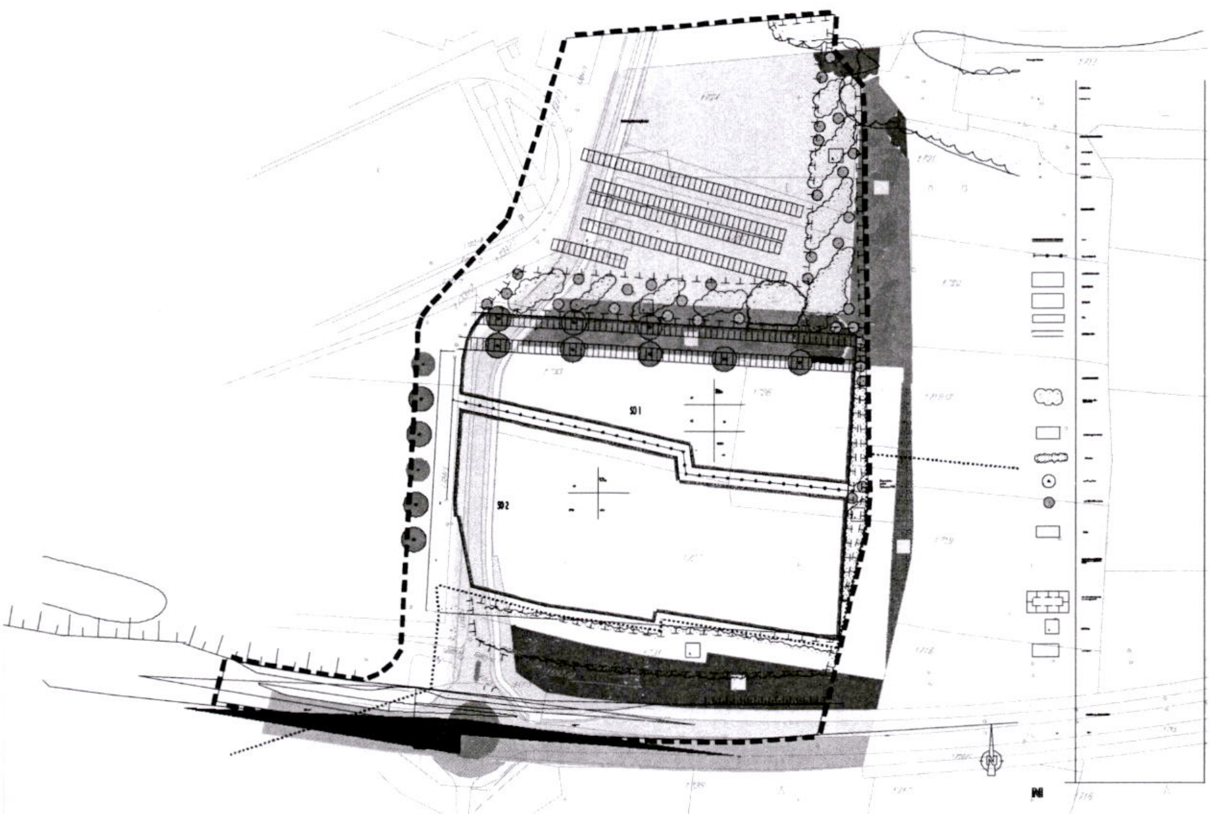
pers. von Hr. Kolb, SR BUL
übergeben am 30/8/10
[initials], 30/8 vm

Burglengenfeld

Änderung des Bebauungsplanes
der Stadt Burglengenfeld

Baugebiet „Im Sand II"



Entwurfsverfasser:

Architekturbüro
Christiane Koller
Dipl.Ing. (FH) Architektin
J.-G.-Fichte-Str. 6
93133 Burglengenfeld
Tel. 09471/ 80348
Fax. 09471/ 807024
Email: architektur.koller@t-online.de

23.07.2010

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 15.10.2009 mit integriertem Grünordnungsplan ist Bestandteil dieser Satzung. Für das Sondergebiet SO 1 gilt die textliche Fassung des Bebauungsplanes vom 10.11.2004.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.08.2004 und 16.10.2009 festgesetzt.

§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

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

1. Sondergebiet Sport- und Freizeit - SO 1
2. Sondergebiet Kino mit Gastronomie - SO 2
3. öffentl. Verkehrsflächen
4. öffentl. Grünflächen
5. Ausgleichsflächen

§ 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 Geschossflächenzahl festgesetzt.

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

23.07.2010

§ 5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

§ 6 Stellung der baulichen Anlagen

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

§ 7 Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung des Baugebietes erfolgt von der Erschließungsstraße (Zufahrt zum Ganzjahresbad) aus.

§ 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 Grundstückflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

§ 10 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.

§ 11 Grünordnerische Festsetzungen

(1) Die Bepflanzung und Gestaltung der Grünflächen sind entsprechend den Festsetzungen im Plan und den weiteren Satzungsbestimmungen zu erhalten, Art entsprechend zu pflegen und zu unterhalten.

(2) Zeitpunkt der grünordnerischen Maßnahmen
Pflanz- und Saatarbeiten im öffentlichen Grün müssen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsflächen beendet sein.

(3) Gehölzpflanzungen

(3.1) 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.

(3.2) Die im Plan als zu pflanzende 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) Bei der Artenauswahl sind die im Naturraum vorkommenden heimischen Gehölzarten oder deren Sorten (s. Anhang) zu verwenden.

§ 12 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

23.07.2010

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. Elektrische Erschließung

4.1 Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes bittet die e.on um Kontaktaufnahme. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

4.2 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.

5. Brand- und Katastrophenschutz

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

6. 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.

7. Ökologische Baumaßnahmen

Das Oberflächenwasser von Gebäuden sollten gesammelt und wieder verwendet werden.

8. Grünordnerische Hinweise

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.

23.07.2010

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	meso phil	warm
Bäume 1. Ordnung							
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	x	x			x	x
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	x	x			x	
Betula pendula	Sand-Birke	x	x		x		
Fagus sylvatica	Rotbuche	x	x			x	
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	x	x	x			
Quercus petraea	Trauben-Eiche		x		x		x
Quercus robur	Stiel-Eiche	x	x		x	x	
Salix alba	Silber-Weide	x		x			
Tilia cordata	Winter - Linde						
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	x	x			x	
Ulmus carpinifolia (minor)	Feld-Ulme		x			x	
Ulmus glabra	Berg-Ulme	x	x			x	x
Bäume 2. Ordnung							
Acer campestre	Feld-Ahorn	x	x			x	
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	x	x	x			
Carpinus betulus	Hainbuche	x	x			x	
Populus tremula	Zitter-Pappel	x	x			x	x
Prunus avium	Vogelkirsche	x	x		x		
Sorbus aria agg.	Mehlbeere		x		x		x
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	x	x		x		
Sorbus torminalis	Elsbeere		x		x		x
Obstbäume	Kirsche						
Bäume 3. Ordnung							
Betula pubescens	Moor-Birke	x		x			
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel		x		x		x
Prunus padus	Traubenkirsche	x	x	x		x	
Pyrus communis	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

23.07.2010

Begründung

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

1. Planungsanlass

Die Stadt Burglengenfeld hat die Änderung des Bebauungsplanes „Im Sand II" Burglengenfeld beschlossen. Das Sondergebiet Sport- und Freizeit wird aufgeteilt in ein Sondergebiet Sport- und Freizeit (SO 1) und Sondergebiet Kino mit Gastronomie (SO 2).

Für den Bebauungsplan gelten die am 20.07.2004 in Kraft getretenen Bestimmungen der Baugesetzbuch-Novelle 2004. Demnach ist im Verfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse werden im → Umweltbericht dargestellt.

2. Beschreibung / Lage des Baugebietes

Die geplanten Sondergebiete SO 1 und SO 2 liegen am südlichen Rand des Stadtgebietes Burglengenfeld zwischen dem Ganzjahresbad und der Umgehungsstraße von Burglengenfeld. Im Westen schließen mehrere Sportflächen 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,28 ha, zu der folgende Flurnummern entweder gesamt oder in Teilflächen gehören:
1682/2, 1724, 1725, 1726, 1727, 1731, 1733, 1734, 1740.

3. Städtebauliche Begründung

Mit diesem Bebauungsplan wird die Ergänzung eines bestehenden Sondergebietes als Erweiterung des Sport- und Freizeitzentrums sowie eines Kinos mit Gastronomie auf den Ortsrandabschluss angestrebt.

3.1 Erschließung

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt von Süden von der Umgehungsstraße her über die bestehende Erschließungsstraße Max-Tretter-Straße (Zufahrt zum Ganzjahresbad Bulmare).

3.2 Bebauung

Die Bebauung erfolgt durch Sport- und Freizeitflächen sowie eines Kinos mit Gastronomie mit den notwendigen Flächen für Parkplätze.

3.3 Flächenbilanz

	m²	ha
Sondergebiet Sport- und Freizeit (SO 1)	9.028,00	
Sondergebiet Kino und Gastronomie (SO 2)	12.521,51	
Sondergebiet Erw. GJB Grünfläche	10.886,45	
Ausgleichsflächen neu	5.570,00	
Umgehungsstraße m. Böschungen	4.147,23	
Fußweg	1.415,34	
Grünflächen gesamt	3.379,47	
Ausgleichsfläche Bestand nörd. Fußweg	3.211,79	
Erschließungsstraße	2.298,93	
Gesamtfläche	**52.458,72**	**5,25**

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

(Planungsstand 02.10.2001 - keine Bindungswirkung)

Die jetzt als Sportfläche und Erweiterungsfläche für das Ganzjahresbad vorgesehenen Flächen sind im Landschaftsplan als in Aufstellung befindlicher B-Plan „Sondergebiet“ eingetragen.
Die Gehölzflächen auf Malmkuppen im Nordosten sind als „Fläche für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft“ und als Vorschlag zur Ausweisung als Geschützter Landschaftsbestandteil „Im Sand“ eingetragen. Von dort soll jeweils an der Nord- und Ostgrenze des Geltungsbereiches eine Grünverbindung nach Westen und Süden zum Waldgebiet Raffa führen.
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 Waldfunktionsplan des Landkreis Schwandorf

Im Gebiet liegen keine Forstflächen.
Südlich der Umgehungsstraße liegt das Waldgebiet Raffa. Der zum Baugebiet nächstgelegene Abschnitt ist im Waldfunktionsplan als Wald mit besonderer Bedeutung für den regionalen Immissions- und Klimaschutz, die Erholung (Intensitätsstufe II) und den Wasserschutz innerhalb des bestehenden Wasserschutzgebietes ausgewiesen.
(Quelle: Waldfunktionskarte Vorabzug Stand 1999)

4.1.5 Wasserschutzgebiet / Gewinnungsgebiet Trinkwasser

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände liegt an der Grenze des Wasserschutzgebietes Burglengenfeld Zone III a.

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“).
Die beiden mit Feldgehölzen bestandenen Malmkuppen sind als Biotop kartiert.

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. 379 m ü. NN bis 384 m ü. NN. Die Geländehöhen sind der Höhenschichtlinienkarte zur Flurkarte im M 1 : 5.000 entnommen. Für die nördliche Geltungsbereichsgrenze liegen Höhenangaben aus der Vermessung des Ganzjahresbades vor, die in etwa mit der Höhenschichtlinienkarte 1 : 5.000 übereinstimmen.

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 Gebiet liegen zwei kleinere Kuppen, an der Nordostgrenze die Ausläufer einer größeren 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 hoch anstehendem 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 landwirtschaftlich genutzt und großenteils Ackerflächen. Die Malmkuppen sind vermutlich wegen der nur geringmächtigen Bodenschicht so schlecht zu bewirtschaften gewesen, dass sich Feldgehölze und Hecken ansiedeln konnten. Die Gehölzflächen sind alle als Biotope in der Bayerischen Biotopkartierung Kartenblatt 6838 Regenstauf kartiert. Biotopnummer 6 mit den Teilflächen 6.5 und 6.6.

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 der Sportplätze fällt das Gelände von Westen mit einer Höhe von über 383 m ü NN nach Westen auf unter 380 m ü NN ab. Für die beiden Rasenspielfelder ist also ein Höhenunterschied von etwa 3 bis 4 m zu überwinden, der vermutlich nur z.T. durch Gefälle ausgeglichen werden kann. Die ggf. noch notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sollen massenneutral gestaltet werden, d.h. es ist anhand neu aufzumessender Höhenschichtlinien eine zukünftige mittlere Höhe für die Spielfelder festzulegen, bei der sich Auffüllung und Abgrabung massenmäßig die Waage halten und weder Material geholt noch weggefahren werden muss. Dies wirkt sich auch kostensparend aus.

4.3.2 Oberflächenbefestigung, Niederschlagswasser- und Abwasserbehandlung

4.3.2.1 Oberflächenbefestigung, Niederschlagswasser

Versiegelt wird die neue Erschließungsstraße und die Parkplätze. Die Sportplätze werden als Rasenplätze hergestellt. Die Versickerung des auf den Sportplätzen anfallenden Niederschlagswassers (Sportplätze i.d.R. mit Drainage) kann unterirdisch über Rigolen oder Sickerschächte erfolgen.
Für die Erweiterungsfläche des Ganzjahresbad gibt es noch keine definierte zukünftige Nutzung.
Die Stellplätze werden wasserdurchlässig befestigt (z.B. in Form von Schotterrasen oder wassergebundener Decke). Bei Starkniederschlagsereignissen und bei gefrorenem Boden anfallendes überschüssiges Niederschlagswasser muss versickert werden über den bewachsenen Bodenfilter (z.B. Rasenmulden). Eine Versickerung von befestigten Flächen unter Flur ohne Bodenfilter ist am Rand des Trinkwasserschutzgebietes und im Karst unzulässig.
Niederschlagswasser kann alternativ in Zisternen aufgefangen und zur Bewässerung der Rasenfelder weiterverwendet werden.

4.3.2.2 Schmutzwässer

Die Straßenentwässerung der neuen Erschließungsstraße sowie die Abwasserentsorgung der dem Sportplatz zugeordneten Gebäude wird 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.

4.3.3 Grünflächen

Beim Bebauungsplan Ganzjahresbad war begleitend zur Erschließungsstraße eine Allee vorgesehen. Im Bereich der Erweiterungsfläche Ganzjahresbad wird empfohlen, diese Allee fortzusetzen. Im Kurvenbereich der Erschließungsstraße muss die Baumreihe aus Platzgründen ausgesetzt werden, im südlichen Anschluss ist auf der Westseite die Fortsetzung der Allee geplant.
Die Parkplätze für das Kinocenter werden mit Bäumen überstellt.
Die Böschungen im Süden und die bestehende Ausgleichsfläche für den Straßenbau bleiben erhalten.
Neu ausgewiesen werden zwei Grünkorridore in Ost-West und in Nord-Süd-Richtung wie im Landschaftsplan vorgesehen. Diese Grünkorridore werden als Gehölzflächen angelegt und als Ausgleichsflächen angerechnet. Ein fußläufiger Durchgang in Ost-West-Richtung führt bis an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Osten und soll bei zukünftigen Planungen an ein übergeordnetes Fußwegenetz angebunden werden, wie im Landschaftsplan vorgesehen.

4.3.7 Schutz vorhandener Biotopflächen

Für die Errichtung der beiden Sportplätze muss das kartierte Biotope 6.6 beseitigt werden. Das Biotop 6.5 und 6.2 sollen erhalten werden.
Die Gehölzflächen, die erhalten werden können, sind als zu erhalten festgesetzt. Im Nordosten ist das der Ausläufer des Feldgehölzes auf der größten Malmkuppe.

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 6. dargestellt.

6. Umweltbericht mit Umweltprüfung

Das Gebiet gliedert sich in das Sondergebiet mit der Erweiterungsfläche für das Ganzjahresbad, das Sondergebiet Sport- und Freizeit sowie das Sondergebiet Kino mit Gastronomie mit den dazugehörigen Parkplatzanlagen und Gebäuden. Insgesamt werden für das Baugebiet etwa 53.000 m² überplant und die Fläche in ihrer natürlichen Gestalt geändert.

Für Bebauungs- und Grünordnungspläne, die nach dem 20.07.2004 eingeleitet werden, gelten die hinsichtlich der Berücksichtigung umweltschützender Belange strengeren Vorschriften der Baugesetzbuchnovellierung 2004. Demnach ist in einem Umweltbericht das Vorhaben einer Umweltprüfung zu unterziehen, um festzustellen, ob ggf. erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

Die Auswirkungen werden nach den Kriterien der Anlage 2 im UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) ermittelt:

Merkmale des Vorhabens

- Größe des Vorhabens: 5,3 ha
- Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft:
  Durch das Baugebiet werden ausschließlich landwirtschaftliche Flächen (Boden) in Anspruch genommen, Biotopflächen in Form von Gehölzflächen sind randlich in geringem Umfang betroffen. Wasser in Form von Grund- oder Oberflächenwasser wird nicht genutzt.
- Abfallerzeugung: nein
- Umweltverschmutzung: nein
- Belästigungen (z.B. Lärm): da westlich und nördlich Sport / Freizeitflächen anschließen kommt es nicht zu Belästigungen durch Lärm infolge der Sportnutzung. Eine Wohnnutzung ist auch auf absehbare Zeit in unmittelbarer Nähe nicht vorgesehen
- Unfallrisiko: Um sichere Zu- und Abfahrten auf und von der Umgehungsstraße in die Erschließungsstraße zu gewährleisten, ist eine Kreisverkehrsanlage gebaut worden.

Standort des Vorhabens

Zu betrachten sind:

- Ökologische Empfindlichkeit des Gebietes Kumulierungen
- Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft
- Belastbarkeit der Schutzgüter unter bes. Berücksichtigung von Schutzgebieten (Natur, Wasser, Siedlung, Denkmale) → werden in der nachfolgenden Übersichtstabelle für die Schutzgüter behandelt sofern dazu Aussagen zu treffen sind.

Merkmale der möglichen Auswirkungen

Zu betrachten sind:

- Ausmaß, Schwere, Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Häufigkeit, Dauer, Reversibilität von Auswirkungen → werden in der nachfolgenden Übersichtstabelle für die Schutzgüter behandelt sofern dazu Aussagen zu treffen sind.

23.07.2010

5.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Schutzgut	Auswirkung und Empfindlichkeit der Schutzgüter Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen
Boden	Die GRZ im Sondergebiet liegt bei < 0,35. Das bedeutet, dass bis zu 35% des Bodens baulich genutzt oder versiegelt werden könnten. → Nutzungsgrad verhältnismäßig gering, Verlust der landwirtschaftlichen Ertragsfunktion.
	Um den Eingriff zu minimieren ist für 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.
Oberflächengewässer	Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.
	→ keine Auswirkungen zu erwarten
Grundwasser/ Trinkwasserschutz	<u>Versickerung / Grundwasserneubildung:</u> Auf den versiegelten Flächen für Parkplätze und Gebäude kann Niederschlagswasser nicht mehr direkt über die Pflanzendecke verdunsten oder im Boden versickern. Wegen des an der Grenze des Geltungsbereiches beginnenden Trinkwasserschutzzone III, darf es nur über den bewachsenen Bodenfilter versickert werden. <u>Trinkwasserschutz</u> Burglengenfeld liegt 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 direkt an der Grenze des Geltungsbereiches Mit der Versickerung über den bewachsenen Bodenfilter ist sichergestellt, dass Schadstoffe im Niederschlagswasser gefiltert (Reifenabrieb, Öl, etc.). Wassergefährdende Stoffe werden im Gebiet nicht verwendet. Ein Bodengutachten zur Voruntersuchung des Standortes des zukünftigen Ganzjahresbades im Anschluss im Norden ergab, dass unterhalb der Malmkuppe Richtung Westen Braunkohlenvorkommen liegen, die die Versickerung erschweren. Dies wäre für den Standort noch zu überprüfen.

	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 Nutzung als Kinocenter, ist nicht mit einer Beeinträchtigung von Klima / Luft zu rechnen, da keine Barrierewirkungen entsteht.
	→ Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu befürchten.
Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume Biotope	Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden überwiegen ackerbaulich genutzt. Eingebettet liegen zwei Malmkuppen mit Feldgehölzen. Für die Errichtung der Sportflächen müssen die beiden Malmkuppen beseitigt werden. Dabei handelt es sich um Lebensräume für Pflanzen und Tiere die eine lange Entwicklungsdauer haben und sich auch an anderer Stelle nur langfristig wieder herstellen lassen. Der Eingriff wird ausgeglichen durch Heckenneupflanzungen auf Acker (Ausgleichsflächenberechnung im Anschluss). Weitere Ausgleichsflächen sind außerhalb des Gebietes nachzuweisen.
	→ 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	Die Gehölzflächen sind als Biotope in der Bayerischen Biotopkartierung Kartenblatt 6838 Regenstauf kartiert. Biotopnummer: 6 mit den Teilflächen 6.5 und 6.6 und 6.2 Hecken und Feldgehölze genießen den Schutz nach Artikel 13 Bayerisches Naturschutzgesetz Verbot der Beseitigung. Die geplanten Neuanlagen von Hecken als Ausgleichsmaßnahme werden langfristig bei standortgerechter Artenzusammensetzung wieder Biotopcharakter erreichen. Das Baugebiet wird nicht von weiteren ausgewiesen Schutzgebieten des Naturschutzes wie Landschaftsschutzgebiet berührt. Die Malmkuppe im Nordosten 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.
Landschafts-bild / 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 und Osten 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 beiden Grünkorridoren wird diese Forderung erfüllt.
	→ Es sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.
Kulturgüter / Bodendenk-male	Es sind keine Kulturgüter oder Bodendenkmale bekannt.
	→ keine Konflikte abzusehen.

5.2 Ergebnis / Wertung

Durch die Ausweisung eines Kinocenters und einer Erweiterungsfläche für das Bad, die voraussichtlich v. a. als Erweiterung für die Liegewiese des Bades dient, ist von eher geringen Auswirkungen auf Natur und Landschaft auszugehen.
Langfristig erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu befürchten.

7. 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 Vereinfachtes Verfahren oder Regelverfahren?

Das vereinfachte Verfahren der Eingriffsregelung darf nicht angewendet werden, da kein Wohngebiet, sondern ein Sondergebiet Kino mit Gastronomie ausgewiesen wird. Die GRZ beträgt allerdings weniger als 0,35.

➢ Zur Anwendung kommt das Regelverfahren.

6.2 Zu berücksichtigende Eingriffe

Als Eingriff wird die Bebauung auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen und beseitigten Gehölzflächen gewertet.
Nicht bilanziert werden die durch die Bauvorhaben nicht veränderten Flächen:

- Bestehende Ausgleichsfläche für die Umgehungsstraße im Süden
- Zu erhaltende Gehölzflächen

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

- Überplante landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Überbaute Hecken und Feldgehölze
- Überplanung des vorhandenen Feldweges mit Anschluss zur Umgehungsstraße

6.3 Bestehende Flächennutzung

Die angegebenen Flächengrößen beziehen sich auf die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes. Der Eingriff erstreckt sich auf folgende Bestandsflächen.

→ s. Karte Bestand

Baugebiet gesamt	**5,42 ha**

	überbaut	nicht überbaut	Kategorie	Summe
▪ Acker	25.290 m²	6.390 m²	I oben	31.680 m²
▪ Grünland	7.930 m²	40 m²	I oben	7.970 m²
▪ Gehölze / Hecken	1.470 m²	3.960 m²	II oben	5.430 m²
▪ bestehende Straßen, Fußwege	1.390 m²	3.860 m²	I unten	5.250 m²
▪ Ruderalflächen	1.450 m²	2.120 m²	I unten	3.580 m²
▪ Flächen mit anschließender Bebauung (Naabtalpark)	290 m²		I unten	290 m²
Summe	**37.820 m²**	**16.380 m²**		**54.200 m²**

6.4 Einstufungen des Zustandes von Natur und Landschaft im Eingriffsgebiet

Fläche mit Bewertung des Eingriffs	**Fläche**	**Bewertung**
▪ Acker, Grünland	33.220 m²	**I oben**
▪ Gehölze	1.470 m²	**II oben**
▪ Ruderalflächen, Straßen, Flächen mit angrenzender Bebauung	3.130 m²	**I unten**
Summe:	**37.820 m²**	
▪ nicht überbaute Flächen (vgl. Tabelle oben)	16.380 m²	**nicht bewertet**
Gesamtsumme:	54.200.m²	

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

6.5 Maß der baulichen Nutzung, Eingriffsschwere

Das Sondergebiet wird mit einer GRZ von < 0,35 ausgewiesen und entspricht damit
➢ Typ B: Gebiet mit mittlerer bis geringer Eingriffsschwere (bei GRZ < 0,35)

6.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigung

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

- Straßenbegleitgrün
- Durchlässige Gestaltung von Belagsflächen im Bereich von Parkplätzen, Rückhaltung von Niederschlagswasser durch Versickerung und oder Zisternen
- Bodenschutz durch Umwandlung von Acker in Grünland

➢ Die Maßnahmen zur Minimierung erlauben von den zulässigen Kompensationsfaktorspannen jeweils den unteren Wert anzusetzen.

23.07.2010

6.7 Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs

Bilanziert werden die überplanten landwirtschaftlich genutzten Flächen, überbaute Hecken und Feldgehölze, Ausbau und Versiegelung des bisherigen Feldweges mit Anschluss zur Umgehungsstraße.

Eingriffsfläche	Bewertung Kategorie	Flächengröße (m²)	Bewertung Typ: Eingriffsschwere/ Kompensationsfaktorspanne min. - max.	angewendeter Komp. Faktor	Ausgleichsflächenbedarf in m²
Acker, Grünland	**I unten**	3.130	Typ B I 0,2 - 0,5	0,2	626
Acker, Grünland	**I oben**	33.220	Typ B I 0,2 - 0,5	0,2	6.644
Gehölze	**II**	1.470	Typ B II 0,5 bis 0,8	0,5	735
Summe		**37.820**			**7.379**

➢ Für die **Gesamt-Kompensation** des Eingriffs durch die Bebauungsplanung „Im Sand II“ sind als **Flächen für Ausgleich und Ersatz mindestens 7.380 m²** bereitzustellen.

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

6.8 Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen:

6.8.1 Innerhalb des Geltungsbereiches:

Alle Ausgleichsflächen können innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, nachgewiesen werden: im Anschluss an das Sondergebiet nach Osten, zwischen der Erweiterungsflächen des Ganzjahresbades und den Parkplätzen im Süden sowie zwischen dem bestehenden Feldweg und der Umgehungsstraße.

nachzuweisende Ausgleichsfläche:	**mind. 7.380 m²**
Fläche östlich und südlich der Erweiterungsfläche für das Ganzjahresbad: Heckenneupflanzungen, Sukzession von Acker- und Brachflächen	5.570 m²
Fläche östlich der Sportflächen: Heckenneupflanzungen	690 m²
Gesamt	**6.260 m²**
Rest	1.120 m²

→ s. "Bebauungs- und Grünordnungsplan";
→ s. Karte "Eingriff und Bewertung – Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs";

Mit den vorgeschlagen Maßnahmen wird die notwendige Kompensationsfläche von ca. 7.380 m² innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nicht erreicht – es fehlen ca. 1.120 m².

6.8.2 Außerhalb des Geltungsbereiches:

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind noch ca. 1.120 m² Ausgleichsflächen nachzuweisen.
Die Flächen werden der Ökokonto - Fläche 2 der Stadt Burglengenfeld "Aufforstung und Streuobstwiese am Lanzenanger" zugeordnet.

→ s. Karte 53.4. „Ausgleichsbebauungsplan Aufforstung Lanzenanger"

Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes	1.120 m²
Ökokonto - Fläche Lanzenanger: Auwald-Auffostung mit Streuobstpflanzung und extensive Wiesennutzung; Umwandlung von Acker in extensives Grünland	

6.9 Maßnahmenbeschreibung:

Heckenneupflanzungen

Als Grünzüge in Nord-Süd und Ost-West-Richtung sind Gehölpflanzungen / Hecken aus Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Für die Standortvielfalt und damit auch Artenvielfalt ist weniger die Größe eines Gehölzes, sondern die Länge der Ränder (Mantel und Saum) ausschlaggebend. Deswegen werden anstelle von zwei großen flächigen Anpflanzungen kleinere Gehölzflächenabschnitte gepflanzt mit vorgelagerten Einzelbäumen / Obstbäumen.
Zwischen den Gehölzflächen werden Durchblicke möglich und die optische Verbindung zwischen verschiedenen Landschaftsteilen bleibt gewährleistet.

Die Anpflanzungen setzen die schon vorhandenen Gehölzflächen auf Malmkuppen fort.

Umwandlung von Acker in extensives Grünland

Die restlichen Flächen werden extensiv als Grünland genutzt, möglichst mit Ansaat unter Verwendung von kräuterreichem standortgerechtem Saatgut. In den schlecht zu mähenden Bereichen zwischen den Gehölzflächen werden sich von selbst verschiedene Säume und verschiedene Stadien der Sukzession entwickeln.

Aufforstung von Silberweiden-Weichholz-Auwald in der häufig überschwemmten Uferzone, Anlage von Kraut- und Grassäumen entlang des zukünftigen Waldes, Anlage einer Streuobstwiese

Am Lanzenanger soll im Rahmen des Ökokontos der Stadt Burglengenfeld ein Auwald aufgeforstet und eine Streuobstwiese auf einem ehemaligen Acker angepflanzt werden.
Im Anschluss an vorhandenen Auwaldrest sollen Pionierarten, die mit dem flachgründigen Standort zurechtkommen, angepflanzt werden (Spitzahorn, Weiden.) Die Aufforstung soll gestaffelt werden mit Streuobst, Saum und Strauchmantel.

23.07.2010

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 15.10.2009 mit integriertem Grünordnungsplan ist Bestandteil dieser Satzung. Für das Sondergebiet SO 1 gilt die textliche Fassung des Bebauungsplanes vom 10.11.2004.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.08.2004 und 16.10.2009 festgesetzt.

§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

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

1. Sondergebiet Sport- und Freizeit - SO 1
2. Sondergebiet Kino mit Gastronomie - SO 2
3. öffentl. Verkehrsflächen
4. öffentl. Grünflächen
5. Ausgleichsflächen

§ 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 Geschossflächenzahl festgesetzt.

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

23.07.2010

§ 5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

§ 6 Stellung der baulichen Anlagen

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

§ 7 Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung des Baugebietes erfolgt von der Erschließungsstraße (Zufahrt zum Ganzjahresbad) aus.

§ 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 Grundstückflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

§ 10 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.

§ 11 Grünordnerische Festsetzungen

(1) Die Bepflanzung und Gestaltung der Grünflächen sind entsprechend den Festsetzungen im Plan und den weiteren Satzungsbestimmungen zu erhalten, Art entsprechend zu pflegen und zu unterhalten.

(2) Zeitpunkt der grünordnerischen Maßnahmen
Pflanz- und Saatarbeiten im öffentlichen Grün müssen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsflächen beendet sein.

(3) Gehölzpflanzungen

(3.1) 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.

(3.2) Die im Plan als zu pflanzende 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) Bei der Artenauswahl sind die im Naturraum vorkommenden heimischen Gehölzarten oder deren Sorten (s. Anhang) zu verwenden.

§ 12 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

23.07.2010

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. Elektrische Erschließung

4.1 Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes bittet die e.on um Kontaktaufnahme. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

4.2 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.

5. Brand- und Katastrophenschutz

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

6. 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.

7. Ökologische Baumaßnahmen

Das Oberflächenwasser von Gebäuden sollten gesammelt und wieder verwendet werden.

8. Grünordnerische Hinweise

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.

23.07.2010

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	meso phil	warm
Bäume 1. Ordnung							
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	x	x			x	x
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	x	x			x	
Betula pendula	Sand-Birke	x	x		x		
Fagus sylvatica	Rotbuche	x	x			x	
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	x	x	x			
Quercus petraea	Trauben-Eiche		x		x		x
Quercus robur	Stiel-Eiche	x	x		x	x	
Salix alba	Silber-Weide	x		x			
Tilia cordata	Winter - Linde						
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	x	x			x	
Ulmus carpinifolia (minor)	Feld-Ulme		x			x	
Ulmus glabra	Berg-Ulme	x	x			x	x
Bäume 2. Ordnung							
Acer campestre	Feld-Ahorn	x	x			x	
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	x	x	x			
Carpinus betulus	Hainbuche	x	x			x	
Populus tremula	Zitter-Pappel	x	x			x	x
Prunus avium	Vogelkirsche	x	x		x		
Sorbus aria agg.	Mehlbeere		x		x		x
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	x	x		x		
Sorbus torminalis	Elsbeere		x		x		x
Obstbäume	Kirsche						
Bäume 3. Ordnung							
Betula pubescens	Moor-Birke	x		x			
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel		x		x		x
Prunus padus	Traubenkirsche	x	x	x		x	
Pyrus communis	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

23.07.2010

Begründung

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

1. Planungsanlass

Die Stadt Burglengenfeld hat die Änderung des Bebauungsplanes „Im Sand II“ Burglengenfeld beschlossen. Das Sondergebiet Sport- und Freizeit wird aufgeteilt in ein Sondergebiet Sport- und Freizeit (SO 1) und Sondergebiet Kino mit Gastronomie (SO 2).

Für den Bebauungsplan gelten die am 20.07.2004 in Kraft getretenen Bestimmungen der Baugesetzbuch-Novelle 2004. Demnach ist im Verfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse werden im → Umweltbericht dargestellt.

2. Beschreibung / Lage des Baugebietes

Die geplanten Sondergebiete SO 1 und SO 2 liegen am südlichen Rand des Stadtgebietes Burglengenfeld zwischen dem Ganzjahresbad und der Umgehungsstraße von Burglengenfeld. Im Westen schließen mehrere Sportflächen 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,28 ha, zu der folgende Flurnummern entweder gesamt oder in Teilflächen gehören:
1682/2, 1724, 1725, 1726, 1727, 1731, 1733, 1734, 1740.

3. Städtebauliche Begründung

Mit diesem Bebauungsplan wird die Ergänzung eines bestehenden Sondergebietes als Erweiterung des Sport- und Freizeitzentrums sowie eines Kinos mit Gastronomie auf den Ortsrandabschluss angestrebt.

3.1 Erschließung

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt von Süden von der Umgehungsstraße her über die bestehende Erschließungsstraße Max-Tretter-Straße (Zufahrt zum Ganzjahresbad Bulmare).

3.2 Bebauung

Die Bebauung erfolgt durch Sport- und Freizeitflächen sowie eines Kinos mit Gastronomie mit den notwendigen Flächen für Parkplätze.

3.3 Flächenbilanz

	m²	ha
Sondergebiet Sport- und Freizeit (SO 1)	9.028,00	
Sondergebiet Kino und Gastronomie (SO 2)	12.521,51	
Sondergebiet Erw. GJB Grünfläche	10.886,45	
Ausgleichsflächen neu	5.570,00	
Umgehungsstraße m. Böschungen	4.147,23	
Fußweg	1.415,34	
Grünflächen gesamt	3.379,47	
Ausgleichsfläche Bestand nörd. Fußweg	3.211,79	
Erschließungsstraße	2.298,93	
Gesamtfläche	**52.458,72**	**5,25**

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

(Planungsstand 02.10.2001 - keine Bindungswirkung)

Die jetzt als Sportfläche und Erweiterungsfläche für das Ganzjahresbad vorgesehenen Flächen sind im Landschaftsplan als in Aufstellung befindlicher B-Plan „Sondergebiet“ eingetragen.
Die Gehölzflächen auf Malmkuppen im Nordosten sind als „Fläche für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft“ und als Vorschlag zur Ausweisung als Geschützter Landschaftsbestandteil „Im Sand“ eingetragen. Von dort soll jeweils an der Nord- und Ostgrenze des Geltungsbereiches eine Grünverbindung nach Westen und Süden zum Waldgebiet Raffa führen.
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 Waldfunktionsplan des Landkreis Schwandorf

Im Gebiet liegen keine Forstflächen.
Südlich der Umgehungsstraße liegt das Waldgebiet Raffa. Der zum Baugebiet nächstgelegene Abschnitt ist im Waldfunktionsplan als Wald mit besonderer Bedeutung für den regionalen Immissions- und Klimaschutz, die Erholung (Intensitätsstufe II) und den Wasserschutz innerhalb des bestehenden Wasserschutzgebietes ausgewiesen.
(Quelle: Waldfunktionskarte Vorabzug Stand 1999)

4.1.5 Wasserschutzgebiet / Gewinnungsgebiet Trinkwasser

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände liegt an der Grenze des Wasserschutzgebietes Burglengenfeld Zone III a.

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“).
Die beiden mit Feldgehölzen bestandenen Malmkuppen sind als Biotop kartiert.

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. 379 m ü. NN bis 384 m ü. NN. Die Geländehöhen sind der Höhenschichtlinienkarte zur Flurkarte im M 1 : 5.000 entnommen. Für die nördliche Geltungsbereichsgrenze liegen Höhenangaben aus der Vermessung des Ganzjahresbades vor, die in etwa mit der Höhenschichtlinienkarte 1 : 5.000 übereinstimmen.

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 Gebiet liegen zwei kleinere Kuppen, an der Nordostgrenze die Ausläufer einer größeren 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 hoch anstehendem 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 landwirtschaftlich genutzt und großenteils Ackerflächen. Die Malmkuppen sind vermutlich wegen der nur geringmächtigen Bodenschicht so schlecht zu bewirtschaften gewesen, dass sich Feldgehölze und Hecken ansiedeln konnten. Die Gehölzflächen sind alle als Biotope in der Bayerischen Biotopkartierung Kartenblatt 6838 Regenstauf kartiert. Biotopnummer 6 mit den Teilflächen 6.5 und 6.6.

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 der Sportplätze fällt das Gelände von Westen mit einer Höhe von über 383 m ü NN nach Westen auf unter 380 m ü NN ab. Für die beiden Rasenspielfelder ist also ein Höhenunterschied von etwa 3 bis 4 m zu überwinden, der vermutlich nur z.T. durch Gefälle ausgeglichen werden kann. Die ggf. noch notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sollen massenneutral gestaltet werden, d.h. es ist anhand neu aufzumessender Höhenschichtlinien eine zukünftige mittlere Höhe für die Spielfelder festzulegen, bei der sich Auffüllung und Abgrabung massenmäßig die Waage halten und weder Material geholt noch weggefahren werden muss. Dies wirkt sich auch kostensparend aus.

4.3.2 Oberflächenbefestigung, Niederschlagswasser- und Abwasserbehandlung

4.3.2.1 Oberflächenbefestigung, Niederschlagswasser

Versiegelt wird die neue Erschließungsstraße und die Parkplätze. Die Sportplätze werden als Rasenplätze hergestellt. Die Versickerung des auf den Sportplätzen anfallenden Niederschlagswassers (Sportplätze i.d.R. mit Drainage) kann unterirdisch über Rigolen oder Sickerschächte erfolgen.
Für die Erweiterungsfläche des Ganzjahresbad gibt es noch keine definierte zukünftige Nutzung.
Die Stellplätze werden wasserdurchlässig befestigt (z.B. in Form von Schotterrasen oder wassergebundener Decke). Bei Starkniederschlagsereignissen und bei gefrorenem Boden anfallendes überschüssiges Niederschlagswasser muss versickert werden über den bewachsenen Bodenfilter (z.B. Rasenmulden). Eine Versickerung von befestigten Flächen unter Flur ohne Bodenfilter ist am Rand des Trinkwasserschutzgebietes und im Karst unzulässig.
Niederschlagswasser kann alternativ in Zisternen aufgefangen und zur Bewässerung der Rasenfelder weiterverwendet werden.

4.3.2.2 Schmutzwässer

Die Straßenentwässerung der neuen Erschließungsstraße sowie die Abwasserentsorgung der dem Sportplatz zugeordneten Gebäude wird 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.

4.3.3 Grünflächen

Beim Bebauungsplan Ganzjahresbad war begleitend zur Erschließungsstraße eine Allee vorgesehen. Im Bereich der Erweiterungsfläche Ganzjahresbad wird empfohlen, diese Allee fortzusetzen. Im Kurvenbereich der Erschließungsstraße muss die Baumreihe aus Platzgründen ausgesetzt werden, im südlichen Anschluss ist auf der Westseite die Fortsetzung der Allee geplant.
Die Parkplätze für das Kinocenter werden mit Bäumen überstellt.
Die Böschungen im Süden und die bestehende Ausgleichsfläche für den Straßenbau bleiben erhalten.
Neu ausgewiesen werden zwei Grünkorridore in Ost-West und in Nord-Süd-Richtung wie im Landschaftsplan vorgesehen. Diese Grünkorridore werden als Gehölzflächen angelegt und als Ausgleichsflächen angerechnet. Ein fußläufiger Durchgang in Ost-West-Richtung führt bis an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Osten und soll bei zukünftigen Planungen an ein übergeordnetes Fußwegenetz angebunden werden, wie im Landschaftsplan vorgesehen.

4.3.7 Schutz vorhandener Biotopflächen

Für die Errichtung der beiden Sportplätze muss das kartierte Biotope 6.6 beseitigt werden. Das Biotop 6.5 und 6.2 sollen erhalten werden.
Die Gehölzflächen, die erhalten werden können, sind als zu erhalten festgesetzt. Im Nordosten ist das der Ausläufer des Feldgehölzes auf der größten Malmkuppe.

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 6. dargestellt.

6. Umweltbericht mit Umweltprüfung

Das Gebiet gliedert sich in das Sondergebiet mit der Erweiterungsfläche für das Ganzjahresbad, das Sondergebiet Sport- und Freizeit sowie das Sondergebiet Kino mit Gastronomie mit den dazugehörigen Parkplatzanlagen und Gebäuden. Insgesamt werden für das Baugebiet etwa 53.000 m² überplant und die Fläche in ihrer natürlichen Gestalt geändert.

Für Bebauungs- und Grünordnungspläne, die nach dem 20.07.2004 eingeleitet werden, gelten die hinsichtlich der Berücksichtigung umweltschützender Belange strengeren Vorschriften der Baugesetzbuchnovellierung 2004. Demnach ist in einem Umweltbericht das Vorhaben einer Umweltprüfung zu unterziehen, um festzustellen, ob ggf. erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

Die Auswirkungen werden nach den Kriterien der Anlage 2 im UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) ermittelt:

Merkmale des Vorhabens

- Größe des Vorhabens: 5,3 ha
- Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft:
  Durch das Baugebiet werden ausschließlich landwirtschaftliche Flächen (Boden) in Anspruch genommen, Biotopflächen in Form von Gehölzflächen sind randlich in geringem Umfang betroffen. Wasser in Form von Grund- oder Oberflächenwasser wird nicht genutzt.
- Abfallerzeugung: nein
- Umweltverschmutzung: nein
- Belästigungen (z.B. Lärm): da westlich und nördlich Sport / Freizeitflächen anschließen kommt es nicht zu Belästigungen durch Lärm infolge der Sportnutzung. Eine Wohnnutzung ist auch auf absehbare Zeit in unmittelbarer Nähe nicht vorgesehen
- Unfallrisiko: Um sichere Zu- und Abfahrten auf und von der Umgehungsstraße in die Erschließungsstraße zu gewährleisten, ist eine Kreisverkehrsanlage gebaut worden.

Standort des Vorhabens

Zu betrachten sind:

- Ökologische Empfindlichkeit des Gebietes Kumulierungen
- Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft
- Belastbarkeit der Schutzgüter unter bes. Berücksichtigung von Schutzgebieten (Natur, Wasser, Siedlung, Denkmale) → werden in der nachfolgenden Übersichtstabelle für die Schutzgüter behandelt sofern dazu Aussagen zu treffen sind.

Merkmale der möglichen Auswirkungen

Zu betrachten sind:

- Ausmaß, Schwere, Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Häufigkeit, Dauer, Reversibilität von Auswirkungen → werden in der nachfolgenden Übersichtstabelle für die Schutzgüter behandelt sofern dazu Aussagen zu treffen sind.

23.07.2010

5.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Schutzgut	Auswirkung und Empfindlichkeit der Schutzgüter Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen
Boden	Die GRZ im Sondergebiet liegt bei < 0,35. Das bedeutet, dass bis zu 35% des Bodens baulich genutzt oder versiegelt werden könnten. → Nutzungsgrad verhältnismäßig gering, Verlust der landwirtschaftlichen Ertragsfunktion.
	Um den Eingriff zu minimieren ist für 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.
Oberflächengewässer	Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.
	→ keine Auswirkungen zu erwarten
Grundwasser/ Trinkwasserschutz	<u>Versickerung / Grundwasserneubildung:</u> Auf den versiegelten Flächen für Parkplätze und Gebäude kann Niederschlagswasser nicht mehr direkt über die Pflanzendecke verdunsten oder im Boden versickern. Wegen des an der Grenze des Geltungsbereiches beginnenden Trinkwasserschutzzone III, darf es nur über den bewachsenen Bodenfilter versickert werden. <u>Trinkwasserschutz</u> Burglengenfeld liegt 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 direkt an der Grenze des Geltungsbereiches Mit der Versickerung über den bewachsenen Bodenfilter ist sichergestellt, dass Schadstoffe im Niederschlagswasser gefiltert (Reifenabrieb, Öl, etc.). Wassergefährdende Stoffe werden im Gebiet nicht verwendet. Ein Bodengutachten zur Voruntersuchung des Standortes des zukünftigen Ganzjahresbades im Anschluss im Norden ergab, dass unterhalb der Malmkuppe Richtung Westen Braunkohlenvorkommen liegen, die die Versickerung erschweren. Dies wäre für den Standort noch zu überprüfen.

	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 Nutzung als Kinocenter, ist nicht mit einer Beeinträchtigung von Klima / Luft zu rechnen, da keine Barrierewirkungen entsteht.
	→ Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu befürchten.
Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume Biotope	Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden überwiegen ackerbaulich genutzt. Eingebettet liegen zwei Malmkuppen mit Feldgehölzen. Für die Errichtung der Sportflächen müssen die beiden Malmkuppen beseitigt werden. Dabei handelt es sich um Lebensräume für Pflanzen und Tiere die eine lange Entwicklungsdauer haben und sich auch an anderer Stelle nur langfristig wieder herstellen lassen. Der Eingriff wird ausgeglichen durch Heckenneupflanzungen auf Acker (Ausgleichsflächenberechnung im Anschluss). Weitere Ausgleichsflächen sind außerhalb des Gebietes nachzuweisen.
	→ 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	Die Gehölzflächen sind als Biotope in der Bayerischen Biotopkartierung Kartenblatt 6838 Regenstauf kartiert. Biotopnummer: 6 mit den Teilflächen 6.5 und 6.6 und 6.2 Hecken und Feldgehölze genießen den Schutz nach Artikel 13 Bayerisches Naturschutzgesetz Verbot der Beseitigung. Die geplanten Neuanlagen von Hecken als Ausgleichsmaßnahme werden langfristig bei standortgerechter Artenzusammensetzung wieder Biotopcharakter erreichen. Das Baugebiet wird nicht von weiteren ausgewiesen Schutzgebieten des Naturschutzes wie Landschaftsschutzgebiet berührt. Die Malmkuppe im Nordosten 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.
Landschafts-bild / 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 und Osten 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 beiden Grünkorridoren wird diese Forderung erfüllt.
	→ Es sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.
Kulturgüter / Bodendenk-male	Es sind keine Kulturgüter oder Bodendenkmale bekannt.
	→ keine Konflikte abzusehen.

5.2 Ergebnis / Wertung

Durch die Ausweisung eines Kinocenters und einer Erweiterungsfläche für das Bad, die voraussichtlich v. a. als Erweiterung für die Liegewiese des Bades dient, ist von eher geringen Auswirkungen auf Natur und Landschaft auszugehen.
Langfristig erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu befürchten.

7. 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 Vereinfachtes Verfahren oder Regelverfahren?

Das vereinfachte Verfahren der Eingriffsregelung darf nicht angewendet werden, da kein Wohngebiet, sondern ein Sondergebiet Kino mit Gastronomie ausgewiesen wird. Die GRZ beträgt allerdings weniger als 0,35.

➢ Zur Anwendung kommt das Regelverfahren.

6.2 Zu berücksichtigende Eingriffe

Als Eingriff wird die Bebauung auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen und beseitigten Gehölzflächen gewertet.
Nicht bilanziert werden die durch die Bauvorhaben nicht veränderten Flächen:

- Bestehende Ausgleichsfläche für die Umgehungsstraße im Süden
- Zu erhaltende Gehölzflächen

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

- Überplante landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Überbaute Hecken und Feldgehölze
- Überplanung des vorhandenen Feldweges mit Anschluss zur Umgehungsstraße

6.3 Bestehende Flächennutzung

Die angegebenen Flächengrößen beziehen sich auf die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes. Der Eingriff erstreckt sich auf folgende Bestandsflächen.

→ s. Karte Bestand

Baugebiet gesamt	**5,42 ha**

	überbaut	nicht überbaut	Kategorie	Summe
▪ Acker	25.290 m²	6.390 m²	I oben	31.680 m²
▪ Grünland	7.930 m²	40 m²	I oben	7.970 m²
▪ Gehölze / Hecken	1.470 m²	3.960 m²	II oben	5.430 m²
▪ bestehende Straßen, Fußwege	1.390 m²	3.860 m²	I unten	5.250 m²
▪ Ruderalflächen	1.450 m²	2.120 m²	I unten	3.580 m²
▪ Flächen mit anschließender Bebauung (Naabtalpark)	290 m²		I unten	290 m²
Summe	**37.820 m²**	**16.380 m²**		**54.200 m²**

6.4 Einstufungen des Zustandes von Natur und Landschaft im Eingriffsgebiet

Fläche mit Bewertung des Eingriffs	**Fläche**	**Bewertung**
▪ Acker, Grünland	33.220 m²	**I oben**
▪ Gehölze	1.470 m²	**II oben**
▪ Ruderalflächen, Straßen, Flächen mit angrenzender Bebauung	3.130 m²	**I unten**
Summe:	**37.820 m²**	
▪ nicht überbaute Flächen (vgl. Tabelle oben)	16.380 m²	**nicht bewertet**
Gesamtsumme:	54.200.m²	

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

6.5 Maß der baulichen Nutzung, Eingriffsschwere

Das Sondergebiet wird mit einer GRZ von < 0,35 ausgewiesen und entspricht damit
➢ Typ B: Gebiet mit mittlerer bis geringer Eingriffsschwere (bei GRZ < 0,35)

6.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigung

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

- Straßenbegleitgrün
- Durchlässige Gestaltung von Belagsflächen im Bereich von Parkplätzen, Rückhaltung von Niederschlagswasser durch Versickerung und oder Zisternen
- Bodenschutz durch Umwandlung von Acker in Grünland

➢ Die Maßnahmen zur Minimierung erlauben von den zulässigen Kompensationsfaktorspannen jeweils den unteren Wert anzusetzen.

23.07.2010

6.7 Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs

Bilanziert werden die überplanten landwirtschaftlich genutzten Flächen, überbaute Hecken und Feldgehölze, Ausbau und Versiegelung des bisherigen Feldweges mit Anschluss zur Umgehungsstraße.

Eingriffsfläche	Bewertung Kategorie	Flächengröße (m²)	Bewertung Typ: Eingriffsschwere/ Kompensationsfaktorspanne min. - max.	angewendeter Komp. Faktor	Ausgleichsflächenbedarf in m²
Acker, Grünland	**I unten**	3.130	Typ B I 0,2 - 0,5	0,2	626
Acker, Grünland	**I oben**	33.220	Typ B I 0,2 - 0,5	0,2	6.644
Gehölze	**II**	1.470	Typ B II 0,5 bis 0,8	0,5	735
Summe		**37.820**			**7.379**

➢ Für die **Gesamt-Kompensation** des Eingriffs durch die Bebauungsplanung „Im Sand II“ sind als **Flächen für Ausgleich und Ersatz mindestens 7.380 m²** bereitzustellen.

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

6.8 Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen:

6.8.1 Innerhalb des Geltungsbereiches:

Alle Ausgleichsflächen können innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, nachgewiesen werden: im Anschluss an das Sondergebiet nach Osten, zwischen der Erweiterungsflächen des Ganzjahresbades und den Parkplätzen im Süden sowie zwischen dem bestehenden Feldweg und der Umgehungsstraße.

nachzuweisende Ausgleichsfläche:	**mind. 7.380 m²**
Fläche östlich und südlich der Erweiterungsfläche für das Ganzjahresbad: Heckenneupflanzungen, Sukzession von Acker- und Brachflächen	5.570 m²
Fläche östlich der Sportflächen: Heckenneupflanzungen	690 m²
Gesamt	**6.260 m²**
Rest	1.120 m²

→ s. "Bebauungs- und Grünordnungsplan";
→ s. Karte "Eingriff und Bewertung – Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs";

Mit den vorgeschlagen Maßnahmen wird die notwendige Kompensationsfläche von ca. 7.380 m² innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nicht erreicht – es fehlen ca. 1.120 m².

6.8.2 Außerhalb des Geltungsbereiches:

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind noch ca. 1.120 m² Ausgleichsflächen nachzuweisen.
Die Flächen werden der Ökokonto - Fläche 2 der Stadt Burglengenfeld "Aufforstung und Streuobstwiese am Lanzenanger" zugeordnet.

→ s. Karte 53.4. „Ausgleichsbebauungsplan Aufforstung Lanzenanger“

Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes	1.120 m²
Ökokonto - Fläche Lanzenanger: Auwald-Auffostung mit Streuobstpflanzung und extensive Wiesennutzung; Umwandlung von Acker in extensives Grünland	

6.9 Maßnahmenbeschreibung:

Heckenneupflanzungen

Als Grünzüge in Nord-Süd und Ost-West-Richtung sind Gehölpflanzungen / Hecken aus Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Für die Standortvielfalt und damit auch Artenvielfalt ist weniger die Größe eines Gehölzes, sondern die Länge der Ränder (Mantel und Saum) ausschlaggebend. Deswegen werden anstelle von zwei großen flächigen Anpflanzungen kleinere Gehölzflächenabschnitte gepflanzt mit vorgelagerten Einzelbäumen / Obstbäumen.
Zwischen den Gehölzflächen werden Durchblicke möglich und die optische Verbindung zwischen verschiedenen Landschaftsteilen bleibt gewährleistet.

Die Anpflanzungen setzen die schon vorhandenen Gehölzflächen auf Malmkuppen fort.

Umwandlung von Acker in extensives Grünland

Die restlichen Flächen werden extensiv als Grünland genutzt, möglichst mit Ansaat unter Verwendung von kräuterreichem standortgerechtem Saatgut. In den schlecht zu mähenden Bereichen zwischen den Gehölzflächen werden sich von selbst verschiedene Säume und verschiedene Stadien der Sukzession entwickeln.

Aufforstung von Silberweiden-Weichholz-Auwald in der häufig überschwemmten Uferzone, Anlage von Kraut- und Grassäumen entlang des zukünftigen Waldes, Anlage einer Streuobstwiese

Am Lanzenanger soll im Rahmen des Ökokontos der Stadt Burglengenfeld ein Auwald aufgeforstet und eine Streuobstwiese auf einem ehemaligen Acker angepflanzt werden.
Im Anschluss an vorhandenen Auwaldrest sollen Pionierarten, die mit dem flachgründigen Standort zurechtkommen, angepflanzt werden (Spitzahorn, Weiden.) Die Aufforstung soll gestaffelt werden mit Streuobst, Saum und Strauchmantel.