

Stadt Burglengenfeld

Änderung des Flächennutzungsplanes

der Stadt Burglengenfeld für das Sondergebiet „Sport und Freizeit im Naabtalpark“

in der Fassung von

Erläuterungsbericht

Stadt Burglengenfeld

Burglengenfeld den

.....
1. Bürgermeister Thomas Gesche

Inhaltsverzeichnis

1. **Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

 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/Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

 3. **Planung**
 - 3.1. Künftige Nutzung
 - 3.2. Immissionsschutz
 - 3.3. Ver- und Entsorgung / Infrastruktur
 - 3.4. Landschaftsplanung / Grünflächen

 4. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

 5. Umweltbericht
- Begründung für Gewerbeflächenbedarf**
Änderung des Flächennutzungsplanes (20.10.2010)
Flächennutzungsplan
Übersichtslageplan – Plan Nr.: 1.1
Retentionsflächenplan - Plan Nr.: 1.2

1. Anlass, Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ist beabsichtigt, Sondergebietsflächen nach den Bestimmungen des § 11 BauNVO bereitzustellen. Mit der Ausweisung dieser Grundstücksflächen wird der gestiegenen Nachfrage nach Sondergebietsflächen im Stadtgebiet von Burglengenfeld Rechnung getragen.

Es soll erreicht werden, dass neue Sportflächen, im Anschluss an die bestehenden Sportflächen des ASV Burglengenfeld, mit den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Burglengenfeld genehmigt werden können. Um das Gebiet einer diesen entwicklungsplanerischen Zielsetzung entsprechenden Nutzung zuzuführen und um dabei die erforderliche städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, ist es erforderlich diese wichtige Entwicklungsfläche in die Flächennutzungsplanung aufzunehmen. Im Parallelverfahren wird ein Bebauungsplan einschließlich Grünordnungsplanung aufgestellt.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt am Ortsrand der Stadt Burglengenfeld an der Umgehungsstraße neben dem Kunstrasenplatz des ASV Burglengenfeld. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,51 ha.

2.2 Natürliche Grundlagen

Höhenlage

Das Gelände im Bebauungsplangebiet liegt zwischen ca. 388,00 m ü. NN und 379,00 m ü. NN. Das Gelände fällt von Nord- Westen nach Süd- Osten ab. Der Höhenunterschied beträgt ca. 9,00 m.

2.3 Vorhandene Nutzung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Burglengenfeld ist die Fläche des Plangebietes als „Waldfläche“ ausgewiesen.

2.4 Verkehr / Erschließung

Die Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt von der Umgehungsstraße über eine bestehende Zufahrt südlich des Sportplatzes.

2.5 Ver- und Entsorgung

Durch den Bauherrn ist die Ver- und Entsorgung des Sondergebietes sicherzustellen. Das Niederschlagswasser ist über ausreichend dimensionierte Sickermulden nach den vorgegebenen Richtlinien über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern (Reinigungswirkung des Bodens).

2.6 Natur- und Landschaftsschutz / Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Bebauungs- bzw. Grünordnungsplan, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, dargestellt. Mit den Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9(1)20 BauGB sollen die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild vermindert und ausgeglichen werden. Eine genaue Bilanzierung und Beschreibung der Ausgleichsflächen und –maßnahmen erfolgt im Umweltbericht

3. Planung

3.1 Künftige Nutzung

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

Die bisher als Waldflächen ausgewiesenen Flächen werden als Sondergebietsflächen dargestellt.

3.2 Immissionsschutz

Wird im Laufe des Verfahrens mit eingearbeitet.

3.3 Ver- und Entsorgung / Infrastruktur

Wird noch abgeklärt.

3.4 Landschaftsplanung / Grünflächen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird mit dem projektbegleitenden Grünordnungsplan den gesetzlichen Anforderungen des Baugesetzbuches und des Bayerischen Naturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf Natur und Landschaft werden erfasst, bewertet und der Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen ermittelt.

Das Büro „Landschaftsarchitekt Dipl. Ing. Ruth Fehrmann“ in Bahnhofstraße 18, 93047 Regensburg ist beauftragt, einen entsprechenden Grünordnungsplan zu fertigen. Der derzeit in Aufstellung befindliche Landschaftsplan erleichtert die Ermittlung der Ausgleichsflächen. Die Grünordnungsplanung wird mit der „Unteren Naturschutzbehörde“ abgestimmt.



4. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

In Bebauungsplänen

- sind geeignete grünordnerische Festsetzungen für die Erhaltung bzw. für die Entwicklung von Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.
- ist die Unterbringung der Fernmeldeanlagen und sonstigen Versorgungsleitungen zu berücksichtigen.

5. Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht als Bestandteil des Erläuterungsberichtes zu erstellen.

Zum im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der aufgrund des höheren Konkretisierungsgrades detaillierte Angaben enthält.

Auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht gemäß Anlage wird verwiesen.

Aufgestellt: Burglengenfeld,

PREIHSL + SCHWAN

Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A

93133 Burglengenfeld

.....

Fabian Biersack Dipl.-Ing. (FH)