
Gemeinde Sengenthal

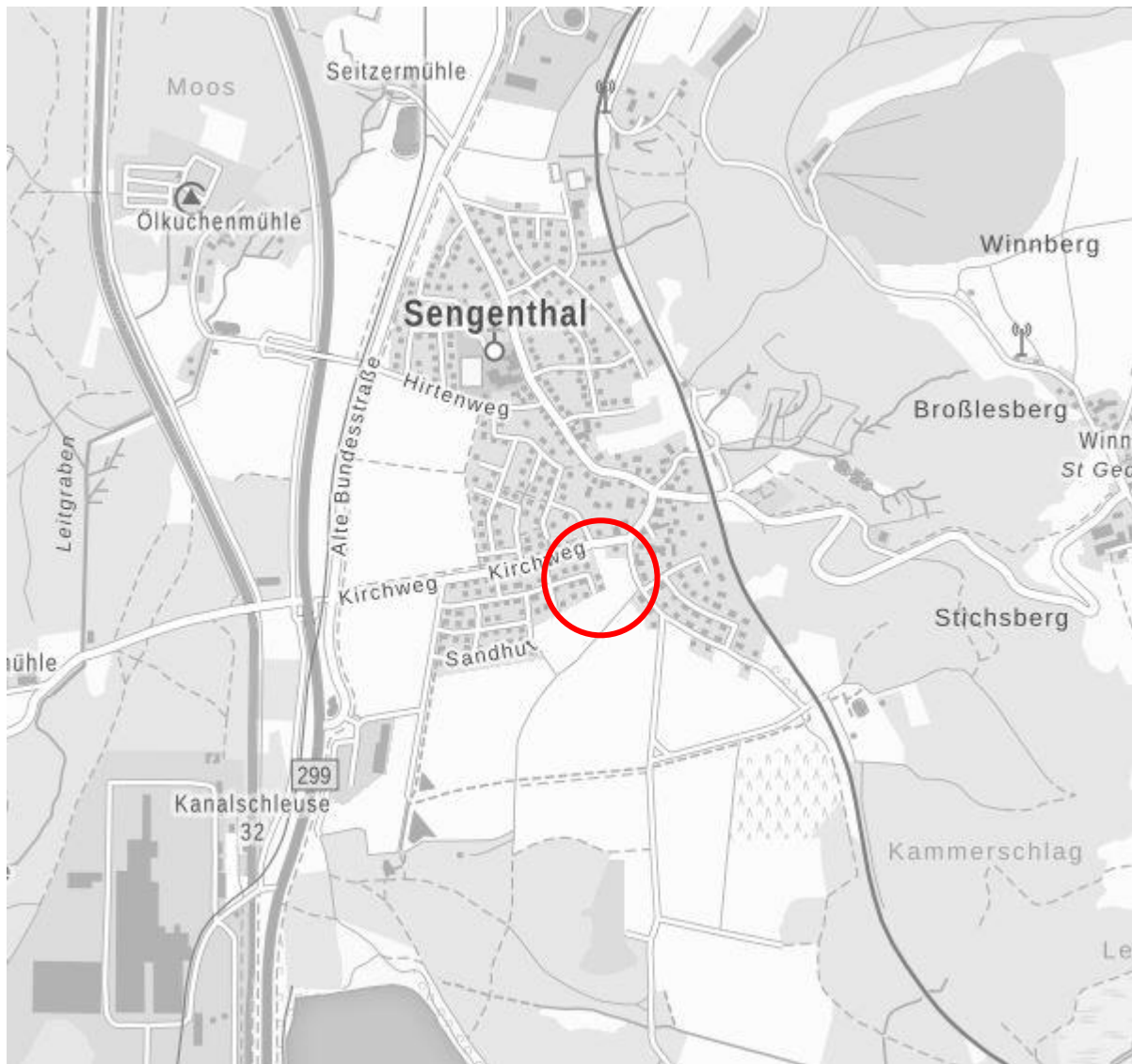
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

„Erweiterung Kirchweg-IV“



Begründung vom

09.02.2021



Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Lisa Berner, B.Eng. Landschaftsplanerin

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gliederung	Seite
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	1
4. BESTANDSAUFNAHME	2
4.1 Städtebauliche Grundlagen	2
4.2 Natur und Landschaft	3
5. PLANUNGSZIELE	4
6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	4
7. ERSCHLIEßUNG	6
7.1 Verkehrsflächen	6
7.2 Ver- und Entsorgung	6
8. IMMISSIONSSCHUTZ	6
9. BRANDSCHUTZ	6
10. DENKMALSCHUTZ	6
11. GRÜNORDNUNG	6
12. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7

1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Sengenthal möchte aufgrund aktueller Nachfrage im Ortsteil Sengenthal bedarfsgerecht Wohnbauflächen entwickeln.

Die Gemeinde Sengenthal ist ein attraktiver Wohnort südlich des prosperierenden Mittelzentrums Neumarkt und hat in den letzten Jahren ein deutliches Bevölkerungswachstum durch Zuzug zu verzeichnen. Auch die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik sagt für die nächsten 10 Jahre ein weiteres Wachstum um ca. 100 Personen voraus.

Auch aktuell ist die Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Sengenthal sehr hoch und kann nicht durch das bestehende Angebot an verfügbaren Bauflächen befriedigt werden.

Im Ortsteil Sengenthal gibt es zwar noch einzelne freie Bauflächen, die aber dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung stehen. Um Baurecht für ortsansässige Nachgeborene zu schaffen ist die Ausweisung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Sengenthal der Gemeinde Sengenthal am Kirchweg. Es umfasst Teilflächen der Fl.Nr. 66, Gemarkung Sengenthal. Es hat eine Fläche von unter 0,1 ha.

Nördlich und westlich der Baufläche grenzen bereits Wohngebiete an, im Osten Hofstellen des Altorts.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Die Fläche schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an und die überbaubare Grundfläche liegt deutlich unter 10.000 qm. Die Planung dient der Innenentwicklung des Ortes Sengenthal und der teilweisen Nutzung einer größeren innerörtlichen freien Baufläche. Die Gemeinde Sengenthal stellt den Bebauungsplan deshalb gemäß 13a BauGB im beschleunigten Verfahren auf.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Ebenso ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

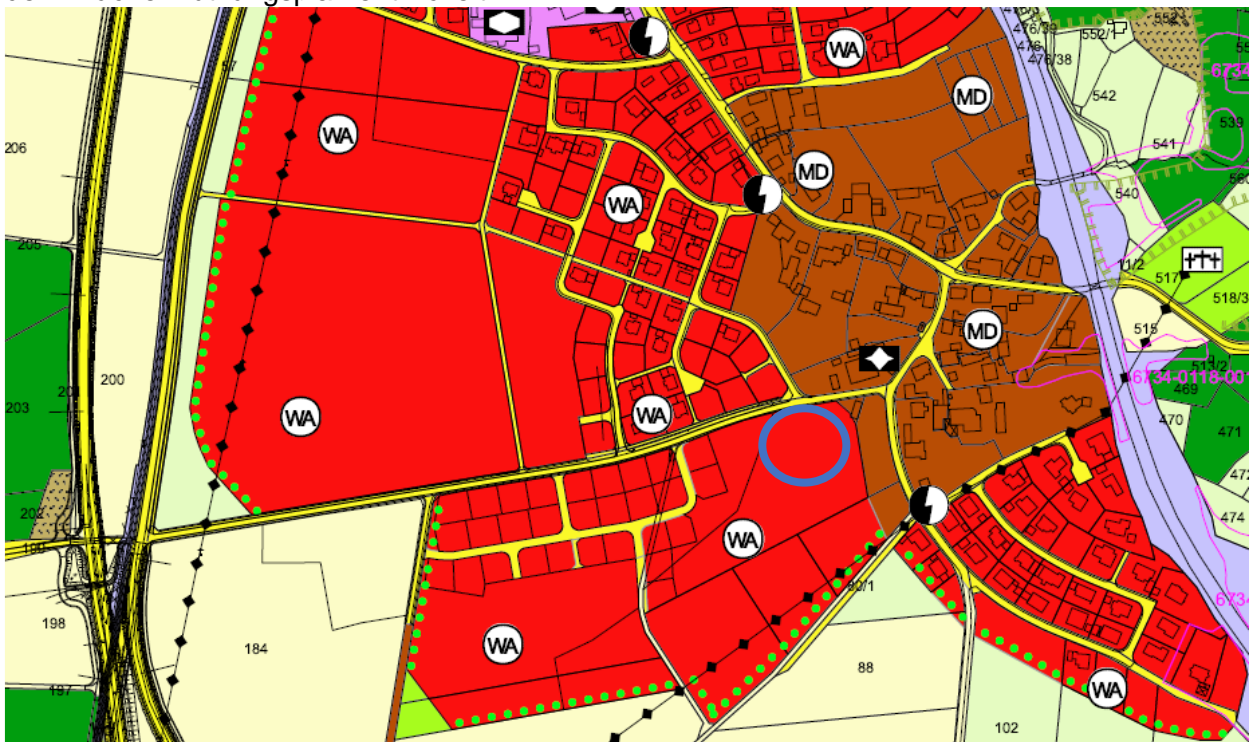
Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Die Gemeinde Sengenthal ist gemäß Regionalplan der Region Regensburg Teil des Stadt- und Umlandbereichs von Neumarkt und zählt noch zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen. Sie liegt an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse von Neumarkt nach Regensburg und ist über die B 299 hervorragend an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die ländlichen Teilräume im Umfeld der großen Verdichtungsräume sollen gemäß Landesentwicklungsprogramm ihre Eigenständigkeit und ihre regionspezifischen Eigenarten im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung bewahren. Die Gemeinde Sengenthal ist deshalb grundsätzlich ein geeigneter Standort für ein Wohngebiet in der vorliegenden Größenordnung.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist deshalb gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan (digitalisierte Planfassung)

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Die geplante Baufläche ist bislang unbebaut und als Fläche für die Landwirtschaft bzw. aktuell teils als Lagerfläche für Erdaushub temporär genutzt. Der Ortsteil Sengenthal hat sich aus dem ehemals landwirtschaftlich geprägten Dorf zu einem attraktiven Wohnstandort im Umfeld von Neumarkt entwickelt. Auch um den Geltungsbereich

grenzen jüngere Wohngebiete an. Die vorherrschende Bebauung umfasst zwei Vollgeschosse. Während in den Hofstellen östlich des Geltungsbereiches und in dem älteren Wohngebiet nördlich des Geltungsbereichs Satteldächer vorherrschen, befinden sich in dem jüngeren Wohngebiet westlich des Geltungsbereiches verschiedene Dachformen und häufig Wohngebäude mit Wandhöhen bis ca. 6 m.

4.2 Natur und Landschaft

Die Baufläche ist leicht nach Westen geneigt. Der Untergrund besteht aus Tonböden mit geringer Versickerungsfähigkeit.

Es handelt sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche, aktuell teils als temporäres Lager für Erdaushub genutzt. Am Nordrand der Baufläche befindet sich entlang des Kirchenweges eine Baumreihe aus jüngeren Gehölzen, direkt im Nordosten an den Geltungsbereich angrenzend ein markanter älterer Nussbaum. Auf der Fläche selbst befindet sich lediglich ein jüngerer Obstbaum ohne Baumhöhlen oder besondere Habitatstrukturen. Besonders schützenswerte Teilbereiche oder kartierte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs (Quelle: Bayernatlas)

5. Planungsziele

Für das Baugebiet wird eine lockere Einfamilienhausbebauung mit freistehenden Einzelhäusern oder Doppelhäusern angestrebt. Dabei soll den Bauherren weitgehende Gestaltungsfreiheit bei der Kubatur der Gebäude eingeräumt werden.

Die Erschließung kann vom Kirchenweg im Norden sowie durch geringe Verlängerung der Straße „Schönes Ried“ von Süden her erfolgen.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet ergibt sich aus der anzustrebenden und der umgebenden Nutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze bildet ein zusammenhängendes Baufeld und ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude bei einer späteren Bebauung. Die Grundflächenzahl von 0,35 liegt unter der Kappungsgrenze der BauNVO, dies dient der Minimierung der Versiegelung. Zur Minderung des Flächenverbrauches werden Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt. Dies sichert eine Einfügung der neuen Bebauung in die Nachbarschaft.

Ergänzend werden die maximale Wandhöhe und die maximale Gebäudehöhe einschließlich der zulässigen Dachneigungen festgesetzt.

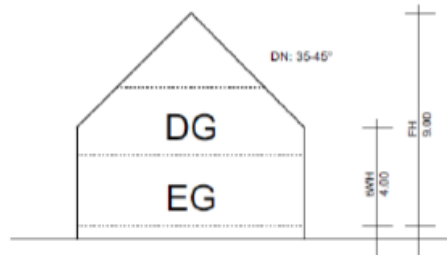
Die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist erforderlich, um eine dem Charakter des Quartiers entsprechende städtebauliche Dichte sicherzustellen.

Die Gemeinde Sengenthal möchte den Bauherren weitgehende Gestaltungsfreiheit zugestehen, weshalb insbesondere unterschiedliche Dachformen zulässig sind. Für die einzelnen Dachformen bzw. Haustypen werden Gestaltungsvorschriften getroffen, die ein dem jeweiligen Haustyp entsprechend harmonisches Erscheinungsbild garantieren sollen (siehe nachfolgende Regelbeispiele).

Die Gestaltungsvorschriften entsprechend den westlich angrenzenden Baugebieten.

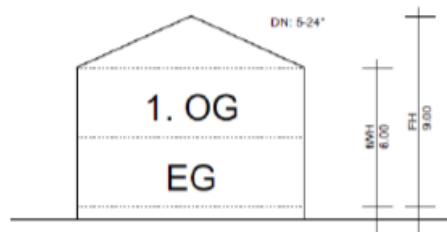
Regelbeispiel A:

EG + DG; SD 35°- 45°; Traufseitige Wandhöhe 4,00 m; Firsthöhe 9,0 m



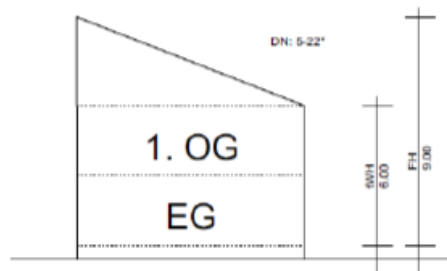
Regelbeispiel B:

EG + 1. OG; ZD/SD/WD, 5°- 24°; Traufseitige Wandhöhe 6,00 m; Firsthöhe 9,0 m



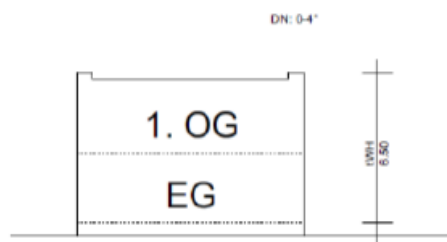
Regelbeispiel C:

EG + 1. OG; PD, 5°- 22°; Niedrigere Wandhöhe 6,0 m; Firsthöhe 9,0 m



Regelbeispiel D:

EG + 1. OG; FD, 0°- 4°; Wandhöhe 6,50 m (inkl. Attika)



7. Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt vom Kirchenweg aus und durch kurze Verlängerung der Straße „Schönes Ried“. Eine Binnenerschließung des Baugebiets ist nicht erforderlich, von den anliegenden Straßenflächen sind beide möglichen Baugrundstücke anfahrbar. Der bestehende Gehweg am Kirchweg soll nach Osten verlängert werden.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich der angrenzenden Straßen vorhanden.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll in die bestehenden Regenrückhaltebecken südlich Sengenthal geleitet werden.

8. Immissionsschutz

Aus Sicht der Gemeinde wirken auf den Geltungsbereich keine Immissionen, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 oder der zulässigen Geruchsbelastung überschreiten.

9. Brandschutz

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht. Die örtliche Feuerwehr ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet. Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden.

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

10. Denkmalschutz

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden keine Bau- oder Bodendenkmale.

11. Grünordnung

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der vorhandenen Flächennutzung sind keine umfassenden grünordnerischen Festsetzungen erforderlich. Der vorhandene Nussbaum nordöstlich des Geltungsbereiches kann erhalten werden. Die jüngeren Gehölze am Rande bzw. innerhalb des Geltungsbereiches weisen keine Baumhöhlen auf, vorsichtshalber ist die Rodung nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Auch bodenbrütende Vogelarten sind aufgrund der angrenzenden Nutzung nicht zu erwarten.

12. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Wohnbaufläche	1.288 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	74 m ²

Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird der aktuelle Bedarf einzelner Ortsansässiger an Wohnbauflächen im Ortsteil Sengenthal gedeckt.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

ANHANG

1. Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

- a) Mittelgroße und kleine Bäume
- | | |
|------------------|------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Salix caprea | Salweide |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
- sowie Obstbäume als Halb- und Hochstamm
- b) Sträucher
- | | |
|---------------------|----------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus laevigata | Weißdorn |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Ribes alpinum | Johannisbeere |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Holunder |