

GEMEINDE LANGENSENDELBACH



5. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN Im Bereich der Honingser Straße in Langensendelbach

Begründung

24. Juli 2023

- A) GRUNDLAGE UND PLANUNGSVERLAUF**
- B) BAUFLÄCHEN; ZUFAHRT**
- C) UMWELTBERICHT**

2. Änderung Flächennutzungsplan Langensendelbach

A. Grundlage und Planungsverlauf

Der Gemeinderat Langensendelbach hat am 25.04.2022 beschlossen den Bebauungsplan „Irrlwiesen“ nach § 13b BauGB aufzustellen. Gleichzeitig soll der Flächennutzungsplan geändert werden, da sich die Baufläche nicht aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt.

Aufgrund der aktuellen Entscheidung des BVerwG beschließt der Gemeinderat in der Sitzung vom 24.07.2023 das anhängige Bauleitplanverfahren nach §13b BauGB in das Regelverfahren zu überführen, da lt. BVerwG der §13b BauGB weiterhin nicht mit Unionsrecht vereinbar ist.

Die Planung ist erforderlich, um den Bau zweier Einfamilienhäuser im Anschluss an die Honingser Straße zu ermöglichen. Die Gemeinde Langensendelbach möchte die notwendigen Voraussetzungen zur Erschließung der Flurnummer 563 schaffen.

Die gewählte Fläche ist im bestehenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan in Teilbereichen noch als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt.

Der vorgesehene Bereich liegt am östlichen Ortsrand von Langensendelbach eingebettet zwischen einer bestehenden Wohnbebauung und dem Keilesgraben, ein naturnahes Fließgewässer dritter Ordnung.

Im Planungsgebiet liegt derzeit ein faktischer Überflutungsbereich HQ100 (100-jähriges Hochwasser, Quelle: itwh). Um die Voraussetzungen für die Bauleitplanung zu schaffen wird in Form einer wasserrechtlichen Genehmigung ein Gewässerumbau zur Schaffung eines Retentionsraumes in unmittelbarer Nähe (nördlich) des Baugebietes beantragt. Das Verfahren wurde bereits eingeleitet und der Hochwasserausgleich wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen erstellt.

Es wären an anderer Stelle Flächen für eine Nachversiegelung oder Ortsabrundung besser geeignet, diese stehen den Bauwilligen allerdings nicht zur Verfügung.

Um die Planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Grundstückes zu schaffen, hat der Gemeinderat beschlossen einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Geltungsbereich wurde von ursprünglich aufgestellten 2970 m² mit Beschluss in der Sitzung vom 24.07.2023 auf 2280 m² verändert, da nach Absprache mit der UNB Forchheim die Bebauung an das vorhandene kartierte Biotop angrenzen darf und die Baugrenze auch außerhalb des Arten- und Biotopschutzgebietes liegen kann.

Der neue Geltungsbereich ist in seiner Begrenzung im beiliegenden Lageplan, der einen Bestandteil des Beschlusses bildet, dargestellt.

Der Gemeinderat Langensendelbach hat alle privaten Belange gegeneinander abgewogen und möchte durch die Änderung des Flächennutzungsplanes die Grundlagen für die Erschließung der Fl. Nr. 563 schaffen.

Der Plan erhält den Namen „Langensendelbach- Irrlwiesen“.

Es soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Eine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen im Anschluss an die Erschließung Fl. Nr. 563 ist vom Gemeinderat nicht angedacht oder gewünscht.

Die Flächen werden im Flächennutzungsplan im Zuge einer Berichtigung angepasst.

2. Änderung Flächennutzungsplan Langensendelbach



Luftbild, Quelle: Bayernviewer

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. 2.000 m².

2. Änderung Flächennutzungsplan Langensendelbach

B. Bauflächen, Zufahrt

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2.000 m².

Als Art der Nutzung sind Wohnbauflächen vorgesehen.
Der Ufergehölzstreifen des Keilesgrabens bleibt erhalten.

Die Erschließung der Flächen erfolgt über die bestehende Ortsstraße „Honingser Straße“ und ist gesichert über die Grundstücke Fl.Nr. 562 und 562/1 Gkg. Langensendelbach durch Geh- und Fahrrechte sowie das Recht zur Verlegung und Nutzung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für, etwa auf dem Grundstück Fl.Nr. 563 Gkg. Langensendelbach, zu errichtende Wohngebäude.

Altlasten:

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

Immissionen:

Es grenzen aktiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen an das Gebiet an. Es ist mit Immissionen, besonders in den Abendstunden und an Wochenenden und Feiertagen, zu rechnen.

Denkmalschutz:

Im und in der Nähe des Plangebietes liegen keine kartierten Denkmäler.
Wenn Denkmäler aufgefunden werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich mitzuteilen.

2. Änderung Flächennutzungsplan Langensendelbach

C. Umweltbericht

Der Umweltbericht zur beschriebenen Flächennutzungsplanänderung wird im Zuge des Verfahrens, mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, erstellt.

Das kartierte Biotop 6332-0175-006: Gewässerbegleitgehölze östlich Langensendelbach, liegt außerhalb der Flächenänderung. Ein baulicher Eingriff ist nicht angedacht.

Der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind vom Bauwerber im Zuge der Genehmigungsplanung durch einen Fachplaner, ebenfalls in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, zu erstellen. Die bestehenden Gehölze sollen so weit wie möglich erhalten werden.

Verfasser:

Ingenieurbüro ish, Eggolsheim vom 24.07.2023

