

## **Stadt Burglengenfeld**

# **Änderung des Flächennutzungsplanes**

vom 01.12.2021 der Stadt Burglengenfeld für das  
**Baugebiet**  
**„Strassacker II“ in Dietldorf**

## **Begründung**

**STADT Burglengenfeld**

Burglengenfeld,

.....  
Thomas Gesche  
1. Bürgermeister

## Inhaltsverzeichnis

- 1. Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**
  - 1.1 Übergeordnete Begründung
  - 1.2 Einordnung der Ziele in die Planung der Raumordnung
  
- 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 / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
  
- 4. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung**
  
- 5. Umweltbericht**

## 1. Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Dietldorf ist eine Gemeinde, die ca. 5 km westlich der Stadt Burglengenfeld liegt. Die Lage des Plangebietes mitten in Dietldorf angrenzend an die bestehende Bebauung im Süden verlangt nach einer qualitätsvollen städtebaulichen Struktur, die der Aufgabe, einen klaren städtebaulichen Anschluss 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). Diese Teilflächen des im Flächennutzungsplan festgesetzten „landwirtschaftlich genutzten Gebietes“ 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.

Entsprechend des Regionalplans ist Dietldorf in die Region 6 Oberpfalz-Nord einzuordnen. Zudem liegt die Gemeinde im Bereich des ländlichen Teilraums, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Baugebiet „Strassacker II“ in Dietldorf

Aufgestellt: .....  
Fassung vom: 01.12.2021

## 1.1 „Übergeordnete Begründung für Wohnbaulandbedarf“

Der Wohnbaulandbedarf ist zu ermitteln und nachzuweisen. Der Wohnbaulandbedarf wurde separat ermittelt.

*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 11,99 ha.

Der Wohnbaulandbedarf ist fortlaufend fortzuschreiben. (siehe Anlage 3. Fortschreibung des Nachweises Wohnbaulandbedarf)

## 1.2 Einordnung der Ziele in die Planung der Raumordnung

Mit der geplanten Baugebietsausweisung verfolgt die Gemeinde unter anderem folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

- Ausweisung von Baulandflächen, die sich an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels, insbesondere bei der Daseinsvorsorge orientieren (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 LEP 1.1.1 Z und LEP 3.1 G). Entsprechend den Ergebnissen der Statistik ist für die Stadt Burglengenfeld und deren Ortsteile ein Einwohnerzuwachs ablesbar. Zudem werden aufgrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft die Haushaltsgrößen kleiner und dadurch der Bedarf an eigenen Wohneinheiten größer.
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z). Durch die unmittelbare Lage zur bestehenden Bebauung ist die Anbindung gegeben. Durch die bereits bestehende Straßenanbindung ist eine kompakte Siedlungsentwicklung gegeben sowie technische Versorgungsinfrastrukturen sind bereits in der Nähe vorhanden.

Baugebiet „Strassacker II“ in Dietldorf

Aufgestellt: .....

Fassung vom: 01.12.2021

- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 G). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z). Die neu auszuweisenden Flächen schließen direkt an bereits bebaute Wohngebietsflächen und Erschließungsstrukturen an. Damit entspricht die Planung dem LEP-Ziel hinsichtlich der Anbindung von Neubauflächen an geeignete Siedlungseinheiten.

Durch die Entfernung (ca. 8 km) von der Stadt Burglengenfeld bietet Dietldorf die Möglichkeit des ländlichen Wohnens und macht sich dadurch für die Ansiedlung der Einheimischen besonders attraktiv.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

## **2. Beschreibung des Änderungsgebietes**

### **2.1 Lage und Abgrenzung**

Das Änderungsgebiet (der Geltungsbereich) liegt im nördlichen Ortsrandbereich von Dietldorf angrenzend an die vorhandene Bebauung und hat eine Größe von ca. 0,92 ha.

Mit der Überplanung soll eine Erweiterung der bestehenden Bebauung erfolgen.

Im Norden grenzt das Baugebiet an landwirtschaftliche Flächen an.

### **2.2 Natürliche Grundlagen**

Höhenlage

Das Gelände im Änderungsgebiet liegt im Norden bei ca. 356 müNN, im Süden bei ca. 357 müNN, im Westen bei ca. 350 müNN und im Osten bei ca. 366 müNN.

Es verläuft von Osten nach Westen (Höhendifferenz = 16 m) und von Süden nach Norden (Höhendifferenz = 1 m) abfallend.

### **2.3 Vorhandene Nutzung**

Das Änderungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

Baugebiet „Strassacker II“ in Dietldorf

Aufgestellt: .....  
Fassung vom: 01.12.2021

## **2.4 Verkehr / Erschließung**

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt über eine Stichstraße. Am Ende der Straße wird eine Wendemöglichkeit für ein 4-achsiges Müllfahrzeug angeordnet. Nach Norden sollen Anbindungen für spätere Erweiterungen mit vorgesehen werden. Entlang der Erschließungsstraße wird ein Grünstreifen und Parkmöglichkeiten angeordnet.

## **2.5 Ver- und Entsorgung**

Im Baugebiet soll ein Trennsystem vorgesehen werden.

Die Ableitung des anfallenden häuslichen Abwassers erfolgt durch den Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal.

Das anfallende Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen ist über einen Kanal zu sammeln und in einem Becken über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

Künftige private Bauflächen dürfen nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden, das Niederschlagswasser von diesen Bauflächen ist über ausreichend dimensionierte Sickermulden auf den eigenen Grundstück nach den vorgesehenen Richtlinien, über die bewachsene Oberbodenzone in den Untergrund zu versickern (Reinigungswirkung des Bodens).

## **2.6 Natur- und Landschaftsschutz**

Im Bereich der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen 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.

Aufgestellt: .....  
Fassung vom: 01.12.2021

### **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 durch den projektbegleitenden Grünordnungsplan den gesetzlichen Anforderungen des Baugesetzbuches §9 (1) 20 BauGB und des Bayerischen Naturschutzgesetzes Art. 4, Abs. 2-3 Rechnung getragen. 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.

#### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die detaillierte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs ist dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Straßäcker II“ zu entnehmen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass für die Kompensation des Eingriffs durch das Baugebiet 2.564 m<sup>2</sup> als Flächen für Ausgleich und Ersatz bereitzustellen sind.

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich werden vollständig außerhalb des Geltungsbereiches im zugeordneten Ausgleichsplan auf der Sammelkompensationsfläche Greinspitze nachgewiesen. Die Maßnahmenbeschreibung ist den dortigen Festsetzungen zu entnehmen.

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

In Bebauungsplänen sind geeignete grünordnerische Festsetzungen für die Erhaltung bzw. für die Entwicklung von Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Aufgestellt: .....  
Fassung vom: 01.12.2021

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). Ebenso Anlage zu dieser Flächennutzungsplanänderung ist die „5. Fortschreibung des Nachweises des Wohnbaulandbedarfs“ vom 01.12.2021.

## 5. Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht als Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung zu erstellen. Bezüglich des Umweltberichtes zum FNP wird auf den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungs- und Grünordnungsplan „Straßäcker II“ verwiesen, in dem die Betroffenheit der verschiedenen Schutzgüter untersucht wurde.

Die Zusammenfassung dieses Umweltberichts zum Bebauungsplan lautet:

Die Stadt Burglengenfeld weist im nördlichen Anschluss an die Wohnbebauung von Dietldorf ein weiteres Wohngebiet aus, für das größtenteils landwirtschaftlich genutzte Flächen überbaut wird. Allerdings wird auch die Rodung von Gehölzen auf dem vorhandenen Lärmschutzwall erforderlich. Der vorhandene Bolzplatz geht ebenfalls durch die Ausweisung des Bebauungsplans verloren.

Im direkten Einflussbereich der Gehölzentfernung sind keine saP-relevanten Vogelarten betroffen. Im Süden des Heckenriegels ist jedoch von Bruten des Feldsperlings auszugehen. Vermeidbare und unnötige Störungen sind in diesem Bereich während der Brutzeit zu vermeiden.

→ Das Vorkommen und die Gefährdung von Tierarten, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, kann aufgrund der Lebensraumausstattung und der in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stehenden Ausweichlebensräume bzw. der durch die Ausgleichsmaßnahmen neu geplanten Lebensräume mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Tierarten nach Anhang IV b) FFH-RL sind für den



Baugebiet „Strassacker II“ in Dietldorf

Aufgestellt: .....  
Fassung vom: 01.12.2021

Geltungsbereich nicht nachgewiesen, eine regelmäßige Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist aufgrund der Biotopausstattung auszuschließen. Erhebliche Störungen und damit verbunden Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes sind für Arten, die den Geltungsbereich vorübergehend (Jagdlebensraum von Fledermausarten) nutzen, nicht gegeben.

Eine Prüfung der Verbotstatbestände für Arten aus den Anhang IV der FFH-RL ist daher nicht erforderlich.

→ Es kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, dass die örtliche Population von Vögeln gem. Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie in ihrem Bestand gefährdet ist, da ausreichen Ausweichlebensräume zur Verfügung stehen. Es ist auszuschließen, dass Verbotstatbestände auftreten. Eine Prüfung der Verbotstatbestände ist daher nicht erforderlich.

→ Die ökologische Kontinuität kann langfristig sichergestellt werden durch die geplante Durchgrünung.

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    | erheblich                | mittel                      | gering                        |
| Mensch / Lärm         | gering                   | gering                      | gering                        |
| Mensch / Erholung     | gering                   | gering                      | gering                        |
| Landschaftsbild       | mittel                   | mittel                      | gering                        |
| Kultur- und Sachgüter | mittel                   | mittel                      | gering                        |

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

Baugebiet „Strassäcker II“ in Dietldorf

Aufgestellt: .....

Fassung vom: 01.12.2021

- Der erheblichste Eingriff entsteht durch die Rodung der Gehölzflächen. Der Verlust dieses Lebensraums hat erhebliche Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt.
- Auch auf das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen v.a. während der Bauzeit erheblich.
- Das Schutzgut Landschaftsbild ist ebenfalls in nicht geringer Erheblichkeit betroffen, da landschaftsbildprägende Feldgehölze auf dem Lärmschutzwall gerodet werden, die als natürliche Grenze zwischen Wohnbebauung und freier Landschaft bestehen.
- Durch die Inanspruchnahme des Bodendenkmals ist auch das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter in mittlerer Form betroffen.
- Die anderen Schutzgüter sind gering oder nicht betroffen.

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sind zahlreiche Festsetzungen getroffen.

Bei Umsetzung der Durchgrünungsmaßnahmen kann der Eingriff minimiert werden.

Die für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Straßäcker II" nachzuweisenden Ausgleichsflächen von 2.564 m<sup>2</sup> sind im zugeordneten Ausgleichsplan gesichert.

Nachweis der Ausgleichsflächen:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>erforderliche Ausgleichsflächen Bebauungsplan „Straßäcker II“</b>                                     | <b>2.564 m<sup>2</sup></b> |
| Greinspitze-Süd FI-Nr. 2263 (Teilfläche) - FI.-Nr. 2266<br>Umwandlung Intesivgrünland in extensive Wiese | 2.564 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamtsumme Ausgleichsflächen</b>   | <b>2.564 m<sup>2</sup></b> |

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

Flächennutzungsplanänderung – Begründung  
Stadt Burglengenfeld


Baugebiet „Strassacker II“ in Dietldorf



Aufgestellt: .....  
Fassung vom: 01.12.2021

aufgestellt: Burglengenfeld, .....  
Fassung vom 01.12.2021

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

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