

Gemeinde Stulln

Verwaltungsgemeinschaft Schwarzenfeld



## Flächennutzungsplan- Berichtigung

# Allgemeines Wohngebiet „Stulln-Ost, Am Brendsdorfer Weg“ in Stulln



Entwurf vom 22. Januar 2019

Der Planfertiger



**RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH**

Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6, 92224 Amberg

Tel.: 0 96 21 / 48 60 – 0 Fax: 0 96 21 / 48 60 – 49

[info@renner-consult.de](mailto:info@renner-consult.de) [www.renner-consult.de](http://www.renner-consult.de)

Projekt-Nr. 08417-192

# Gliederung

1.	Flächennutzungsplan-Berichtigung .....	3
2.	Begründung .....	4
2.1	Lage .....	4
2.2	Geltungsbereich und Nutzungen .....	5
2.3	Verfahren .....	5
2.4	Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung, Alternativen .....	6
2.5	Übergeordnete Planungen und Umgang mit den fachlich einschlägigen Grundsätzen der Raumordnung .....	6
2.6	Städtebauliches Grundkonzept für Art und Maß der Nutzung, Ver- und Entsorgung .....	6
2.7	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	6
2.8	Landschaftsplanung / Naturschutzrechtlicher Ausgleich .....	6
2.8.1	Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen .....	7
2.8.2	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....	7
2.8.3	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	7
2.8.4	Auswirkungen der Flächennutzungsplan-Änderung auf die Schutzgüter .....	7
2.9	Anhang / Umweltbericht .....	8

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 – Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stulln (unmaßstäblich) .....	3
Abbildung 2 –Berichtigung des Flächennutzungsplans (unmaßstäblich) .....	3
Abbildung 3 – Lage (Kartengrundlage: <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas</a> Dez. 2018) .....	4
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stulln mit Geltungsbereich / Änderungsbereich (rote Umrandung) .....	5

03\_\_FNP\_Berichtigung\_22Jan2019.docx



# 1. Flächennutzungsplan-Berichtigung

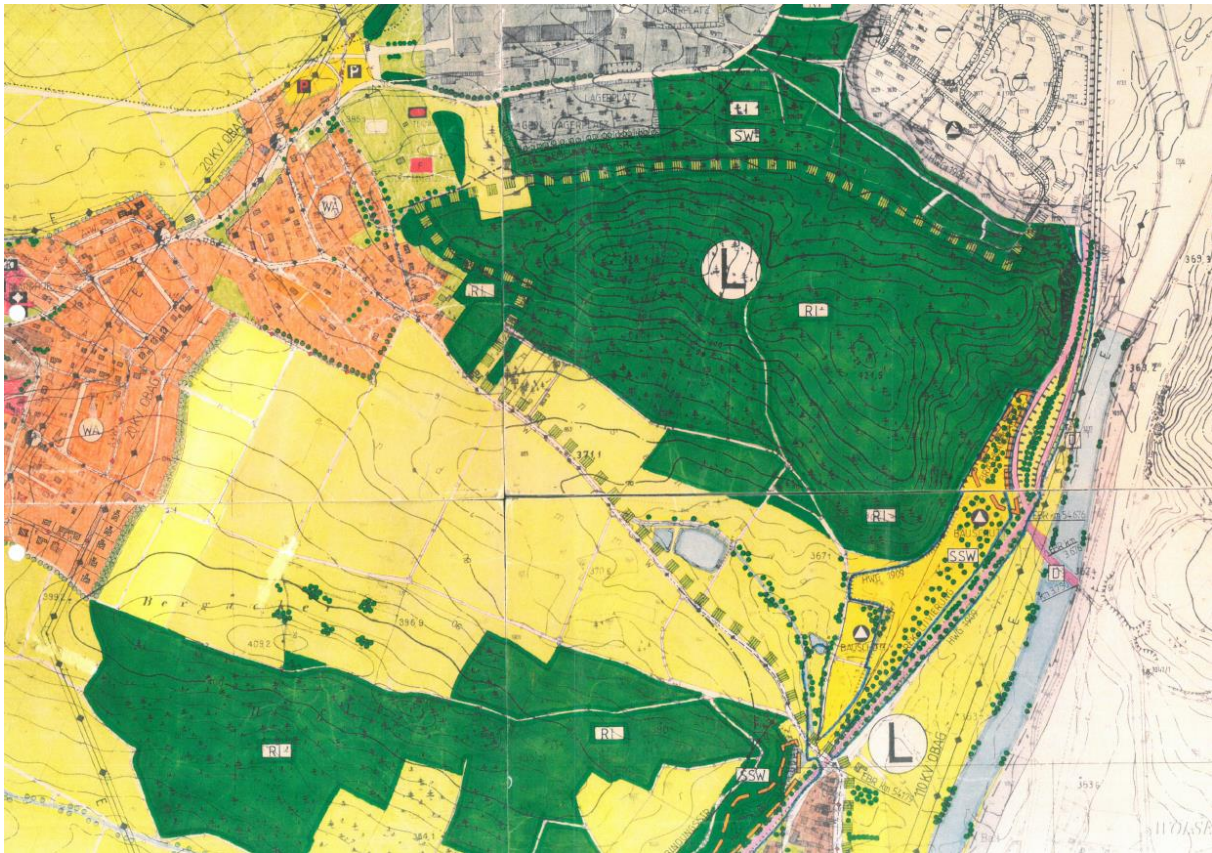


Abbildung 1 – Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stulln (unmaßstäblich)

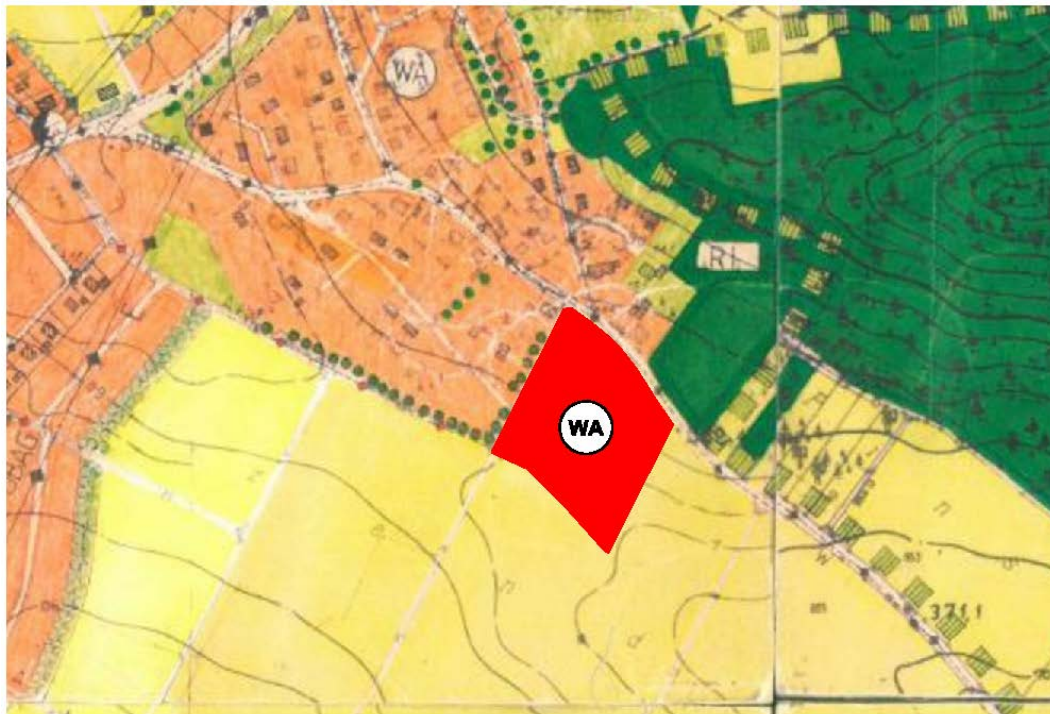


Abbildung 2 –Berichtigung des Flächennutzungsplans (unmaßstäblich)



## 2. Begründung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Allgemeines Wohngebiet „Stulln-Ost, Am Brensendorfer Weg“ in Stulln erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Stulln (Planverfasser: Ortsplanungsstelle für die Oberpfalz, Regensburg) wurde beschlossen am 09.08.1983, und wirksam mit der Bekanntmachung vom 26.06.1991.

Im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet nicht als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO dargestellt, sondern als Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB). Die Festsetzungen des Bebauungsplans weichen somit wesentlich von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a oder § 13 b „kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen ...“ (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

### 2.1 Lage



Abbildung 3 – Lage (Kartengrundlage: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> Dez. 2018)

Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand Stulln südlich des Brensendorfer Weges.

Zur St 2156 im Westen sind es etwa 900 m, von dort zum Stadtzentrum von Nabburg nordöstlich von Stulln sind es ca. 6 Kilometer. Bei Nabburg befindet sich auch die Autobahnauffahrt 30 auf die A 93. Eine weitere Autobahnauffahrt (31) liegt südöstlich von Stulln in Schwarzenfeld und ist ebenfalls ca. 6 Kilometer entfernt.

## 2.2 Geltungsbereich und Nutzungen

Der **Änderungsbereich** des Bauleitplanes umfasst eine Teilfläche des Flurstückes Nummer 986 der Gemarkung Stulln. Er hat eine Gesamtfläche von ca. 14.485 m<sup>2</sup> (ca. 1,5 ha).

Westlich an den Änderungsbereich grenzt eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 987 (Straße), nördlich grenzt eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 981 (Brensdorfer Weg), und östlich und südlich grenzen weitere Teilflächen der Flurstücks-Nr. 986 (Acker) an.

Der vollständige Verfahrensvermerk ist auf dem Planblatt der Endfassung des Bauleitplans zu finden.

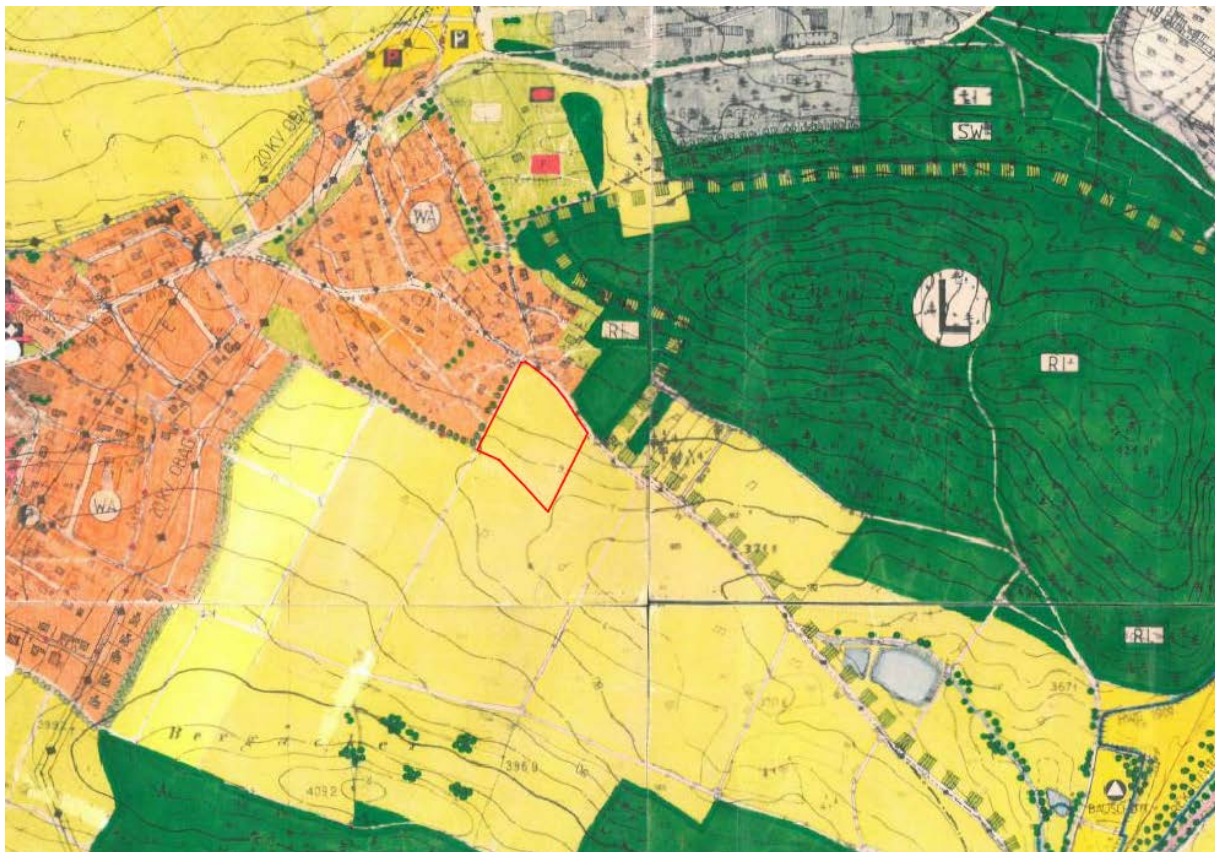


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stulln mit Geltungsbereich / Änderungsbereich (rote Umrandung)

Der Änderungsbereich wird zurzeit im Wesentlichen als Acker genutzt und ist im wirksamen Flächennutzungsplan<sup>1</sup> (FNP) als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt (siehe Abbildung 4).

## 2.3 Verfahren

Siehe hierzu den Bebauungsplan (Textteil und Verfahrensvermerk am Bebauungsplan).

<sup>1</sup> Flächennutzungsplan der Gemeinde Stulln - wirksam mit Bekanntmachung vom 26.06.1991



## 2.4 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung, Alternativen

Siehe hierzu die Begründung zum Bebauungsplan. Zielsetzung der Gemeinde ist es ihre Wohnfunktion weiter zu stärken. Ziel dieser Bauleitplanung ist es ortszentrumnahe Bauplätze für ansiedlungswillige Familien zu schaffen.

## 2.5 Übergeordnete Planungen und Umgang mit den fachlich einschlägigen Grundsätzen der Raumordnung

Die Vorgaben übergeordneter Planungen (unter anderem Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm Bayern<sup>2</sup> - LEP vom 1.9.2013) wie die Erfordernis einer „nachhaltigen Siedlungsentwicklung“ oder die Ausweisung neuer Siedlungsflächen „in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten“ werden wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben mit der vorliegenden Planung umgesetzt.

## 2.6 Städtebauliches Grundkonzept für Art und Maß der Nutzung, Ver- und Entsorgung

Art und Maß der Nutzung werden im Bebauungsplan behandelt, die Begründung für die Darstellung als Allgemeines Wohngebiet findet sich wie der Anlass der Planaufstellung dort unter „3.4 Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation und Erfordernis der Planaufstellung, Ziel und Zweck der Planung, Alternativen, Nullvariante “ ab Seite 6.

Die Wasserversorgung, die Abwasser- und Abfallentsorgung sind sichergestellt (siehe auch hierzu den Bebauungsplan). Das Baugebiet soll so schnell wie möglich verwirklicht werden; die Finanzierung der Erschließung ist gesichert.

## 2.7 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Punkt wird in der Begründung zum Bebauungsplan unter „Umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit “ behandelt.

## 2.8 Landschaftsplanung / Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Landschaftsplanung und naturschutzrechtlicher Ausgleich werden in der Begründung zum Bebauungsplan behandelt, ebenso die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes, der Umweltbelange und ihre Berücksichtigung.

Planungsgrundlagen und natürliche Grundlagen, wie „Böden“, „Wasserhaushalt und Gewässer“, oder „Potenziell natürliche Vegetation“ werden wie die Biotope der bayerischen Biotopkartierung als Teil der Bestandsaufnahme und Beschreibung der Ausgangssituation in der Begründung zum Bebauungsplan behandelt.

---

<sup>2</sup> <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

### **2.8.1 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen**

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowie Vermeidungsmaßnahmen werden in der Begründung zum Bebauungsplan behandelt.

### **2.8.2 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ (ausführlich mit Hinweisen zu Schwierigkeiten und Kenntnislücken in der „Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ zum Bebauungsplan).

### **2.8.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Da diese geplante Flächennutzungsplan-Berichtigung keine unmittelbaren Umwelt-Auswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene des Bebauungsplans sind Aussagen zum Monitoring in der Begründung zu finden.

### **2.8.4 Auswirkungen der Flächennutzungsplan-Änderung auf die Schutzgüter**

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung erfolgt ausführlich in der Begründung des Bebauungsplans. Zusammenfassend wird dort festgestellt: Insgesamt kann unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen davon ausgegangen werden, dass hier die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der gemeindlichen Abwägung ausreichend berücksichtigt und gerecht mit den anderen Belangen abgewogen werden. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht, beziehungsweise stehen nicht zur Verfügung.

## 2.9 Anhang / Umweltbericht

Auf Grund der Durchführung des Verfahrens nach § 13 b BauGB und der Anwendung von § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird auf den Umweltbericht als Teil der Begründung verzichtet. Die Inhalte, die sonst im Umweltbericht behandelt werden, sind aufgrund § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung eines Bauleitplans immer zu berücksichtigen, und nach § 1 Abs. 7 mit den anderen Belangen gerecht abzuwägen. Nach § 2 Absatz 3 BauGB sind „Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten“. Deshalb werden auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, als Grundlagen der Abwägung in den Begründungen behandelt und liegen der gemeindlichen Abwägung zugrunde.

Aufgestellt, 22.01.2019

**RENNER + HARTMANN  
CONSULT GMBH**  
Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6 - 92224 Amberg  
Tel.: 09621/4860-0 Fax: 09621/4860-49  
Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel  
[info@renner-consult.de](mailto:info@renner-consult.de)

(Datei: 03\_\_FNP\_Berichtigung\_22Jan2019.docx)