

## **Stadt Burglengenfeld**

# **Änderung des Flächennutzungsplanes**

vom 19.10.2016 der Stadt Burglengenfeld für das  
**Wohngebiet**  
„Augustenhof II Teil A + Teil B“ in Burglengenfeld

## **Erläuterungsbericht**

**STADT Burglengenfeld**

Burglengenfeld,

.....  
Thomas Gesche  
1. Bürgermeister

## Inhaltsverzeichnis

- 1. Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**
  - 1.1 Übergeordnete Begründung
  
- 2. Beschreibung des Änderungsgebietes**
  - 2.1 Lage und Abgrenzung
  - 2.2 Natürliche Grundlagen
  - 2.3 Vorhandene Nutzung
  - 2.4 Verkehr / Erschließung
  - 2.5 Ver- und Entsorgung
  - 2.6 Natur- und Landschaftsschutz
  
- 3. Planung**
  - 3.1 Künftige Nutzung
  - 3.2 Immissionsschutz
  - 3.3 Landschaftsplanung / Grünflächen
  
- 4. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung**
  
- 5. Umweltbericht**

## 1. Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Lage des Plangebietes am Nord-östlichen Ortsrand von Burglengenfeld angrenzend an die Bebauung an der Richard-Wagner-Straße verlangt nach einer qualitätvollen städtebaulichen Struktur, die der Aufgabe, einen klaren städtebaulichen Abschluss zu definieren, gerecht wird.

Der für die weitere Entwicklung der Stadt notwendige Bedarf an Wohngebietsflächen steht im Vordergrund für diese Änderung des Flächennutzungsplanes.

Derzeit wird die dafür vorgesehene Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt (A), ein Teilbereich besteht aus einer Waldfläche (B).

Diese Teilflächen des im Flächennutzungsplan festgesetzten „landwirtschaftlich genutzten Gebietes“ bzw. der „Waldfläche“ soll ersetzt werden durch Wohngebietsflächen.

Durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes und der im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanung wird der kontinuierlich wachsenden Nachfrage nach Bauflächen sowie der Infrastrukturentwicklung Rechnung getragen.

Es soll erreicht werden, dass Wohngebäude innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Burglengenfeld genehmigt werden können.

Um das Gebiet einer dieser entwicklungsplanerischen Zielsetzung entsprechenden Nutzung zuzuführen und um dabei die erforderliche städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, ist diese Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Durch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, diese Flächen als Wohnbauland bereitzustellen, besteht die Möglichkeit, einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Einfamilienhausgrundstücken und Wohnflächen zu leisten.

## 1.1 „Übergeordnete Begründung für Wohnbaulandbedarf“

auf Grund der Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz vom 05.04.2013 war der Wohnbaulandbedarf der Stadt Burglengenfeld zu ermitteln, bzw. nachzuweisen.

*Die Ermittlungen und Begründungen sowie Ergebnisse für die "Entwicklung des Wohnbaulandbedarfs" sind in diesem Geheft nicht dargestellt.*

*Bei Bedarf ist diese Wohnbaulandbedarfsberechnung, gemäß den Vorgaben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, bei der Stadt Burglengenfeld einzusehen.*

Der ermittelte Wohnbaulandbedarf für die Stadt Burglengenfeld berechnet sich auf:

- 25,5 ha bei Berechnung mit einfließender Bevölkerungsentwicklung anhand des Demographiespiegels Bayern, bei einem Prognosezeitraum von 15 Jahren.
- 35,6 ha bei Berechnung mit einfließender Bevölkerungsentwicklung anhand der tatsächlichen Einwohnerentwicklung der letzten 5 Jahre gemäß Einwohnermeldeamt der Stadt Burglengenfeld.

Der Wohnbaulandbedarf ist fortlaufend fortzuschreiben. (siehe Anlage 5.  
Fortschreibung des Nachweises Wohnbaulandbedarf)

## 2. Beschreibung des Änderungsgebietes

### 2.1 Lage und Abgrenzung

Das Änderungsgebiet (der Geltungsbereich) liegt im Nord-östlichen Ortsrandbereich von Burglengenfeld angrenzend an die vorhandene Bebauung an der Richard-Wagner-Straße und umfasst eine Fläche von ca. 4,96 ha.

## 2.2 Natürliche Grundlagen

Höhenlage

Das Gelände im Änderungsgebiet liegt zwischen ca. 406,50 m ü.NN bis ca. 418,50 m ü.NN

Somit beträgt die Höhendifferenz ca. 12,0 m.

## 2.3 Vorhandene Nutzung

Das Änderungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche und als Waldfläche dargestellt.

## 2.4 Verkehr / Erschließung

Die äußere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt in erster Linie über die „Richard-Wagner-Straße“.

Innerhalb des Plangebietes sind „Tempo 30- Zonen“ vorgesehen.

## 2.5 Ver- und Entsorgung

Durch den Bauherrn ist die Ver- und Entsorgung des Wohngebietes sicherzustellen. Das Niederschlagswasser auf öffentlichen Verkehrsflächen wird dem öffentlichen Kanal zugeführt. Künftige private Bauflächen dürfen nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden, das Niederschlagswasser von diesen Bauflächen ist über ausreichend dimensionierte Sickermulden nach den vorgegebenen Richtlinien, über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern (Reinigungswirkung des Bodens).

Wo keine baulichen Maßnahmen stattfinden, kann der natürliche Bodenaufbau erhalten werden. Gerade auf solchen Flächen sind auch Beeinträchtigungen wie Verdichtungen und Verunreinigungen des Bodens zu vermeiden.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Burglengenfeld.

Das Abwasser wird über die Kanalisation der Kläranlage in Burglengenfeld zugeführt.

Die Versorgung mit Strom/Gas wird durch die E.ON sichergestellt.

Telekommunikation wird durch die Telekom sichergestellt.

## **2.6 Natur- und Landschaftsschutz**

Im Bereich der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen/Waldfläche wird die Aufstellung und Erarbeitung eines Grünordnungsplanes gefordert, um den naturschutzrechtlichen Erfordernissen gerecht zu werden.

Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten (siehe Pkt. 5).

## **3. Planung**

### **3.1 Künftige Nutzung**

Die Änderungen stellen eine Aktualisierung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burglengenfeld dar und bereiten die Realisierung der Zielsetzungen (siehe Punkt 1.) planungsrechtlich vor.

### **3.2 Immissionsschutz**

Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen werden beim Bauleitplanverfahren, bzw. beim Baugenehmigungsverfahren beachtet.

### **3.3 Landschaftsplanung / Grünflächen / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird mit der projektbegleitenden Grünordnungsplanung den gesetzlichen Anforderungen des Baugesetzbuches §9 (1) 20 BauGB und des Bayerischen Naturschutzgesetzes BayNatSchG Art. 3 Abs.2-4 Rechnung getragen. Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf Natur und Landschaft werden erfasst, bewertet und der Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen ermittelt.

Die Grünordnungsplanung des auszuführenden Büro`s wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Detaillierte Aussagen über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgen in der Grünordnungsplanung zu dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungs- und Grünordnungsplan. Zusammenfassend ist festzustellen, dass ein Ausgleichsbedarf von 20.337 m<sup>2</sup> ermittelt wurde. Der erforderliche Ausgleich wird auf Flur-Nr. 617 der Gemarkung Premberg erbracht (Fläche ca. 20.337 m<sup>2</sup>).

#### **4. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung**

In Bebauungsplänen sind geeignete grünordnerische Festsetzungen für die Erhaltung bzw. für die Entwicklung von Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Der erforderliche „Umweltbericht mit Behandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ wird im Parallelverfahren erstellt.

Zu der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wird ebenfalls ein Umweltbericht erstellt, entsprechend dem Konkretisierungsgrad auf der Ebene des Flächennutzungsplans (siehe nachfolgendes Kap. 5). In Bebauungsplänen ist die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen. Ebenso Anlage zu dieser Flächennutzungsplanänderung ist die „5. Fortschreibung des Nachweises des Wohnbaulandbedarfs“ vom 19.10.2016.

#### **5. Umweltbericht**

Zu dem parallel aufgestellten Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Augustenhof II wird ein ausführlicher Umweltbericht erstellt. Zu detaillierten Angaben sei auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

Die wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter lassen sich wie folgt zusammenfassen:

##### Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

- abgesehen von der Bauphase geringe Lärmimmissionen, keine speziellen lärmtechnischen Anforderungen

- Verlust von ca. 3,4 ha landwirtschaftliche Fläche und 0,9 ha forstwirtschaftlich nutzbare Fläche
- voraussichtlich keine Betroffenheit von Bodendenkmälern; sofern solche zutage treten, wird der gesetzlichen Meldepflicht entsprochen, der Zustand unverändert erhalten und die Denkmalschutzbehörden eingeschaltet
- geringe Beeinträchtigungen der Erholungseignung im Gebiet, die Wegebeziehungen für die Naherholung der Bevölkerung aus den umliegenden Wohngebieten bleiben unverändert erhalten
- insgesamt relativ geringe Auswirkungen

#### Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

- überwiegend Betroffenheit gering bedeutsamer Strukturen (Ackerflächen, kleinflächig Grünland und Siedlungsgrün bzw. Freizeitgrundstücke)
- Betroffenheit von Wald in einem Umfang von ca. 0,9 ha: mittelalter Kiefernwald mit Laubgehölzanteilen, insgesamt mittlere naturschutzfachliche Wertigkeit
- damit insgesamt mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut
- keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

#### Schutzgut Landschaft

- grundlegende Veränderung des durchschnittlich attraktiven Landschaftsbildes, etwas höhere Betroffenheit wegen der Beanspruchung von Waldflächen
- insgesamt mittlere bis etwas höhere Eingriffserheblichkeit

#### Schutzgut Boden

- keine seltenen oder aus sonstigen Gründen besonders schützenswerte Böden
- erhebliche Veränderung des Bodens durch Versiegelung und Überbauung; insgesamt max. 18.000 m<sup>2</sup> zusätzliche Versiegelung möglich
- Eingriffe in das Schutzgut zwangsläufig hoch, vergleichsweise geringe standortspezifische Eingriffserheblichkeit

#### Schutzgut Wasser

- keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer

- aufgrund der Festsetzungen zur Versickerung von Oberflächenwässern aus den privaten Bauparzellen auf den Grundstücken selbst relativ geringe Reduzierung der Grundwasserneubildung zu erwarten
- insgesamt vergleichsweise geringe Auswirkungen

Schutzgut Klima/Luft

- vergleichsweise geringfügige Veränderungen der lokalklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse

aufgestellt: Burglengenfeld, 20.01.2016  
Fassung vom 19.10.2016

**PREIHSL + SCHWAN**  
**Beraten und Planen GmbH**  
**Kreuzbergweg 1 A**  
**93133 Burglengenfeld**

.....  
Fabian Biersack Dipl.-Ing.(FH)