

Fassung vom 24.02.2021

Stadt Burglengenfeld

Änderung des Flächennutzungsplanes

vom 24.02.2021 der Stadt Burglengenfeld für das

Gewerbegebiet
„Altes Wasserwerk III“

Begründung

Stadt Burglengenfeld

Burglengenfeld den

.....
1. Bürgermeister
Thomas Gesche

Fassung vom 24.02.2021

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

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

4. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

5. Umweltbericht

Fassung vom 24.02.2021

1. Anlass, Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ist beabsichtigt, zu überbauende Grundstücksflächen für Gewerbeflächen nach den Bestimmungen des § 8 BauNVO bereitzustellen.

Mit der Ausweisung dieser Grundstücksflächen wird der gestiegenen Nachfrage nach Gewerbegebietsflächen im Stadtgebiet von Burglengenfeld Rechnung getragen. Die Gewerbeflächen im zuletzt ausgewiesenen GE „Brunnfeld II“ sind komplett verkauft. Es soll erreicht werden, dass Betriebe in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Burglengenfeld genehmigt werden können. Durch die Gewerbegebietsausweisung wird auch der kontinuierlich wachsenden Bedeutung von Gewerbebetrieben für die Entwicklung der Stadt Burglengenfeld Rechnung getragen.

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 mit 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 und der Kallmünzer- Straße (Staatsstraße 2235 nach Kallmünz) in unmittelbarer Nähe zum Feuerwehr-Stützpunkt in Burglengenfeld.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha.

2.2 Natürliche Grundlagen

Höhenlage

Das Gelände im Bebauungsplangebiet liegt zwischen ca. 355,00 m ü. NN und 360,00 m ü. NN. Das Gelände steigt von Nord- Osten nach Süd- Westen gleichmäßig an. Der Höhenunterschied beträgt ca. 5 m.

Fassung vom 24.02.2021

2.3 Vorhandene Nutzung

Das Änderungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Ackerland dargestellt und wird derzeit auch bewirtschaftet.

2.4 Verkehr / Erschließung

Die Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über die Gutenbergstraße. Eine Anbindung an die Kallmünzer- Straße bei der bereits bestehenden Zufahrt zum Feuerwehrstützpunkt ist vorhanden.

2.5 Ver- und Entsorgung

Durch den Bauherrn ist die Ver- und Entsorgung des Gewerbegebietes sicherzustellen.

Das Niederschlagswasser der Gewerbeflächen ist über ausreichend dimensionierte Sickermulden nach den vorgegebenen Richtlinien über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern (Reinigungswirkung des Bodens).

Die Entsorgung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen erfolgt über ein modifiziertes Schmutzwassersystem.

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

Fassung vom 24.02.2021

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 einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehaltenen Flächen werden als Gewerbegebietsflächen dargestellt.

Durch die Gewerbegebietsausweisung wird der kontinuierlich wachsenden Bedeutung von Gewerbebetrieben für die Entwicklung der Stadt Burglengenfeld Rechnung getragen.

3.2 Ver- und Entsorgung / Infrastruktur

Die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser wird von den Versorgungsträgern (E.ON), bzw. Stadtwerke Burglengenfeld sichergestellt.

Die Entwässerung des künftigen Baugebietes erfolgt im Mischsystem und wird an die vorhandene örtliche Kanalisation mittels einer Freispiegelentwässerungsleitung angeschlossen. Das Abwasser wird zur Kläranlage in Burglengenfeld geleitet.

3.3 Landschaftsplanung / Grünflächen

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

Fassung vom 24.02.2021

4. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

In Bebauungsplänen

- sind geeignete grünordnerische Festsetzungen für die Erhaltung bzw. für die Entwicklung von Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.
- Anbauverbotszone

Im Bereich bis zu 20 m vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn der Kallmünzer Straße dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

5. Umweltbericht

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

Die Ausweisung des Gewerbegebiets betrifft größtenteils extensives Grünland, in das zwei Hecken eingestreut sind, die innerhalb des Geltungsbereiches gerodet werden müssen.

Bezüglich des Umweltberichtes zum FNP wird auf den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungs- und Grünordnungsplan „Altes Wasserwerk III“ verwiesen, in dem die Betroffenheit der verschiedenen Schutzgüter untersucht wurde.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan vorgesehen:

- Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen bei Parkplatzflächen
- Durchgrünung des Gewerbegebiets durch festgesetzte Pflanzungen auf privaten Parzellen
- Festsetzung von Dachbegrünung bei Flachdächern
- Rodung der Gehölze nur zwischen 01.10. und 28./29. 02.

Die Zusammenfassung dieses Umweltberichtes zum Bebauungsplan „Altes Wasserwerk III“ lautet:

Fassung vom 24.02.2021

Die Stadt Burglengenfeld weist im Lückenschluss zwischen einem bestehenden Fitnessstudio und der Kallmünzer Straße im Anschluss an die Gewerbegebiete Altes Wasserwerk I und II einen weiteren Bauabschnitt aus, für den größtenteils ein extensives Grünland überbaut werden. Allerdings wird auch die Rodung von (nicht biotopkartierten) Gehölzbereichen erforderlich.

Bei der Einschätzung faunistischer Belange konnte das Vorkommen von Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden, weshalb im Rahmen einer Wort-Case-Annahme Reptilienhabitate errichtet werden.

Als Ersatz für den gerodeten Lebensraum von Goldammer, Dorngrasmücke, Feldsperling und Neuntöter wird eine neue Hecke gepflanzt.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen ist das Einhalten der bekannten zulässigen Termine für die Rodung von Gehölzen.

Für die vorkommenden Fledermausarten kommt dem Eingriffsbereich nur eine untergeordnete Bedeutung als Nahrungshabitat zu.

Verbotstatbestände konnten nicht festgestellt werden.

Die Einstufung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgte in einer dreistufigen Skala: geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen und erhebliche Auswirkungen

Die nachstehende Tabelle fasst die Auswirkungen auf die Schutzgüter abschließend noch einmal zusammen.

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Boden	erheblich	mittel	gering
Klima / Luft	gering	gering	gering
Oberflächenwasser	entfällt	entfällt	entfällt
Grundwasser	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	mittel	mittel	gering
Mensch / Lärm	gering	gering	gering
Mensch / Erholung	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering
Kultur- und Sachgüter	entfällt	entfällt	entfällt

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

- Der erheblichste Eingriff entsteht durch die Rodung der Gehölzflächen und die Überbauung des extensiven Grünlands. Der Verlust dieser Lebensräume hat erhebliche Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt.
- Auch auf das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen v.a. während der

Fassung vom 24.02.2021

Bauzeit erheblich.

- Die anderen Schutzgüter sind gering oder nicht betroffen.

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sind zahlreiche Festsetzungen getroffen.

Bei Umsetzung der Durchgrünungsmaßnahmen und der Artenschutzmaßnahmen kann der Eingriff minimiert werden.

Die für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Altes Wasserwerk III" nachzuweisenden Ausgleichsflächen von 5.450 m² sind im Geltungsbereich und im zugeordneten Ausgleichsbebauungsplan gesichert.

erforderliche Ausgleichsflächen Bebauungsplan „Altes Wasserwerk III“	5.450 m²
Innerhalb des Geltungsbereichs	940 m ²
Nördliche Seewiesen: Teilflächen der Flurnummern 1891 und 1932 Aufwertung von Grünlandflächen durch Extensivierung	4.510 m ²
Gesamtsumme Ausgleichsflächen	5.450 m²

Der Eingriff durch die Ausweisung des Baugebiets „Altes Wasserwerk III“ ist bei Anwendung der Eingriffsregelung durch den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ausgeglichen.

aufgestellt: Burglengenfeld,

Fassung vom 24.02.2021

PREIHSL + SCHWAN
Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A

93133 Burglengenfeld



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