



# **BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN „HONINGSER STRASSE NORD-OST“ IN LANGENSENDELBACH**

---

**Vorentwurf**

**Begründung**

**21.09.2010**

**A) BEBAUUNGSPLAN**

1. Lage des Planungsgebietes
2. Planungserfordernis
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Bauflächen, Baugestaltung
5. Verkehr
6. Ver- und Entsorgung
7. Bodendenkmäler
8. Flächenbilanz

**B) GRÜNORDNUNGSPLAN**

1. Rechtsgrundlagen
2. Landschaftliche Situation
3. Grünflächen
4. Eingriffsermittlung - Ausgleich und Ersatz

**C) Umweltbericht**

**Anhang:** Empfehlungen zur Pflanzenverwendung

# **A BEBAUUNGSPLAN**

## **1. Lage des Planungsgebietes**

Die Gemeinde Langensendelbach liegt im südlichen Landkreis Forchheim. Sie ist lt. Regionalplan Teil des ländlichen Raums im Umfeld der Verdichtungsräume.

Das geplante Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand von Langensendelbach . Es umfasst eine Fläche von ca. 1.404 m<sup>2</sup>.

## **2. Planungserfordernis**

Der Gemeinde Langensendelbach liegt eine Bauvoranfrage in der Honingser Straße vor. Diese bezieht sich auf ein Grundstück, dass direkt an ein bereits bebautes Gebiet angrenzt. Die Gemeinde Langensendelbach hat deshalb den Beschluss gefasst, für das Gebiet „Honingser Straße Nord-Ost“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

## **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt auf einer Fläche außerhalb des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes.

Der Flächennutzungsplan wird mit der beabsichtigten Gesamtfortschreibung im Lauf des Jahres geändert.

## **4. Bauflächen, Baugestaltung**

Die Ausweisung erfolgt als

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung.

Die Festsetzungen zur Baugestaltung sind erforderlich, um das Baugebiet an die nähere Umgebung anzupassen und einen ländlichen Ortsrand zu gestalten.

## **5. Verkehrserschließung**

Die Erschließung erfolgt durch die vorhandene Erschließungsstrasse (Honingser Straße). Die Erschließung der Bebauung Flur Nr. 539/4 erfolgt über eine private Stichstraße.

## **6. Ver- und Entsorgung**

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Die Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers wird als Mischsystem vorgesehen. Der Anschluss erfolgt an den vorhandenen Kanal in der Honingser Straße.

Der Bau von Zisternen oder Regenauffangbehältern wird gefordert.

Nach derzeitigem Planungsstand für das Hochwasserschutzkonzept, durch

itwh Dresden, liegen die Bauflächen außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

## 7. Bodendenkmäler

Im Bereich des Geltungsbereichs sind keine Bodendenkmäler bekannt.

## 8. Immissionsschutz

Immissionsquellen sind nicht vorhanden.

## 9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	1.404 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	1.211 m <sup>2</sup>
davon Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	0 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrün	193 m <sup>2</sup>

## **B GRÜNORDNUNGSPLAN**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Art. 3 Abs. 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. In Art. 3 Abs. 3 sind die Inhalte von Grünordnungsplänen festgelegt. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und §9 Abs. 1 Nr. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

### **2. Landschaftliche Situation**

Das Baugebiet liegt am Ortsrand von Langensendelbach.

Die Flächen des Geltungsbereiches werden derzeit intensiv ackerbaulich genutzt.

### **3. Gestaltung der Grün- und Ausgleichsflächen**

Die Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Grünflächen sind erforderlich, um eine Ortsrandgestaltung mit ausreichenden ökologischen Funktionen zu erhalten.

Im Privatgrün ist ein gemischter Heckenbestand aus heimischen Gehölzen zu pflanzen. Es sind 2 Obstbaum-Hochstämme je Grundstück zu pflanzen.

Die Festsetzung heimischer Gehölze (siehe Anhang) in den Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist erforderlich, um naturnahe Grundstücksbepflanzungen mit Funktionen für die Tierwelt zu gewährleisten.

Im Anhang sind Empfehlungen zur Gehölzverwendung aufgelistet.

### **4. Eingriffsermittlung – Ausgleich und Ersatz**

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt.

Mit der Darstellung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am östlichen Ortsrand ist der Eingriff durch die Bebauung ausgeglichen.

Dies wird durch die angewandte Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise dokumentiert.

## Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

### 0. Planungsvoraussetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan:  ja  nein  
Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.

### 1. Vorhabenstyp

1.1 Art der baulichen Nutzung:  ja  nein  
Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).  
Art des Vorhabens:  
Allgemeines Wohngebiet

1.2 Maß der baulichen Nutzung  ja  nein  
Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Planungsgebietes betragen.

### 2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie  ja  nein

- Flächen nach den Listen 1b und 1c,
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
- gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen

2.2 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.  ja  nein

### 3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt.  ja  nein  
Art der Maßnahmen:  
Straßenbau auf vorhandenem Flurweg

### 4. Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.  ja  nein  
Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.  ja  nein

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.  ja  nein  
Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge

### 5. Schutzgut Luft / Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.  ja  nein  
Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

## 6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.  ja  nein

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.  ja  nein

Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

6.3 Einbindung in die Landschaft:  ja  nein

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4).

Art der Maßnahmen:

Ortsrandbegrünung

Sind alle Fragen mit "ja" beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

## **Anhang**

Empfehlungen zur Pflanzenverwendung

### **Empfehlungen zur Pflanzenverwendung**

#### **Artenauswahl heimische Wildgehölze (i.w.S.) am Ortsrand**

a) Großbäume

Acer pseudoplatanus	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

b) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Obstbäume als Hochstamm	

c) im weiteren Sinne heimische Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeball

## **C. Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Aufgabe**

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 – Umweltprüfung)

#### **1.2 Inhalt und Ziele des Plans**

Die Gemeinde Langensendelbach plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Allgemeines Wohngebiet in Langensendelbach (Honingser Straße Nord-Ost).

#### **1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Bzgl. der Erschließung gab es keine Flächen sparendere Alternative. Die Honingser Straße besteht im Bereich des B-Planes bereits als Gemeindeverbindungsstraße und ist derzeit als Schotterweg befestigt.

### **2. Vorgehen bei der Umweltprüfung**

#### **2.1 Untersuchungsraum**

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich.

Ein größeres Untersuchungsgebiet ist aufgrund der eingeschränkten Wirkungen der Planung nicht erforderlich (vgl. Wirkungsprognose).

#### **2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden**

Geprüft werden gem. BauGB

##### **§ 1 Abs. 6 Nr. 7:**

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen



- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

**§ 1 a:**

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung der Vorgaben der Verträglichkeitsprüfung bei Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4

Für die Prüfung wurde eine Ortseinsicht vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, FNP, LP).

Die Umweltprüfung wurde mit der Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter wurden die Wirkungen des Vorhabens gegenüber gestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

### **2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

### **3. Planungsvorgaben**

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 4
- Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

## **4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands**

### **Mensch**

An den Geltungsbereich grenzt Wohnbebauung an.  
Das Wohngebiet hat hohe Empfindlichkeit gegenüber Lärm und anderen Immissionen.

Für die Erholung und gesunde Wohnverhältnisse hat die Fläche selbst geringe Bedeutung (intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche).

Wertigkeit: gering /Empfindlichkeit angrenzendes Wohngebiet: hoch.

### **Pflanzen, Tiere, Biotope**

Der Geltungsbereich wird von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Im Süden grenzt die Fläche an die bestehende Gemeindeverbindungsstraße Langensendelbach-Ebersbach. Die Straße ist derzeit als Schotterweg mit angrenzenden Straßengraben im Norden ausgebaut.

Wertigkeit/Empfindlichkeit: gering.

### **Boden**

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen mit angrenzenden, offenen Straßengraben. Die GVS ist als Schotterweg befestigt.

Wertigkeit/Empfindlichkeit: überwiegend gering, Straßengraben mittel.

### **Wasser**

Der Straßengraben ist naturfern, ohne Bewuchs.

Die Fläche liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Keilesgrabens.

Grund- bzw. Schichtenwasser wird in einer Tiefe von mehr als 2 m unter GOK angetroffen.

Wertigkeit/Empfindlichkeit: gering.

### **Luft/Klima**

Kaltluftentstehungsgebiet ohne Bezug zu Belastungsgebieten.

Wertigkeit/Empfindlichkeit: gering

### **Landschaft**

Die Fläche liegt am Ortsrand und grenzt an die bestehende Bebauung an.

Wertigkeit/Empfindlichkeit: gering, ist nicht vorhanden.

### **Wechselwirkungen**

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind nicht vorhanden.

## 5. Prognose der Umweltauswirkungen der Planung

### Prüfung der Betroffenheit einzelner Belange gem. BauGB:

Schutzgut	Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freifläche, geringe Zunahme des Verkehrs; erhebliche Immissionen für das angrenzende Wohngebiet sind bei einem Wohngebiet nicht zu erwarten	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen mit angrenzendem Straßengraben.	geringe Erheblichkeit
Boden	geringe Versiegelung durch Grundflächenzahl 0,3, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen.	geringe Erheblichkeit
Wasser	geringfügig verringerte Versickerung, kleinflächige Verrohrung des Straßengrabens.	geringe Erheblichkeit
Klima	keine wesentlichen Auswirkungen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	keine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes.	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	nicht von Bedeutung	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

Nach Bebauung des Geltungsbereichs verbleiben negative Auswirkungen im Wesentlichen durch die Verrohrung des vorhandenen Straßengrabens auf einer Länge von ca. 60 m.

## **Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB:**

### Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Im Planungsgebiet und der näheren Umgebung sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete vorhanden. Daher sind keine Ziele zu Erhaltung und Schutz notwendig.

### Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde gesichert. Niederschlagswasser wird im Mischsystem abgeführt.

### Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Flächen überplant. Es wird teils auf bereits versiegelte Flächen zurückgegriffen („Flächenrecycling“).

## **6. Massnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die detaillierten Aussagen zur Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich im Grünordnungsplan (Teil B der Begründung).

Der Ausgleich erfolgt gem. Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise innerhalb des Baugebietes (vgl. Teil C)

## **7. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Erhaltung der derzeitigen Nutzung zu rechnen.

## **8. Monitoring**

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Aufgrund der geringen Erheblichkeit des Eingriffes werden keine Monitoringmaßnahmen vorgesehen.

## **9. Zusammenfassung**

### **1. Allgemeines**

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

### **2. Auswirkungen des Vorhabens**

Durch die Planung sind nur geringe Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Verfasser:

**Ingenieurbüro ish**, Eggolsheim vom 21.09.2010