

BEBAUUNGSPLAN

NACH §13A ABS.1 SATZ1 BAUGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

„AM HIRTBERG“

mit integriertem Grünordnungsplan



Burglengenfeld, den 10.11.2017

geändert am 25.06.2020

geändert am 14.11.2022

geändert am 15.02.2023

geändert am 02.03.2023

geändert am 24.11.2025

geändert am 10.02.2026

Entwurfsverfasser Bebauungsplan:

architekturbüro SEIDL

föhrenweg 5

93133 burglengenfeld

INHALT:

1. Satzung
2. Hinweise
3. Begründung
4. Verfahren

Anlagen: Prüflisten der speziellen Artenschutzrechtlichen Untersuchung (SaP).

Schalltechnischer Bericht Nr.1845_2

Konzept zur Niederschlagswasserversickerung mit Dimensionierung
einer Entwässerungsanlage
Hydrogeologischer Bericht

Berichtigung wirksamer Flächennutzungsplan
der Stadt Burglengenfeld

**Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB)
mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Burglengenfeld
Baugebiet „Am Hirtberg“**

Aufgrund der §§ 2 Abs.1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 15.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254), erlässt die Stadt Burglengenfeld den Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB) mit integriertem Grünordnungsplan „Am Hirtberg“ als

S A T Z U N G

Fassung vom 10.02.2026

Inhalt

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen	4
§ 2 Geltungsbereich	4
§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	4
§ 4 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	4
§ 5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	4
§ 6 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	5
§ 7 Höhenlage der Baugrundstücke	5
§ 8 Freileitungen § 9 Abs. 13 BauGB	6
§ 9 Werbeanlagen	6
§ 10 Lichtimmissionen	6
§ 11 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO	7
§ 12 Einfriedungen.....	8
§ 13 Grünordnung und Artenschutz.....	8
§ 14 Ausgleichsflächen	10
§ 15 Versiegelung	10
§ 16 Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung	10
§ 17 Festsetzungen zu Luftwärmepumpen	11
§ 18 Entwässerung	11
§ 19 Schallschutz.....	12
§ 20 Baumfall	12
§ 21 Anzahl Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.....	12
§ 22 Soziale Wohnraumförderung § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB.....	12
§ 23 Inkrafttreten.....	13

§1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Planzeichnung vom 10.11.2017 in der Fassung vom 10.02.2026 ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 10.11.2017 in der Fassung vom 10.02.2026 dargestellt.

§3 Art der baulichen Nutzung §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 der BauNVO zulässig.

§4 Maß der baulichen Nutzung §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschosshöhen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt (§ 17 BauNVO). Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten (Art. 5 BayBO).

§5 Nicht überbaubare Grundstücksfläche §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Neben- und Gemeinschaftsanlagen dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen, ausgenommen im Vorgartenbereich zwischen Hauptnutzung und Grundstücksgrenze, errichtet werden (§ 12 Abs. 1 BauNVO).

(2) Die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen und Zulässigkeiten müssen beachtet werden.

(3) Die Vorschriften der Garagenstellplatzverordnung GaStellV und der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Burglengenfeld sind zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung eines Bauvorhabens zu beachten. Die erforderlichen Stellplätze werden in der Tiefgarage untergebracht. Die restlichen Stellplätze werden entlang der

Erschließungsstraße angeordnet. Falls Carports errichtet werden, muss dieser mindestens 3 Meter vom öffentlichen Straßenraum zurückbleiben.

(4) Die Abfallbehälter der Mehrfamilienhäuser sind hinter den Stellplätzen anzuordnen, so dass nicht überbaute Fläche im Vorgartenbereich, zwischen Hauptnutzung und Grundstücksgrenze, ausschließlich für gärtnerische Begrünung frei bleibt.

(5) Das Biotop ist von jeglicher Bebauung frei zu halten und durch sichtbare Abtrennung (Zaun) zu schützen.

§6 Stellung der baulichen Anlagen §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bezüglich Abstandsflächen gelten die Vorschriften der aktuell zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung eines Bauvorhabens gültigen Bayerischen Bauordnung.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen gilt die Festsetzung der Fertigfußbodenoberkante (FFOK) je Parzelle, aus dem Schalltechnischem Bericht Nr. 1845_2 des Ingenieurbüro Alfred Bartl.

§7 Höhenlage der Baugrundstücke

(1) Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich durch die maximale Wandhöhe.

(2) Die maximale Wandhöhe bemisst sich ab Fertigfußbodenoberkante (FFOK) bis zum Schnittpunkt Wand mit Dachhaut, nach Festsetzung der Fertigfußbodenoberkante (FFOK) je Parzelle, aus dem Schalltechnischem Bericht Nr. 1845_2 des Ingenieurbüro Alfred Bartl.

(3) Bei Flachdächern bemisst sich die maximale Wandhöhe ab Fertigfußbodenoberkante (FFOK) bis zur Attikahöhe nach Festsetzung der Fertigfußbodenoberkante (FFOK) je Parzelle, aus dem Schalltechnischem Bericht Nr. 1845_2 des Ingenieurbüro Alfred Bartl.

(4) Im Baugebiet gilt für Wohngebäude mit E+II die maximale Wandhöhe von 9,50 m je nach Dachtyp. (siehe Regelquerschnitte auf Planteil). Für Nebengebäude und Garagen an der Grenze gilt eine maximale mittlere Wandhöhe nach Bayerischer Bauordnung von 3,00 m.

(5) Die maximale Wandhöhe sowie die Fertigfußbodenoberkante (FFOK) sind in der Genehmigungsplanung darzustellen und zu vermessen.

(6) Freigelegte Unterkellerungen für Tiefgaragen sind zulässig.

(7) Stützmauern sind im Vorgartenbereich und rückwärtigen Gartenbereich bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Stützmauern sind zu begrünen oder mit Vorpflanzung zu versehen. Stützmauern direkt an der Grundstücksgrenze sind nicht erlaubt (außer im Zufahrtbereich zur Garage). Aufschüttungen und Abgrabungen haben an der Grundstücksgrenze auf natürlicher Geländehöhe zu enden. Böschungen sind mit einer Mindestneigung von 1:1,5 anzulegen und zu bepflanzen.

§8 Freileitungen §9 Abs. 13 BauGB

(1) Freileitungen sind unzulässig, ausgenommen Freileitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH, soweit es sich um gesetzlich geltendes Recht handelt.

(2) Für die Unterbringung von Kabeln in den Straßengrund ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

(3) Breitbandversorgung ist mit Leerrohrverband vorzubereiten.

§9 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung erlaubt. Sie werden beschränkt auf die Erdgeschosszone und dürfen 0,50 m² Parzelle nicht überschreiten.

§10 Lichtimmissionen

(1) Außenbeleuchtungsanlagen (Beleuchtung außerhalb von Gebäuden) sind nach dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben.

(2) Beleuchtungen von Fassaden, sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen sind nicht zulässig. Der Stand der Technik wird in den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Stand 08.10.2012“ beschrieben (diese Hinweise sind im Internet frei verfügbar). Wechsellicht ist unzulässig. Wechsellicht liegt vor, wenn sich der Betriebszustand der jeweiligen Beleuchtung(-sanlage) in weniger als 5 Minuten ändert.

(3) Beleuchtungen, Bewegungsmelder werden an den Außenfassaden nur bei Zugängen und Terrassen zum Gebäude zugelassen. Die direkte Einsicht auf die

Lichtquelle von benachbarten Wohnungen, Büros und sonstigen Arbeitsräumen, ist durch geeignete Lichtpunkthöhen, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.

(4) Zum allgemeinen Schutz von Insekten sind im Bau und Anlage des allgemeinen Wohngebiets Leuchtmittel zu wählen, die möglichst wenig Insekten anlocken und die dem Schutz von Fledermäusen vor Lichteinwirkungen dienen, wie vollständig geschlossene LED oder Natriumhochdrucklampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel. Für notwendige Beleuchtungen ist kurzwelliges Licht zu vermeiden (geringer Anteil an Wellenlängen von unter 800 nm). Zu verwenden ist insektenfreundliches Licht mit warm-weißer Lichtfarbe (mit einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin).

§11 Gestaltung der baulichen Anlagen §9 Abs.4 BauGB und Art. 81 BayBO

(1) Dächer:

Hauptgebäude sind mit Satteldächern, im Quartier A mit einer Neigung von 10°-20°, im Quartier B mit einer Neigung von 15-30°, Flachdächer oder auch mit Pultdächern mit einer Dachneigung von 5°-10°, auszuführen.

Auf Nebengebäuden sind Satteldach, Pultdach oder Flachdach erlaubt.

(2) Dacheindeckung / Farbe:

1. Dacheindeckung ist kleinformartig zulässig. Blecheindeckung in Kupfer oder Titanzinkblech sind mit den Stadtwerken Burglengenfeld abzustimmen, ansonsten einbrennlackiert.

2. Die Dachflächen sind in rot-, schwarz- oder grautönen zu gestalten.

(3) Stellplätze:

Die Flächen für Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, etc.)

Die notwendigen Stellplätze werden in den Tiefgaragen und auf den nicht überdachten Stellplätzen nachgewiesen.

§12 Einfriedung/Stützmauern

Straßenseitige Einfriedungen, im Quartier A nach den Stellplätzen und im Quartier B im Abstand von 5 Meter vom Straßengrund, sind nur als maximal 1,00 m hohe sockellos bzw. Hecken aus heimischen Laubholzarten (z.B. Hainbuche etc.) zulässig. Stützmauern in Verbindung mit Einfriedungen dürfen maximal 1,80m hoch sein.

§13 Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen

(1) Die Grenzen des amtlich kartierten Biotops sind innerhalb des Geltungsbereichs der Planung sowie an den Grenzen des Geltungsbereichs während der gesamten Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen. Vorsorgemaßnahmen gem. DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 sind insbesondere für den Wurzel- und Kronenbereich zu treffen. Im Bereich der Kronentraufe (Traufbereich plus 1,5 m allseitig) sind Veränderungen der Geländehöhe (Abgrabungen, Aufschüttungen) nicht zulässig.

(1) Auf den privaten Grünflächen ist je angefangene 350 m² Grundstücksfläche die Pflanzung eines Baumes 2. oder 3. Ordnung gem. Artenliste festgesetzt (Mindestgröße: Hochstamm mit Stammumfang 16 - 18 cm). Dabei ist maximal 1 Obstbaum zulässig (Mindestgröße: Hochstamm mit Stammumfang 10-12 cm).

(2) Von diesen festgesetzten Bäumen ist in jeder Parzelle gem. Planzeichnung der 1. Baum als Laubbaum (kein Obstbaum) auf der straßenseitigen Grundstückshälfte im Vorgarten zu pflanzen. Generell ist ein Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

(3) Der Nachweis des Vollzugs der Baumpflanzung ist schriftlich beim Bauamt der Stadt Burglengenfeld bei Nutzungsaufnahme anzuzeigen.

(4) Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu begrünen und der Artenzusammensetzung (ersichtlich aus Grünplanung) entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

(5) Stein- und Schottergärten sind im Vorgartenbereich mit und ohne Begrünung verboten.

(6) Bei Baumpflanzungen in Belagsflächen ist pro Baum ein durchwurzelbares Mindestbodenvolumen von 10 m³ Substrat gem. den Festlegungen und

Güteanforderungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung und Landschaftsbau e.V.) herzustellen. Die Baumgrubentiefe muss mindestens 1,5 m betragen und die offene Baumscheibe mindestens 6 m². Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Baumscheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, ist der notwendige Wurzelraum von mind. 10 m³ unterhalb befestigter Fläche durch technische Lösungen herzustellen.

(7) Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen sind aus städtebaulichen Gründen lagemäßig nur im Nahbereich der Erschließungsstraße veränderbar. Eine Verschiebung in Grundstücksflächen, die weiter als 5 m von der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße entfernt sind, ist nicht zulässig.

(8) Zur Eingrünung und Abgrenzung des Baugebietes ist an der nördlichen, westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen in der in der Planzeichnung jeweils dargestellten Breite eine mindestens 3 –reihige freiwachsende Feldhecke zu pflanzen (Grünordnerische Festsetzung mit Artenliste).

(9) Für die festgesetzten Pflanzungen von Gehölzflächen und Bäumen ist für alle Arten der Auswahllisten jeweils autochthone Herkunft nachzuweisen.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Vermeidung von Tötungstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. 5 BNatSchG sind erforderlich:

- Gehölzrodungen dürfen nicht in der Vogelbrutzeit von Anfang März bis Ende September erfolgen.
- Vor der Fällung ist der Bestand in den zu fällenden Bereichen auf Vorhandensein von Höhlen unmittelbar vor der Fällung auf eventuellen Besatz mit Fledermäusen von einem Biologen zu kontrollieren. Bei Besatz sind in Rücksprache mit der Naturschutzbehörde Maßnahmen zum Umsiedeln einzuleiten.
- Die Biotopfläche zum geplanten Baugebiet hin, insbesondere im Bereich des nordöstlichen Baufeldes sowie der Bereich der 3 zu erhaltenden Bäume im Kronenbereich ist mit einem Ortsfesten, 2m hohen Pfosten-Bretterzaun für die gesamte Bauzeit anzugrenzen. Lagertätigkeiten o.ä. sind nicht gestattet. Geländeänderungen in der Biotopfläche sind nicht gestattet.

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) sind erforderlich:

(10) Als Ersatz für wegfallende Brutmöglichkeiten für Feldsperling werden 5 Nistkästen und je zu fallendem Höhlenbaum (bei Feststellung siehe oben) 3 Fledermauskästen innerhalb des Geltungsbereichs angebracht.

§14 Ausgleichsflächen

An sämtlichen Rändern des zukünftigen Baugebietes werden mehrreihige Gehölz Schutzpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen festgesetzt.

§15 Versiegelung

Private, befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Für die Befestigung sind soweit als irgend möglich wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Zufahrten zu Garagen, Tiefgaragen sind außerhalb der Baufenster zulässig.

§16 Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung

-Energiekonzept

Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung: Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung sind zulässig. Auf den Dachflächen des Haupt- und Nebengebäudes ist je Parzelle eine Photovoltaik-Anlage zur Eigenstromversorgung zu installieren. Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern, bei allen Dachformen, ist die nach Süden geneigte Dachfläche zu mindestens 70 % mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Falls wegen des Standorts bzw. der Ausrichtung des Hauses, der Photovoltaik-Nutzung eine negative Wirtschaftlichkeit nachgewiesen wird, entfällt diese Verpflichtung. Der Bauherr bzw. Antragsteller muss daher im Zweifel mittels eines unabhängigen Sachverständigen auf eigene Kosten überprüfen und nachweisen lassen, ob das Dach für die Photovoltaik-Nutzung geeignet ist bzw. der Eigenbedarf gedeckt werden kann oder nicht.

Wärmepumpen sind im gesamten Planungsgebiet zu favorisieren, in Verbindung mit den Photovoltaikanlagen.

In den Park- und Tiefgaragen sind ausreichend Elektroladesäulen für E-Autos und E-Bikes vorzuhalten.

Die energetische Ausstattung der Wohnhäuser ist mindestens nach den gesetzlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes GEG (aktuelle Ausgabe) umzusetzen.

§17 Festsetzungen zu Luftwärmepumpen

Es sind nur Luft-Wärmepumpen zulässig, deren Schallleistungspegel einschließlich eines Zuschlages von 6 dB für Ton- und Informationshaltigkeit maximal $LW = 50$ dB(A) beträgt. Der Abstand zum nächstmöglichen Immissionsort darf dabei 7 Meter nicht unterschreiten. Als Immissionsort ist dabei bei bereits bebauten Grundstücken das nächstgelegene benachbarte Wohnraumfenster und bei unbebauten Grundstücken ein Abstand auf dem eigenen Grundstück zur Grundstücksgrenze von 4,0 m einzuhalten. Der maximale Schallleistungspegel ist durch das Datenblatt der Luft-Wärmepumpe nachzuweisen.

§18 Entwässerung

Oberflächenentwässerung darf nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser von diesen Flächen ist über ausreichend dimensionierte Sickermulden nach den vorgesehenen Richtlinien, über die bewachsene Oberbodenzone in den Untergrund zu versickern (Reinigungswirkung des Bodens). Wo keine baulichen Maßnahmen stattfinden, muss der natürliche Bodenaufbau erhalten werden. Gerade auf solchen Flächen sind auch Beeinträchtigungen wie Verdichtungen und Verunreinigungen des Bodens zu vermeiden.

§19 Schallschutz

1. Die Bebauung auf den Teilflächen 1 bis 5 darf die Erdgeschoß-Fertig-Fußböden folgende Höhen in Meter über NHN nicht überschreiten:

Teilfläche 1: 383,32 m Teilfläche 2: 386,51 m

Teilfläche 3: 387,18 m Teilfläche 4: 390,37 m

Teilfläche 5: 392,53 m Teilfläche 6: 388,89 m

§20 Baumfall

Für die Gebäude der Parzellen 1 und 2 ist bei der statischen Bemessung der Dachkonstruktion der Lastfall „Baumfall“ entsprechend in Ansatz zu bringen. Bei der Parzelle 3 muss bei einer Anordnung von Gebäuden innerhalb der Baumfallzone von 20,0 m bei der statischen Bemessung der Dachkonstruktion der Lastfall „Baumfall“ entsprechend in Ansatz gebracht werden. - Werden Kamine im Abstand von 13,00 bis 20,00 m zum Waldrand errichtet, sind zur Verhütung eines Waldbrandes an den Kaminaustrittsöffnungen geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen Funkenflug zu treffen.

§21 Zulässige Anzahl Wohnungen im Baugebiet § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Aufteilung der Wohneinheiten auf die Gebäude ist so zu wählen, dass die Gesamtzahl von 26 Wohneinheiten im Baugebiet nicht überschritten wird.

§22 Soziale Wohnraumförderung § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB soll auf der Parzelle 5 ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten geschaffen werden, welche den Anforderungen an bezahlbaren Wohnraum entsprechen.

§23 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Burglengenfeld, den

STADT BURGLENGENFELD

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

HINWEISE

1.1 Bodenschutz – Schutz des Oberbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und fachgerecht in Mieten zwischenzulagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und keine Versiegelung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich wird. Im Baugebiet gilt dies explizit für die nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§1a BauGB).

1.2 Schutzzone längs der Ver-/Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen.

Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m.

Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

1.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

1.4 Verringerung der Flächenversiegelung / Gewässerschutz

Untergeordnete Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, nach Möglichkeit mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; empfohlen werden Rasenpflaster (Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten begrünten Fugen), wassergebundene Decken oder Schotterrassen, sowie sog. „Öko-Pflaster“ (Drain-Ston, Geo-Ston u.a.).

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

Vorgesehene PKW-Stellplätze sind ausschließlich mit Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfuge oder Drainsteinen zu befestigen.

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 10.02.2026

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
der Stadt Burglengenfeld

Baugebiet „Am Hirtberg“

1.1 Lage und Bestandssituation

1.1.1 Allgemein

Der Planbereich befindet sich im südöstlichen Bereich des Stadtgebietes von Burglengenfeld und umfasst folgende Grundstücke:
Fl.-Nr. 1409 Gemarkung Burglengenfeld.
Das Plangebiet liegt an einem nach Süden abfallendem Hang.
Das Gebiet liegt ca. 375 – 397 M. ü. NN.
Das Quartier wird in Nord-Süd-Richtung von der Maxhütter-Straße erschlossen.
Die Flächen im Anschluss weisen bereits eine Wohnbebauung auf.

1.1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Eine in der bestehenden Bebauung brachliegende Fläche soll dem Ortsbild einer geschlossenen Bebauung gerecht werden.
Ziel der Planung ist Wohnraum anzubieten.
Dies ist allerdings nur durch eine max. Flächen- und Gebäudeausnutzung möglich.
Das Baugebiet soll als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden.
Der Bebauungsplan dient der Deckung des steigenden Bedarfes an Wohnungen und Wohnraum der Bevölkerung mit Wohnraum.
Für eine, allen Belangen gerechte Flächenausnutzung (Gebäudefläche und erf. Stellplätze) ergibt sich im Bereich des Biotops eine Auslastung der Gebäude mit max. 6 Wohneinheiten, im übrigen Baugebiet eine Auslastung von max. 8 Wohneinheiten je Gebäude.

Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1.3 Flächenzusammenstellung

Nettobauland (unbebaut)	4.476 m ²
Verkehrsfläche	1.379 m ²
Bruttobauland	5.855 m ²
Anzahl der geplanten Wohneinheiten:	26 WE

1.1.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als WA ausgewiesen.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter der Anwendung des § 17 BauNVO getroffen.

1.1.5 Baustruktur, Geltungsvorschriften

Das Gebiet ist, entsprechend dem Bedarf ausgerichtet.

So ist auf dem entsprechenden Grundstück eine Mehrfamilienwohnhäusernutzung möglich.

Um die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Ziele zu gewährleisten, sind Vorschriften über die Gestaltung der künftigen Bebauung entwickelt worden.

Die äußere Erschließung erfolgt über die Maxhütter Straße.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstige private Verkehrsflächen möglichst in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) zu errichten.

1.1.6 Grünordnung: Beschreibung des derzeitigen Bestandes und der Planung und deren Auswirkungen, Vermeidung und Minimierung, Kompensationsmaßnahmen auf dem Grundstück.

Beschreibung des derzeitigen Zustandes

Das Planungsbereich liegt nördlich der Maxhütter Straße im Bereich des „Hirtbergs“ und umfasst ca. 5.830 qm des ca. 1 Hektar großen Flurstückes Nr. 1409. Es soll ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Bisher sind die Flächen (Flächennutzungsplan) Grünflächen bzw. amtlich kartierte Biotopflächen (siehe unten). Das Bebauungsplanverfahren ist gem. § 13 a BauGB vorgesehen.

Im Norden des Planungsgebietes schließen bisher unbebaute Parzellen an der Georg-Weist-Straße an das Baugrundstück an, im Süden (zentraler Bereich und Westen) die bereits seit langem bebauten Grundstücke nördlich der Maxhütter Straße. Der Planungsbereich liegt somit ähnlich einer „Insel“ im Siedlungsbereich, lediglich im Südosten schließt ein Teil der Planungsfläche an die Maxhütter Straße an, von der aus bereits derzeit sowie zukünftig die Erschließung erfolgt bzw. erfolgen soll.

Derzeit befindet sich ein Wohnhaus mit Nebengebäuden im zentral südlichen Bereich auf dem Flurstück Nr. 1409, welches aber mit weiteren südlich davon gelegenen Freiflächen aus dem Geltungsbereich der Planung herausgenommen wurde. Der bisherige Baubestand ist teilweise über eine 10% steile Zufahrt (wassergebunden) nach Südosten an die Maxhütter Straße angebunden.

Der unbebaute Teil der Planungsfläche (sowie der Bereich südlich des Bestandsgebäudes, welcher nunmehr aus der Planung herausgenommen wurde) ist – bis auf einen vor einigen Jahren gerodeten ca. 5 m breiten Streifen entlang der Nordgrenze derzeit überwiegend mit jüngerem, bis ca. 20 jährigem Kiefern-Ahornaufwuchs (ruderal, Selbstanflug) bestanden, der sich in den zuvor offenen ehemaligen Weide- und Wiesenflächen am „Hirtberg“ entwickelt hat. Dies gilt auch für den Teilbereich westlich bzw. nordwestlich des Bestandsgebäudes, wo eine ehemalige Obstwiese inzwischen vom Gehölzaufwuchs dominiert und überwachsen wird.

Im nordöstlichen Teil der Planungsfläche in einer Geländesenke zur Grundstücksgrenze hin (und auf dem östlich benachbarten städtischen Grundstück) befinden sich teils alte Eichenbestände mit begleitenden Kiefern, welche amtlicherseits als Biotopfläche (Biotop-Nr. 6738-0011-101 „Hecken-Feldgehölzkomplex am Nordostrand von Burglengenfeld erfasst und geschützt sind. Das Biotop erstreckt sich auch auf weitere Flächen nördlich und nordöstlich des Planungsbereichs, wobei diese Flächen großteils nicht mehr vorhanden sind. Das Biotop geht nahtlos in die beschriebene „Jungwaldfläche“ im Planungsgrundstück nach Westen hin über.

Die meisten Gehölze in der Biotopfläche sowie einzelne ältere Bäume außerhalb unterliegen der Baumschutzverordnung der Stadt Burglengenfeld.

Beschreibung der Planung

Die Planung sieht vor, die zukünftige Erschließung orientiert an der bestehenden Zufahrt von der Maxhütter Straße aus vorzunehmen. Eine ca. 6,00 m breite

Erschließungsstraße soll - im Grundstück im Vergleich zur bestehenden Zufahrt etwas weiter nach Westen sowie nach Norden gerückt – die geplanten Baufelder, die im südöstlichen, nördlichen und westlichen Teil der Planungsfläche entstehen sollen, zu erschließen, mit einem Wendehammer im Westen. Die Biotopfläche wird von baulicher Entwicklung ausgenommen.

Ein schmaler und bestandsorientiert geplanter Weg soll dabei von der Erschließungsstraße nach Nordosten hin durch das Biotop entstehen und an den bestehenden Gehweg an der Georg-Weisl-Straße im Norden (unter teilweiser Nutzung der städtischen Grundstücke östlich und nördlich der Flurnummer 1409) anbinden und so eine bisher fehlende Fußwegverbindung zwischen den bestehenden Baugebieten oberhalb des Hirtberges und der Maxhütter Straße im Süden herstellen. Gegliedert in mehrere Baufelder sollen insgesamt 6 Baufelder entstehen, wovon diejeigen östlich. Nördlich und westlich der geplanten Erschließungsstraße als Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind. Das Baufeld unmittelbar westlich des Biotops ist als Einfamilienwohnhausbebauung vorgesehen.

Auswirkungen der Planung, Eingriffe in den Bestand

Zur Verwirklichung der Planung ist die Entfernung nahezu des gesamten ruderalen Gehölzaufwuchses außerhalb der Biotopfläche erforderlich. Weiterhin werden zur Errichtung der Erschließungsstraße sowie zur Umsetzung der Bebauung relativ umfangreiche Geländeänderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) unabdingbar sein.

Ein Teilbereich der Planung (Baufeld im Nordosten) reicht bis an die Biotopgrenze heran, bzw. tangiert es in einer kleineren Teilfläche, wobei hier kein biotopwertgebender Bestand befindlich ist.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Kompensationsmaßnahmen auf dem Grundstück

Durch die Planung ist eine weitgehende Entfernung des vorliegenden Gehölzbestandes außerhalb der Biotopflächen erforderlich.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation und der Beeinträchtigungen durch die Planung, sowie zu Festlegung von artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden artenschutzrechtliche Erfassungen und Bewertungen angelehnt an die Vorgaben der LfU (Landesamt für Umwelt) vorgenommen und in die Planung integriert (siehe hierzu ausführliche Darstellung).

Zur Minderung von Beeinträchtigungen ist jegliche Gehölz-Rodung ausschließlich außerhalb der Vogel-Brutzeit, d.h. nur im Zeitraum 01.10. bis 28./29. Februar zulässig. Der jüngere Ruderalaltbestand weist dabei nach den Ergebnissen der Begehungen trotz Vorhandenseins weiterer vereinzelter älterer Bäume (unterliegen nicht der Baumschutzverordnung) mit hinreichender Wahrscheinlichkeit keine Höhlenbäume (Fledermaus-Lebensräume) auf. Um Verbotstatbestände gänzlich auszuschließen, ist eine Begehung durch einen artkundigen Biologen vor Fällung erforderlich. Im Fall des Feststellens von Höhlen mit Besatz sind in Absprache mit der Naturschutzbehörde Umsiedlungsmaßnahmen einzuleiten.

Zwei große, landschaftsbildprägende und der Baumschutzverordnung unterliegende Bäume (Eichen) – im Süden im Bereich des Erschließungsbeginns an der Maxhütter Straße und im Osten an der Grundstücksgrenze sowie ein kleinerer Baum am

Bestandsgebäude, der genau genommen außerhalb des Geltungsbereichs der Planung liegt, werden erhalten und durch Festsetzungen während der Bauzeit sowie dauerhaft geschützt und erhalten.

Die Biotopfläche wird durch Festsetzung erhalten und geschützt: Sowohl der Bereich am nordöstlichen Baufeld (Baugrenze) als auch die übrige Kante der Biotopfläche ist während der gesamten Bauzeit mit einem ortsfesten Zaun (2 m Höhe) vor Nutzung zu schützen, Geländeänderungen in der Biotopfläche im Geltungsbereich sind nicht gestattet.

Der geplante Fußweg durch die Biotopfläche wurde planerisch – nach exakter Erfassung des Gehölzbestands - so gelegt, dass er zwar unvermeidlich teilweise im Kronen/Wurzelbereich von Bäumen verläuft. Rodungen sind jedoch nicht erforderlich, Erdarbeiten oder Geländeanpassungen sind nicht vorgesehen. Ebenso werden Eingriffe in das Wurzelsystem der Bäume dadurch minimiert bzw. vermieden, als für den Weg kein klassischer Wegeaufbau mit Tragschichten und Einfassungen vorgesehen wird. Lediglich eine oberflächliche „Markierung“ als Splittschicht oder Holzhäckselschicht ist vorgesehen, die Wegebreite wird auf ca. 1 m reduziert. Es wird in Kauf genommen, dass der Weg insbesondere im Norden (auf dem Flurstück nördlich des Geltungsbereichs) erhebliche Steigung aufweisen wird.

Zur Kompensation von Eingriffen in den vorhandenen flächigen Gehölzbestand werden auf privaten Grundstücksflächen umfangreiche Pflanzgebote festgesetzt:

An sämtlichen Rändern des zukünftigen Baugebietes werden mehrreihige Gehölz-Schutzpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen festgesetzt. Dies sichert neben der landschaftsoptischen Flächeneingrünung die ökologische Funktion (keine Versiegelung z.B.) und bietet Lebensraum für Tiere (insbesondere Vögel).

In den Privaten Grundstücksflächen wird ferner eine Mindestzahl von zu pflanzenden Bäumen je Grundstücksfläche (1 Baum je angefangene 300 qm) festgesetzt, ebenso die zukünftige Erschließungsstraße begleitende Straßenbäume (deren Standorte mit Varianz entlang der Erschließungsstrasse festgesetzt werden und deren Anzahl auf die o.g. Gesamtverpflichtung je Grundstück angerechnet werden kann).

1.2.6 Artenschutzrechtliche Betrachtung: Erhebungen, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Kompensation

Die Planungsfläche hat sich durch Aufgabe einer anderweitigen Gartennutzung seit ca. 20 Jahren teilweise innerhalb und insbesondere außerhalb der Biotopflächen durch Gehölzanflug von einer offenen, wohl teilweise vielgestaltigen Gehölz- und Freiraumflächen (u. A.: Obstwiesenbestand im Nordwesten) zu einer zwar ortsbildprägenden, jedoch insgesamt nur von einem Lebensraum dominierten Fläche – einem Ahorn-Kiefernwäldchen/Feldgehölz – entwickelt.

In der durchzuführenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch die Planung erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Weiterhin wurden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die

Zulassung ggf. erforderlicher Ausnahmen von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft. Für die gemäß nationalem Naturschutzrecht streng geschützten Arten wurde darüber hinaus geprüft, ob der Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG anzuwenden ist.

In der Untersuchung wurden Tiergruppen untersucht (Basis: insgesamt 4 Begehungen in 2017 und eine Begehung in 2018, Daten der Artenschutzkartierung des LFU sowie der amtlichen Biotopkartierung): Säugetiere incl. Fledermäuse, Brutvögel, und Reptilien/ Amphibien. Weiterhin wurde das Potential für weitere FFH-Arten geprüft (Prüflisten siehe Anlage).

Untersuchungsergebnisse in Kurzform:

Amphibien / Heuschrecken / Tagfalter / Gefäßpflanzen:

Es konnten vor Ort keine relevanten Nachweise erbracht werden.

Reptilien (Zauneidechse / Schlingnatter):

Es konnten vor Ort keine relevanten Nachweise erbracht werden. Aufgrund der Habitatausstattung des Planungsbereiches ist mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, dass sich Lebensstätten der benannten Arten im Planungsbereich befinden.

Säugetiere / Fledermäuse:

Die Artengruppen der Säugetiere (hier Fledermäuse) sind mit einer Art (Großer Abendsegler) einmalig jagend über dem Gelände beobachtet worden. Quartiere in den Gebäuden wurden nicht vorgefunden und können mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden – zudem bleiben die Quartiere erhalten (Gebäudebestand außerhalb des Geltungsbereiches, bleiben zudem erhalten) Gelegenheitshangplätze einzelner Individuen in Höhlenbäumen können nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, eine Eignung als Winterquartier ist nicht gegeben. In der Biotopfläche keine Eingriffs/Veränderungsmaßnahmen durch die Planung erforderlich.

Vereinzelte größere Bäume in der zu rodenden Fläche (liegen jedoch unterhalb der Erfassungsschwelle der Baumschutzverordnung) weisen augenscheinlich keine Höhlen auf. Dennoch kann Höhlen oder Gelegenheitshangplätze nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Höhlenbäume:

Höhlen sind in den alten Eichen in der Biotopfläche sichtbar. Ein Besatz konnte aber nicht gesichert festgestellt werden in den als zu erhaltend festgesetzten beiden Eichen innerhalb der Baufelder sowie in vereinzelt größeren Bäumen in der zu rodenden Fläche sind Höhlen ebenfalls nicht gänzlich auszuschließen, wobei kein Besatz festgestellt werden konnte.

Jedoch sind in diesen Bereichen an den Gehölzen unvermeidbare Arbeiten im Kronentraufbereich oder zur Sicherung der Standfähigkeit und der Unfallvermeidung nur in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde unter Einbezug einer ökologischen Baubegleitung durchgeführt werden.

Für die zu fällenden Bäume in den jüngeren Beständen können Lebensräume / Höhlen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Teilweise sind darin jedoch auch ältere (nicht der Baumschutzverordnung unterliegende) Bäume vorhanden, bei denen Höhlen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Die im

Rahmen der Vermeidungsmaßnahmen festgelegte Fällzeit ausschließlich im Winter sichert, dass keine Tötung erfolgen kann (keine Winterquartiere).

Vögel:

Von den insgesamt 13 im Untersuchungsgebiet (mit Umgriff) nachgewiesenen Vogelarten sind 8 Arten als Gäste einzustufen, die ihren Brutraum (im Beobachtungszeitraum) nicht im Planungsgebiet hatten und bei der Jagd beobachtet wurden. Allerdings ist für diese Arten aufgrund der Habitatansprüche und aufgrund der Erkenntnisse der Vor-Ort-Begehungen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen, dass diese ihren Hauptlebensraum im Plangebiet haben. Ein Ausweichen in die in der Umgebung vorhandenen Lebensräume ist möglich. Dies trifft auch auf die anderen Vogelarten zu, die nachweislich im Untersuchungsraum ihre Brutstätten hatten (Vermeidungsmaßnahme: Fällung außerhalb der Brutzeit!).

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleibt auch bei Umsetzung der Planung im Areal gewahrt.

Weiterhin kommen im Planungsgebiet 8 Vogelarten vor, die brüten. Mit dem Feldsperling und dem Gartenrotschwanz (je 1 Brutpaar an/in Gebäuden), sowie der Turteltaube (Bruten in Bäumen, die jedoch nicht in Planungsflächen stehen bzw. in Planungsflächen deren Brutstätten erhalten bleiben = Bäume im Biotop, z.T. in Flächen außerhalb der Fl.Nr 1409) sind 3 geschützte, saP-relevante Arten darunter. Die Brutstätten gehen bei Planumsetzung jedoch nicht verloren (Gebäude bleibt bestehen). Zudem bestehend für diese Arten gute Ausweichmöglichkeiten in die Strukturen der Umgebung. Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ist weiterhin gewährleistet. Durch die geplante Umnutzung des Geländes (Wohnen mit Erschließungsflächen sowie privaten Grünflächen) entstehen teilweise neue Lebensstätten (Heckenriegel an den Grundstücksflächen), sodass mittelfristig das Lebensraumangebot wieder ausgeglichen wird. Zusätzliche Stützungs- und Hilfsmaßnahmen werden in der Planungsfläche (Startphase) durch Schaffung von geeigneten künstlichen Nistplätzen an geplanten Gebäuden, Grünelementen oder den Bäumen der Umgebung empfohlen.

Fazit aus der saP von 2017/2018:

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Vermeidung von Tötungstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. 5 BNatSchG sind erforderlich:

- Gehölzrodungen dürfen nicht in der Vogelbrutzeit von Anfang März bis Ende September erfolgen.
- Vor der Fällung ist der Bestand in den zu fällenden Bereichen auf Vorhandensein von Höhlen unmittelbar vor der Fällung auf eventuellen Besatz mit Fledermäusen von einem Biologen zu kontrollieren. Bei Besatz sind in Rücksprache mit der Naturschutzbehörde Maßnahmen zum Umsiedeln einzuleiten.
- Die Biotopfläche zum geplanten Baugebiet hin, insbesondere im Bereich des nordöstlichen Baufeldes sowie der Bereich der 3 zu erhaltenden Bäume im Kronenbereich ist mit einem Ortsfesten, 2m hohen Pfosten-Bretterzaun für die gesamte Bauzeit anzugrenzen. Lagertätigkeiten o.ä. sind nicht gestattet. Geländeänderungen in der Biotopfläche sind nicht gestattet.

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) sind erforderlich:

- Als Ersatz für wegfallende Brutmöglichkeiten für Feldsperling werden 5 Nistkästen und je zu fallendem Höhlenbaum (bei Feststellung siehe oben) 3 Fledermauskästen innerhalb des Geltungsbereichs angebracht.

Weitere Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Population der Zauneidechse (Sicherungsmaßnahmen i. S. v. § 45 Abs. 7 BNatSchG) sind nicht erforderlich.

1.2.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser wird durch die Versorgungsunternehmen bzw. die Stadtwerke Burglengenfeld gewährleistet.

Das Plangebiet wird an den städtischen Kanal angeschlossen.

Der interne Anschluss an den Abwasserkanal erfolgt in den Erschließungsflächen.

Die Telefon- und Breitbandversorgung ist gewährleistet.

Müllentsorgung erfolgt durch die satzungsgemäße Müllabfuhr des Landkreises Schwandorf.

Die Trinkwasserversorgung des geplanten Baugebietes muss über die „Betty-Zierer-Straße“ erfolgen, da durch den Anschluss an der „Maxhütter Straße“ ein zu niedriges Druckniveau vorherrschen würde.

Ein zu niedriges Druckniveau kann nur durch die Errichtung einer Druckerhöhungsanlage angehoben werden. Diese Druckerhöhungsanlage müsste in der Nähe der Hauptleitung errichtet werden, was aufgrund der beengten örtlichen Verhältnisse im Zufahrtsbereich zum geplanten Baugebiet nicht möglich ist. Um das Baugebiet mit einem geeigneten Wasserdruck für Trinkwasser und im Brandfall den benötigten Löschwasserbedarf garantieren zu können muss die Anbindung an die Hauptleitung in der „Betty-Zierer-Straße“ erfolgen. Hierzu muss die amtliche Biotopfläche 6738-0011-010 mit einer Wasserleitungstrasse durchquert werden. Die bestehenden örtlichen Gegebenheiten weisen einen bestehenden Fußweg, bzw. Waldweg auf, auf welchem die geplante Wasserleitungstrasse verlaufen soll. Die zum fachgerechten Einbau der Wasserleitung benötigten Erdarbeiten werden mit Einhaltung aller Schutzmaßnahmen durchgeführt. Das Höhenniveau der bestehenden Schneise, bzw. des bestehenden Fußweges wird angehoben, um einen tiefen Eingriff in das Erdreich zu vermeiden und das bestehende Wurzelwerk der angrenzenden Bäume zu schützen. Die Arbeiten geschehen gem. § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht im Zeitraum von 1. März bis 30. September.

1.2.8 Untergrund

Hydrogeologische Bewertung laut Gutachten des Institutes Gauer GmbH, Gutenbergstraße 9, 93128 Regenstein vom 17.12.2018 und 04.11.2022:

Die anstehenden Böden sind im Sinne der DIN 18 130 durchlässig und nach Arbeitsblatt DWA-A 18, April 2005 zum Bau von Versickerungsanlagen geeignet. Grundlage zur Versickerung von unbedenklichen und tolerierbaren Niederschlagsabflüssen ist das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138: April 2005 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Gesellschaft der Abwassertechnik e.V. Demnach sind die Böden dann zur Versickerung geeignet, wenn deren Durchlässigkeitsbeiwert k der ungesättigten Zone im Bereich $1 \times 10^{-6} \text{ m/s} \leq k \leq 1 \times 10^{-3} \text{ m/s}$ liegt. Bei den angetroffenen Böden wurde ein Wassergehalt von 5 M.-% bis 7 M.-% festgestellt.

Für die Berechnung ist eine Durchlässigkeit von $1 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$ anzusetzen, da Feinteileinträge die Versickerungsrate verringern werden.

Für die Erstellung von Versickerungsanlagen sind das DWG Arbeitsblatt DWA-A 138, April 2005, „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und das Merkblatt DWA-M 153, August 2007 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Anhand des Bebauungsplans ([1]) wurden die versiegelten und abflussrelevanten Flächen mittels Geoinformationssystem ermittelt und eine Flächenaufstellung erstellt. Die Flächenaufstellung wurde anschließend mit dem Institut Dr.-Ing. Gauer abgestimmt. Die Flächenaufstellung ist in Anlage 3 zusammen mit den Abflussbeiwerten gemäß DIN 1986-100 dargestellt. Grundlage des Bebauungsplans ([1]) und der Berechnungsregenspende (KOSTRA-DWD) gemäß DIN 1986-100 (Anlage 5) wurde für das Baugebiet eine Ermittlung des anfallenden Niederschlagswassers durchgeführt. Weiter wurde eine Dimensionierung der Grundleitungen ab Fallrohr durchgeführt, um das anfallende Niederschlagswasser schadlos abführen zu können. Es wurde eine konzeptionelle Leitungsführung ausgearbeitet, die in Anlage 1.3 zu diesem Bericht dargestellt ist. Für die dargestellte Leitungsführung wurden in Anlage 2 Schächte und Grundleitungen dimensioniert sowie die erforderlichen Ein- und Auslaufhöhen der Schächte und Grundleitungen ermittelt.

1.2.9 Wasserhaushalt

Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird nur eine Schmutzwasserkanalisation vorgesehen.

In diesen Kanal ist das häusliches Schmutzwasser und das Oberflächenwasser einzuleiten.

1.2.10 Schallschutz / Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 1845_2 des Büros alfred bartl akustik | bauphysik erstellt. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Innerhalb des Umgriffes werden ohne aktive Schallschutzmaßnahmen die Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 zur DIN 18005-1:2023-07 /9/ eingehalten beziehungsweise werden damit die als Obergrenze des Abwägungsspielraums hilfsweise heranziehbaren Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung um mindestens 4 dB unterschritten.

In den Freibereichen innerhalb des Umgriffes ergeben sich tagsüber maximale Beurteilungspegel von $L_{rA} = 55$ dB (siehe Anlage 1). Damit wird der Orientierungswert aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tagsüber eingehalten. Das bedeutet, dass innerhalb des Plangebietes eine ausreichende Erholungsfunktion in den Freibereichen gewährleistet ist.

Aus den vorliegenden Beurteilungspegeln ergeben sich entsprechend DIN 4109 /18/ Anforderungen an die Aussenbauteile von maximal $R_{w,ges} = 30$ dB. Diese Anforderungen sind mit üblichen Bauweisen und z. B. üblichen Isolierverglasten Fenstern gut zu erfüllen.

Aufgestellt: Burglengenfeld, 10.11.2017, Stand vom 10.02.2026

architekturbüro SEIDL
Föhrenweg 5
93133 Burglengenfeld

.....
Christian Seidl

Der Stadtrat der Stadt Burglengenfeld hat amdie vorstehende Begründung vom 10.02.2026 zum Bebauungsplan vom 10.02.2026 beschlossen.

Burglengenfeld, den

STADT BURGLENGENFELD

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

VERFAHREN

gem. §13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren)
und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

- 1 Der Stadtrat hat in der Sitzung vomdie Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 3 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 4 Die Stadt Burglengenfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Burglengenfeld, den (Siegel)

1. Bürgermeister

5 Das Landratsamt Schwandorf hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom

AZ Gemäß § 10 Abs.2 BauGB genehmigt.

(Siegel Genehmigungsbehörde)

6 Ausgefertigt

Burglengenfeld, den (Siegel)

1. Bürgermeister

7 Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10
Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde
am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt
gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Burglengenfeld, den (Siegel)

1. Bürgermeister