

GEMEINDE LANGENSENDELBACH



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „FRANKENSTRASSE“ IN LANGENSENDELBACH

Begründung

27.04.2026

A) BEBAUUNGSPLAN

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

B) GRÜNORDNUNGSPLAN / ARTENSCHUTZ / EINGRIFFSREGELUNG

1. Ziele der Grünordnung und Begründung der
2. Eingriffsregelung gem. BauGB

INGENIEURBÜRO SAUER+HARRER GmbH
Höchstadter Straße 2a, 91330 Eggolsheim
Tel.: 09545/3598050
Fax: 09545/35980599
e-mail: info@sauer-harrer.de

INGENIEURBÜRO

SAUER+HARRER



TEAM 4 landschafts + ortsplanung

kaus • bauernschmitt • enders • mehler

90419 nürnberg lange zeile 8 tel 0911/393570 fax 332470



A BEBAUUNGSPLAN

1. Lage des Planungsgebietes

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

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand von Langensendelbach, an der Staatsstraße St2242. Es umfasst eine Fläche von **ca. 5.260 m²**.

Es setzt sich aus folgenden Flurstücken zusammen:

Fl.Nr. 891/12 Teilfläche (Straßengrundstück)

Fl.Nr. 891/22 Teilfläche (Straßengrundstück)

Fl.Nr. 892

Fl.Nr. 892/31

Fl.Nr. 892/30 Teilfläche

Der Geltungsbereich des Baugebietes ist wie folgt umgrenzt:

Norden: Fl.Nr. 891/23; Fl.Nr. 891/24 bestehende Wohnbaufläche, Fl.Nr. 892/28 bestehender Grünstreifen

Süden: Fl.Nr. 892/30 bestehende Brachfläche

Osten: Fl.Nr. 892/2 Staatsstraße 2242

Westen: Fl.Nr. 894; Fl.Nr. 895 bestehende Wohnbaufläche; 893/1 Straßengrundstück

2. Planungserfordernis

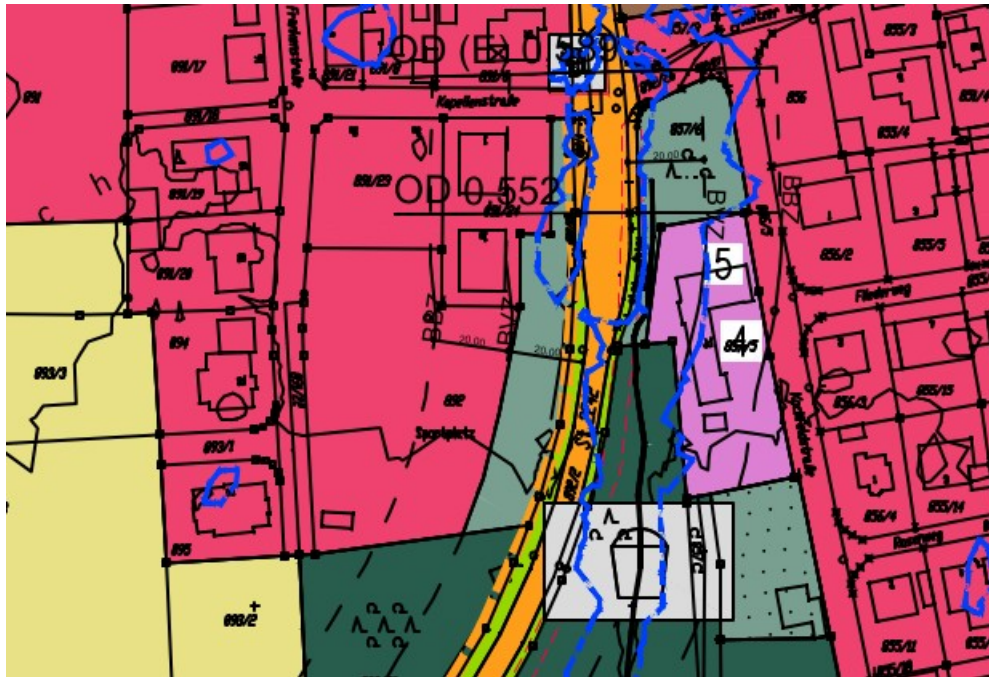
Im Ortsteil Langensendelbach sind kaum mehr freie Bauplätze verfügbar. Private Bauflächen werden für den Eigenbedarf zurückgehalten und stehen nicht zur Verfügung. Trotz Ausweisung mehrerer Wohnbaugebiete in den vergangenen Jahren verzeichnet die Gemeinde Langensendelbach weiterhin eine nicht unerhebliche Nachfrage nach Bauland, was sich bei der Umsetzung des Bebauungsplanes „Am Ziegelfeld“ erwiesen hat.

Durch die positive Entwicklung im Wirtschaftsraum von Erlangen über Forchheim nach Bamberg, profitieren die Gemeinden entlang des Main-Donau-Kanals, wie die Gemeinde Langensendelbach.

Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde entschlossen, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Frankenstraße“ ein weiteres Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Für diese Bauflächen sind vom derzeitigen Grundstücksbesitzer konkrete Bauvorhaben geplant und durch die Anordnung der Baugrundstücke hinter einem Grünstreifen (Hecken-, Laubgehölze) wird die Flächenversiegelung auf ein geringes Maß beschränkt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan-/Grünordnungsplan entwickelt sich in großen Teilen aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langensendelbach (siehe Plan).



Die Flurnummern 892, 892/31, 981/12 und 891/22 sind als Wohnbaufläche festgesetzt. Lediglich der Teilbereich auf der Fl.Nr. 892/30 ist als Waldfläche dargestellt.

In der Örtlichkeit ist auf der Fl.Nr. 892/30 keine Waldfläche vorhanden, daher wurde ein Bereich von ca. 136 m² zur Abrundung des Baugebietes herangezogen.

Der Teilbereich wird im Nachgang durch die Gemeinde Langensendelbach redaktionell geändert.

Die Gemeinde Langensendelbach hat anfängliche Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplans „Frankenstraße“ nach § 30 BauGB in seiner Sitzung am 18.04.2016 beschlossen.

In der Sitzung vom 20.2.2017 wurde auf Empfehlung des LRA Forchheim eine **Änderung des Verfahrens nach § 13 a BauGB** durch den Gemeinderat beschlossen.

Begründung:

Nach der Stellungnahme des LRA Forchheim sollten Bebauungspläne gem. § 13 a BauGB zwar der Innenentwicklung grundsätzlich nicht in den Außenbereich hinausgreifen; jedoch dienen sie dem Erhalt, der Fortentwicklung oder Anpassung bereits vorhandener Ortsteile, der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung. In diesem Zusammenhang wird auch die Einbeziehung von Außenbereichsinseln, wie im vorliegenden Fall, für zulässig erachtet. Für das Baugebiet „Frankenstraße“ in der gegebenen Ortsrandlage ist der Gemeinderat der Auffassung, dass unter Berücksichtigung der Umgebung die Voraussetzung des § 13a BauGB hier zutreffen, sodass eine Fortführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB somit weiter erfolgen soll.

4. Bauflächen, Baugestaltung

Das Planungsgebiet wurde als Fußballplatz genutzt. Nach Anlage des neuen Sportgeländes im westlich von Langensendelbach entfiel diese Nutzung.

Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Baugestaltung wurden festgesetzt, um das Baugebiet an die umgebende Bebauung anzupassen und ein Einheitliches Ortsbild zu schaffen. Das Baugebiet wird bereits von Einfamilienhäusern und Mehrparteienhäusern umgrenzt.

Die geplanten Grundstücksgrößen zwischen 504 und 538 m² sind Ausdruck der Verkaufserfahrung der vergangenen Jahre in der Gemeinde Langensendelbach. Es wurde eine Mindestgröße für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften festgesetzt.

Mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 (0,4) wird dem Verhältnis der geplanten kleinflächigen Baugrundstücke zur Grundfläche der geplanten Gebäudegrößen, Rechnung getragen.

Die Anzahl der Vollgeschosse wurde mit I+D und II ebenfalls an die bestehende Bebauung angepasst. In den östlichen Bauparzellen wurde die Festsetzung auf die zusätzliche Möglichkeit von II+D Vollgeschossen aufgrund des erhöhten Wohnkomforts und der Riegelwirkung hin zur Staatsstraße festgesetzt.

Für die östlich gelegenen Grundstücke wurde eine Einzelhausbebauung mit max. 5 Wohneinheiten festgesetzt. Dies ermöglicht eine optische Trennung hin zur Staatsstraße St 2242 und greift die bestehende Bebauung nördlich des Baugebietes auf. Mit der Grundflächenzahl von 0,40 wird die Gebäudegröße auf ein sinnvolles Maß eingeschränkt. Zur Staatsstraße 2242 hin, wird ein 10 m breiter Grünstreifen auf Privatgrund festgesetzt. Dieser schließt das Baugebiet sinnvoll ab und erzeugt den Eindruck eines grünen Ortsrands.

5. Verkehrserschließung

Es wird eine Verringerung des Abstandes zur St 2242 beantragt, um die Bauflächen sinnvoll ausnutzen zu können. Anlehnend an die bestehende Bebauung östlich der St 2242 wurde der Abstand auf 15 m reduziert.

Die Erschließungsstraße ist die Fortsetzung der Frankenstraße und wird zusätzlich mit einem Wendehammer für 3-achsige Müllfahrzeuge ergänzt. Dies ermöglicht eine sinnvolle Aufteilung der Baugrundstücke sowie eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen.

6. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen werden weitgehend im öffentlichen Straßenraum verlegt. Lediglich ein Teilstück von ca. 39 m des Regenwasserkanals verläuft über Privatgrund um die Verbindung zum Regenwassersammler herzustellen.

Die Regenwasserleitung auf Privatgrund wird mit einem Leitungsrecht gesichert.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über einen Regenwasserkanal in den vorh. Regenwassersammler, der entlang der St2242 verläuft.

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf dem Grundstück Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt (z.B. Zisternen) geschaffen werden um die öffentliche Kanalisation zu entlasten.

Es besteht die Möglichkeit die anfallenden Regenwässer in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Die Überläufe der Sickerschächte und Zisternen müssen angebunden werden.

7. Bodendenkmäler

Im Bereich des Geltungsbereichs sind keine Bodendenkmäler bekannt. Es wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG hingewiesen.

8. Immissionsschutz

Das geplante Baugebiet liegt am südlichen Ortsrand von Langensendelbach als Verlängerung der bestehenden Bebauung entlang der Staatsstraße St2242.

Die auftretenden Verkehrslärmimmissionen werden gesondert in einer schalltechnischen Betrachtung betrachtet. (-wird noch ergänzt-)

Die Festsetzungen zum Schutz vor einwirkendem Schall wurden im Bebauungsplan ergänzt.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen, die aktiv bewirtschaftet werden. Mit bei der Bewirtschaftung auftretende Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen, auch während der Abend- und Nachtstunden sowie an Wochenenden und Feiertagen, muss gerechnet werden.

Gegenüber der Staatsstraße 2242 befindet sich das Gemeindezentrum „Stockflethhaus“. Dieses öffentliche Gebäude wird von unterschiedlichsten Vereinen genutzt. Von einer Lärmeinwirkung auf die zukünftige Bebauung ist nicht auszugehen.

Weitere Gewerbebetriebe sind in näherem Umfeld des Plangebietes die Lärmeinwirkungen aufweisen sind nicht vorhanden.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	5.260 m²
Allgemeines Wohngebiet	3.848 m ²
davon Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft als private Grünflächen	376 m ²
Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrün	1.036 m ²

B Grünordnung / Artenschutz / Eingriffsregelung

1. Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen

Bei der Baufläche handelt es sich um eine von Bebauung umgebene, **ca. 4.740 m² große Grünfläche**, die ehemals als Sportplatzanlage genutzt wurde. Die Vegetation ist geprägt von Intensivgrünland. Im Süden befindet sich ein altes Bestandsgebäude. Das Gebiet befindet sich direkt an der Nürnberger Straße (Hauptstraße) und wird nördlich von bestehender Bebauung und im Westen von der Frankenstraße begrenzt.

Ziel der Grünordnung ist die Gestaltung des Ortsbildes. Auf Grund dessen wird festgesetzt, dass innerhalb der Bauparzellen zur Eingrünung der Privatgrundstücke in Ortsrandlage pro Grundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen ist. Die Standorte sind frei wählbar.

Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu Gestalten und extensiv zu pflegen. Des Weiteren sind die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch dauerhaft zu unterhalten. Für die Begrünung sind dabei überwiegend standortheimische Gehölze (siehe nachfolgende Artenliste) zu verwenden, um eine bestmögliche Funktion der Pflanzungen für die Tierwelt zu gewährleisten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung dürfen nicht verwendet werden. Eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünung sind zulässig und erwünscht. Zur Minimierung der Versiegelung im Umfeld der Bebauung sind, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar (z.B. bei Stellplätzen und Wegen), wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Artenliste standortheimischer Gehölze:

Großbäume	Sträucher
Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)
	Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)
Mittelgroße und kleine Bäume	Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Berg-Johannisbeere (<i>Ribes alpinum</i>)
Birke (<i>Betula pendula</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Salweide (<i>Salix caprea</i>)
Salweide (<i>Salix caprea</i>)	Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)	
Obstgehölze in Sorten	

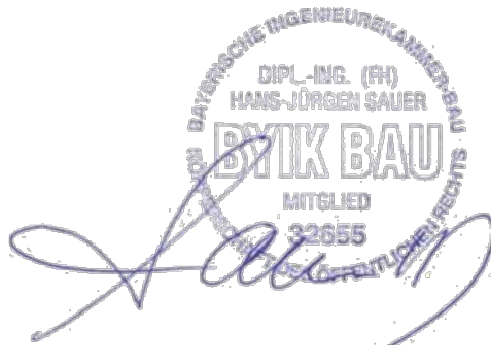
Zur Minimierung der Versiegelung im Geltungsbereich sind, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, besonders im Bereich von Stellplätzen und Wegen, etc., wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände hat der Abriss des alten Gebäudes ausschließlich in den Wintermonaten zu erfolgen, um potentielle Habitate für Fledermäuse und den Populationsbestand nicht zu gefährden. Da laut der Relevanzabschätzung vom November 2019 keine Vorkommen von Fledermäusen nachge-

wiesen werden konnten und keine Spuren am Gebäude verzeichnet werden konnten, ist bei Einhaltung der Maßnahme nicht mit einer Beeinträchtigung der Art zu rechnen.

2. Eingriffsregelung gem. BauGB

Die Planung dient der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird deshalb in Anlehnung an den § 13 a BauGB fortgeführt und von TEAM 4 und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) so bewertet. Aufgrund der Bestimmungen des § 13 a BauGB wäre ein Umweltbericht aus Sicht der UNB (Stellungnahme Aug.2019) nicht mehr erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Einriffsregelung beim Bebauungsplan vor der planerischen Entscheidung erfolgten oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich somit nicht erforderlich.



Verfasser:

Ingenieurbüro ish, Eggolsheim vom 27.04.2026

Anlagen:

- Hydraulische Prüfung Anschluss Baugebiet Büro ITWH v. 26.07.2018
- Wasserrechtsantrag z. Einleitung v. Niederschlagswasser Büro ISH v. 07.12.2018
- Schalltechnische Untersuchung Büro ISH v. 19.10.2019
- Relevanzprüfung (saP), Büro ANUVA Nbg. V. 14.11.2019