ausgleichsmaßnahmen für die überbauten Hecken und Feldgehölze des Bebauungsplan „Ganzjahresbad“

6.4 Bestehende Flächennutzung:

Die angegebenen Flächengrößen beziehen sich auf die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes, sowie auf randlich betroffene Bereiche, die mit beeinträchtigt werden (Rodungen).

Der Eingriff erstreckt sich auf folgende Bestandsflächen.

→ s. Karte Bestand

Baugebiet gesamt	6,12 ha	
Teilfläche WA, davon	2,04 ha	
▪ Landwirtschaftliche Flächen (Acker)	7.592 m ²	
▪ Ruderalflächen	4.074 m ²	
▪ Gehölze / Hecken, hohe Qualität	7.779 m ²	
▪ Wassergebundene Decke	188 m ²	
▪ Gehölze / Hecken, niedere Qualität	130 m ²	nicht bewertet
▪ Versiegelte Fläche:	500 m ²	nicht bewertet
▪ Wendehammer (wird teilw. zurückgebaut)		
Teilfläche SO, davon:	4,08 ha	
Überbaut:	2,51 ha	
▪ Landwirtschaftliche Flächen (Acker)	16.954 m ²	
▪ Gehölze / Hecken, hohe Qualität	4.672 m ²	
▪ Gehölze / Hecken, niedere Qualität	2.325 m ²	
▪ Wassergebundene Decke	1.172 m ²	
nicht überbaut:	1,57 ha	
▪ Landwirtschaftliche Flächen (Acker)	2.697 m ²	nicht bewertet
▪ Gehölze / Hecken, hohe Qualität	8.066 m ²	nicht bewertet
▪ Ruderalflächen	4.923 m ²	nicht bewertet

6.5 Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzes und Schutzgebiete

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im Kapitel 5 "Umweltverträglichkeitsprüfung" ausführlich beschrieben.

6.6 Einstufungen des Zustandes von Natur und Landschaft im Eingriffsgebiet

Fläche mit Bewertung des Eingriffs	Fläche	Bewertung
Teilfläche WA	2,04 ha	
▪ Acker, Wassergebundene Decke	7.780 m ²	I
▪ Gehölze, Ruderalflächen	11.853 m ²	II
▪ versiegelte Fläche	500 m ²	nicht bewertet
Teilfläche SO, davon:	4,08 ha	
▪ Acker, Wassergebundene Decke	18.126	I
▪ Gehölze	6.997	II
▪ Acker, Gehölze, Ruderalfläche nicht überbaut	15.686	nicht bewertet

→ s. Karte „Eingriff und Bewertung - Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs“

6.7 Maß der baulichen Nutzung, Eingriffsschwere

Das im Norden des Bebauungsplans gelegene Wohngebiet wird mit einer GRZ von $< 0,35$ ausgewiesen und entspricht damit

- *Typ B: Gebiet mit niedriger bis mittlerer Eingriffsschwere (bei GRZ $< 0,35$)*

Das im Süden des Bebauungsplans gelegene Sondergebiet, auf dem das Ganzjahresbad gebaut werden soll, wird mit einer GRZ von $> 0,35$ ausgewiesen und entspricht damit

- *Typ A: Gebiet mit hoher Eingriffsschwere (bei GRZ $> 0,35$)*

6.8 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigung

Für die Minimierung des Eingriffs können folgende Maßnahmen getroffen und angerechnet werden.

- Straßenbegleitgrün
 - Gärtnerische Begrünung der privaten nicht überbauten Flächen.
 - Gärtnerische Begrünung der Freiflächen im Bad (u.a. Heckenpflanzungen)
 - Erhalt von schutzwürdigen Gehölzflächen östlich des Ganzjahresbades
 - Rückhaltung von Niederschlagswasser durch Zisternen und Versickerung
 - Durchlässige Gestaltung von Belagsflächen im Bereich von Parkplätzen, Seitenstreifen der Fahrbahnen und Fußgängerwegen
- *Die Maßnahmen zur Minimierung erlauben von den zulässigen Kompensationsfaktorspannen jeweils den unteren Wert anzusetzen.*

6.9 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

6.9.1 Wohngebiet

Im Wohngebiet werden die landwirtschaftlichen Flächen und wassergebundene Decke des Feldwegs in der Kategorie B I mit dem Faktor 0,2 bewertet, die beeinträchtigten bzw. zu beseitigenden Feldgehölze bzw. Hecken haben mittlere Wertigkeit und werden mit Kategorie B II bzw. dem Faktor 0,5 bewertet.

Zum Vergleich ist der Maximalwert angegeben, der anzuwenden wäre, wenn keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Baugebiet stattfinden.

Eingriffsfläche	Bewertung Kategorie	Fläche	Bewertung Typ: Eingriffsschwere/ Kompensationsfaktorspanne min - max	angewendeter Komp. faktor (min.)	Ausgleichsflächenbedarf in m ² (min.)	angewendeter Komp. faktor (max.)	Ausgleichsflächenbedarf in m ² (max.)
Acker, wassergebundene Decke	I	7.780 m ²	Typ B I 0,2 - 0,5	0,2	1.556 m ²	0,5	3.890 m ²
überbaute Gehölze, Ruderalflächen	II	11.853 m ²	Typ B II 0,5 bis 0,8	0,5	5.927 m ²	0,8	9.482 m ²
Summe		19.633 m²			7.483 m²		13.372 m²

- Für die Kompensation des Eingriffs durch die Bebauungsplanung des Allgemeinen Wohngebiets sind als **Flächen für Ausgleich und Ersatz mindestens 7.483 m²** bereitzustellen.

6.9.2 Sondergebiet

Im Sondergebiet werden die landwirtschaftlichen Flächen und wassergebundene Decke des Feldwegs in der Kategorie A I mit dem Faktor 0,3 bewertet, die beeinträchtigten bzw. zu beseitigenden Feldgehölze bzw. Hecken haben mittlere Wertigkeit und werden mit Kategorie A II bzw. dem Faktor 0,8 bewertet.

Eingriffsfläche	Bewertung Kategorie	Fläche	Bewertung Typ: Eingriffsschwere/ Kompensationsfaktorspanne min - max	angewendeter Komp. faktor (min.)	Ausgleichsflächenbedarf in m ² (min.)	angewendeter Komp. faktor (max.)	Ausgleichsflächenbedarf in m ² (max.)
Acker, wassergebundene Decke	I	18.126 m ²	Typ A I 0,3 - 0,6	0,3	5.438 m ²	0,6	10.876 m ²
überbaute Gehölze	II	6.997 m ²	Typ A II 0,8 bis 1,0	0,8	5.598 m ²	1,0	6.997 m ²
Summe		25.123 m²			11.036 m²		17.873 m²

- Für die Kompensation des Eingriffs durch die Bebauungsplanung des Sondergebiets Ganzjahresbad sind als **Flächen für Ausgleich und Ersatz mindestens 11.036 m²** bereitzustellen.

6.9.3 Gesamtes Baugebiet "Im Sand I"

- Für die **Gesamt-Kompensation** des Eingriffs durch die Bebauungsplanung „Im Sand I“ sind als **Flächen für Ausgleich und Ersatz mindestens 18.500 m²** bereitzustellen.

→ s. Karte „Eingriff und Bewertung - Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs“

6.10 Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen:

6.10.1 Innerhalb des Geltungsbereiches

Ein Teil der Ausgleichsflächen kann innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, nachgewiesen werden, im Anschluss an das Sondergebiet nach Osten.

→ s. "Bebauungs- und Grünordnungsplan"

Heckenneupflanzungen

In unmittelbarer Nähe zum Baugebiet sind im Osten neue Heckenanpflanzungen vorgesehen, die die gerodeten Hecken ersetzen und das Landschaftsbild bereichern sollen. Die Hecken mit Saum sollen entlang der Höhenlinien mit einer Breite von 4-6 m (zwei bis drei Reihen) gepflanzt werden.

Auf dem Lärmschutzwall zwischen Wohngebiet und Sondergebiet sollen ebenfalls standortheimische Gehölze gepflanzt werden.

Sukzession auf Brachflächen / Ruderalflächen

Die Flächen zwischen den neuzupflanzenden Hecken, Acker sowie die vorhandene Brachfläche sollen der Sukzession überlassen werden.

nachzuweisende Ausgleichsfläche:	mind. 18.500 m²
Fläche östlich des Sondergebiets:	
Heckenneupflanzungen, Sukzession von Acker- und Brachflächen	7.680 m ²
Lärmschutzwall und Fläche für den Niederschlagswasser-Rückhalt	2.080 m ²
Gesamt	9.760 m²
Rest	8.740 m ²

Mit den vorgeschlagen Maßnahmen wird die notwendige Kompensationsfläche von ca. 18,5 ha innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nicht erreicht.

6.10.2 Außerhalb des Geltungsbereiches

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind noch 8.740 m²

Ausgleichsfläche nachzuweisen.

Die Flächen werden der Ökokonto - Fläche 1 der Stadt Burglengenfeld "Streuobstwiese am Kreuzberg" zugeordnet.

→ s. Karte 40.6 „Ausgleichsbebauungsplan Ökokontofläche Kreuzberg“

Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes	8.740 m ²
davon Ökokonto - Fläche Kreuzberg: Streuobstpflanzung und extensive Wiesennutzung auf stillgelegtem Acker	5.620 m ²
Rest	3.120 m ²

Für die dann noch verbleibenden 3.120 m² ist eine weitere Fläche bereitzustellen.

Donnerstag, 26. August 2004

Amtl. Bekanntmachung

BEKANNTMACHUNG

Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan "Im Sand I"

Das Landratsamt Schwandorf hat mit Bescheid vom 27.07.2004, AZ: 5.5 FLP 119-01/16 die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Baugebietes "Im Sand I" genehmigt.

Der vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt in seiner Sitzung vom 22.06.2004 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Im Sand I" in der Fassung vom 21.06.2004, gefertigt vom Architekturbüro Christiane Koller und des Architekturbüros Ruth Fehrmann, wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung und Satzung liegt im Rathaus der Stadt Burglengenfeld, Marktplatz 2-6, Zi.-Nr. 7 und 8, während der allgemeinen Dienststunden öffentlich zur Einsichtnahme aus. Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Mit der Bekanntmachung tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB der Bebauungsplan in Kraft.

Burglengenfeld, den 25. 08. 2004

Stadt Burglengenfeld
Heinz K a r g, 1. Bürgermeister