

---

# Gemeinde Sengenthal

## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

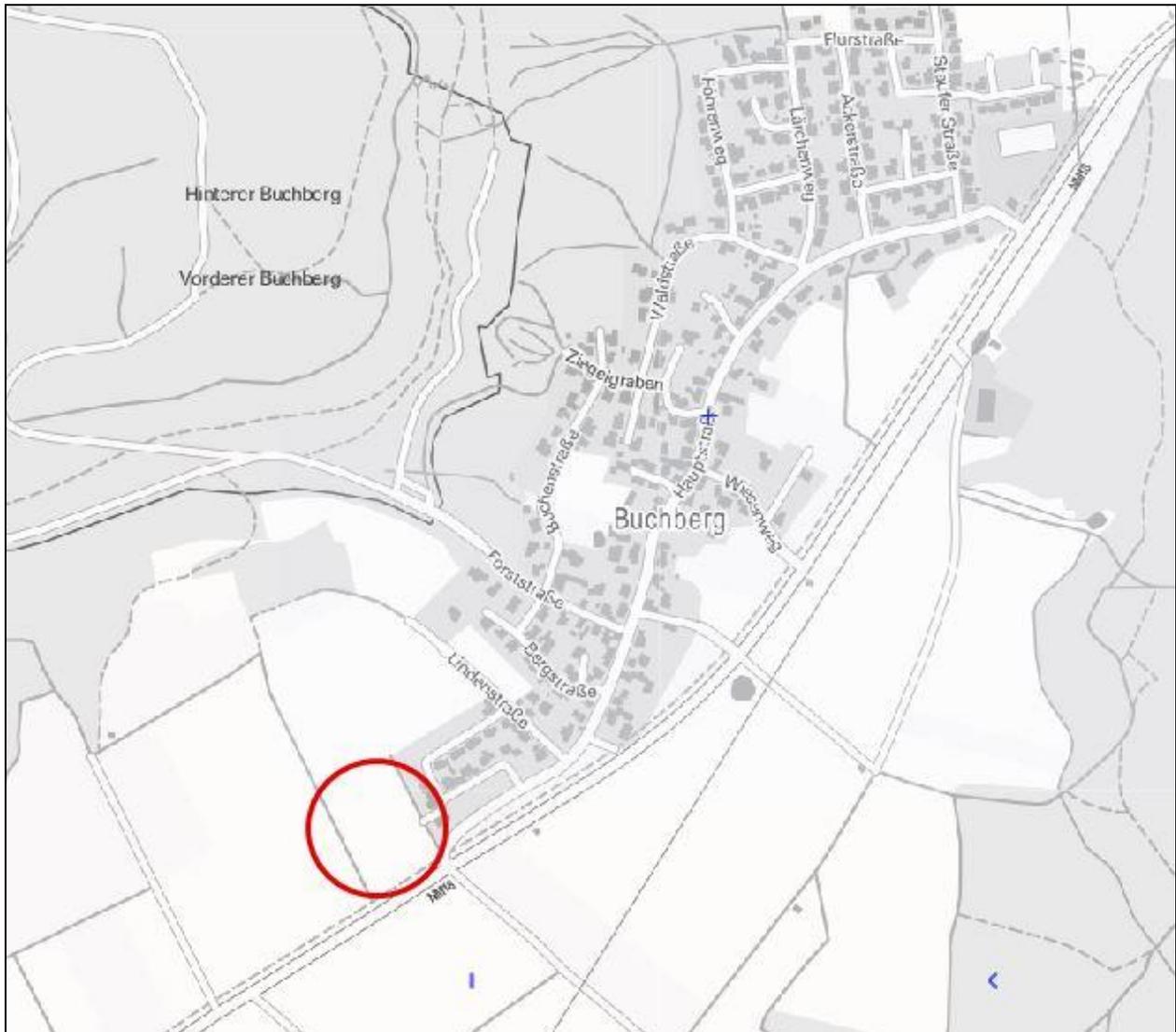
### „Buchberg-Süd“



---

Begründung zum Entwurf vom

09.04.2019



**Bearbeitung:**

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

---

**TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner**

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



---

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

## Allgemeine Begründung

### 1. Planungserfordernis

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

Die Gemeinde Sengenthal ist ein attraktiver Wohnort unmittelbar südlich des prosperierenden Mittelzentrums Neumarkt und hat in den letzten Jahren ein erhebliches Bevölkerungswachstum durch Zuzug zu verzeichnen. Im Jahr 2013 wuchs die Bevölkerung um 152 Personen, 2012 um 128 Personen, 2014 um 177 Personen, 2015 um 116 Personen, 2016 um 200 Personen. Das ist ein jährliches Wachstum von teils über 5 %.

Auch derzeit ist die Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Sengenthal sehr hoch und kann nicht durch das bestehende Angebot an verfügbaren Bauflächen befriedigt werden. Die Bauplätze im ersten Abschnitt des Baugebiets Zum Glasberg II sind bereits vollständig verkauft. Der 2. Bauabschnitt soll v.a. für nachgeborene Bürger aus Reichertshofen für die nächsten Jahre zurückbehalten werden.

Im Ortsteil Buchberg gibt es zwar noch einzelne freie Bauflächen, die aber dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung stehen. Die Gemeinde Sengenthal konnte die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke vollständig erwerben, so dass sichergestellt ist, dass nach Ausweisung des Baugebietes alle Grundstücke dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen. Um Baurecht zu schaffen und auch in Buchberg bebaubare Grundstücke anbieten zu können ist die Ausweisung des Bebauungsplanes erforderlich.

### 2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Buchberg der Gemeinde Sengenthal am südlichen Ortsrand. Es umfasst die Fl.Nrn. 1480 und Teilflächen der Fl.Nr. 1481 und 1047, Gemarkung Reichertshofen. Es hat eine Fläche von 1,9 ha.

Östlich der Baufläche grenzt bereits ein Wohngebiet an, im Norden und Westen landwirtschaftliche Nutzflächen, im Süden die Kreisstraße NM 18.

### 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 Gemeinde Sengenthal stellt den Bebauungsplan deshalb gemäß 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB auf. Der Geltungsbereich schließt an den organisch gewachsenen Ortsteil Buchberg an und rundet diesen nach Süden ab.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13b i.V.m. § 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.

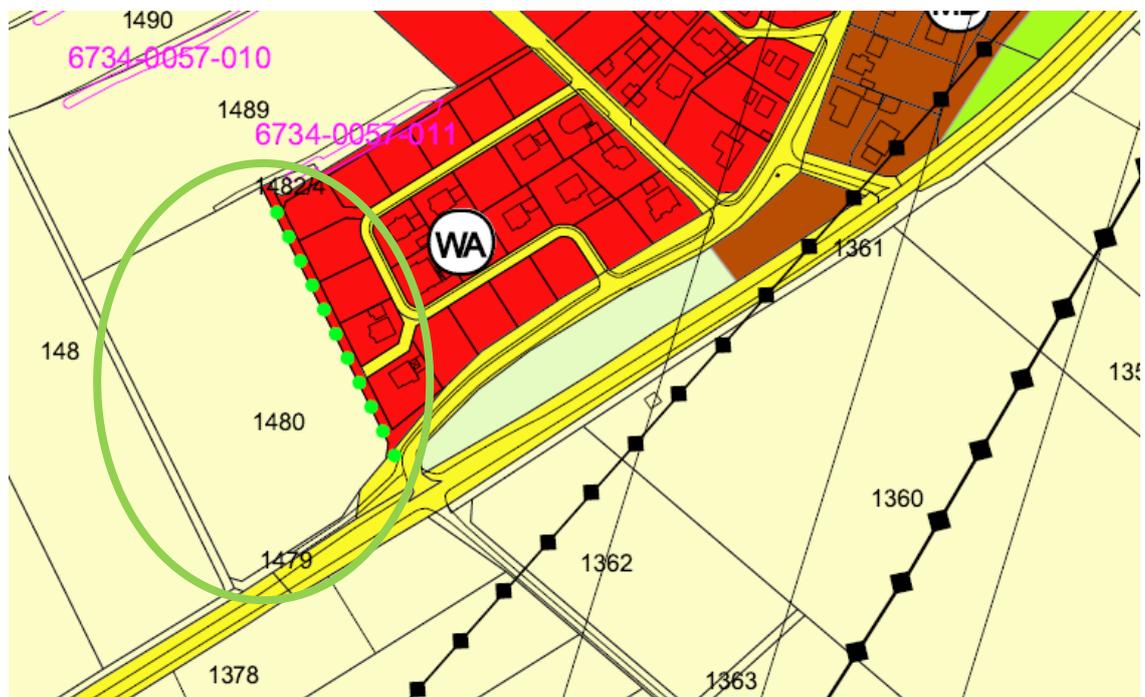
### Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

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 B299 hervorragend an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die ländlichen Teilräume im Umfeld der großen Verdichtungsräume sollen gemäß Landesentwicklungsprogramm ihre Eigenständigkeit und ihre regionsspezifischen 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. Auch für den Ortsteil Buchberg ist der Umfang des Baugebietes angemessen.

### Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB durch redaktionelle Anpassung.



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan (digitalisierte Planfassung)

## 4. Bestandsaufnahme

### 4.1 Städtebauliche Grundlagen

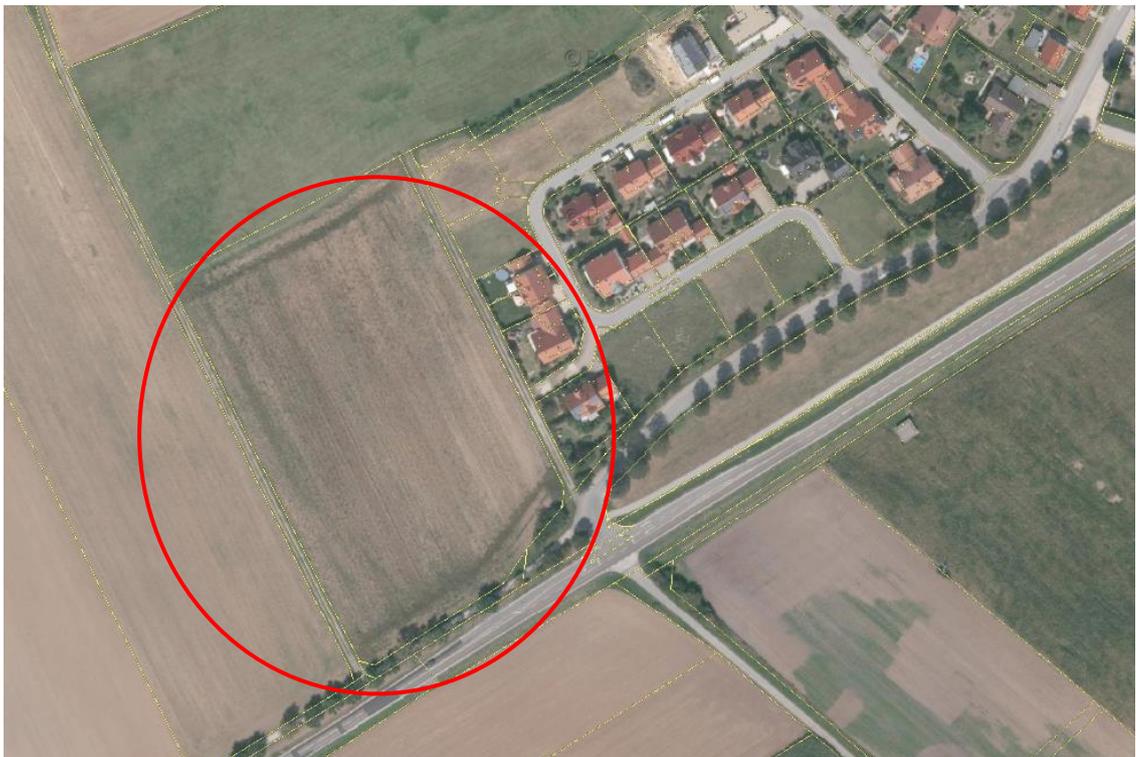
Die geplante Baufläche ist bislang unbebaut und als Fläche für die Landwirtschaft intensiv genutzt. Der Ortsteil Buchberg hat sich aus dem ehemals landwirtschaftlich geprägten Dorf am Fuß des Buchberges zu einem attraktiven Wohnstandort im Umfeld von Neumarkt entwickelt. Auch östlich des Geltungsbereiches grenzt ein jüngeres Wohngebiet an. Die vorherrschende Bebauung umfasst zwei Vollgeschosse, wobei in der Regel das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss ist und Satteldächer überwiegen.

### 4.2 Natur und Landschaft

Die Baufläche ist mäßig nach Süden geneigt. Der Untergrund besteht aus Tonböden mit geringer Versickerungsfähigkeit.

Es handelt sich überwiegend um eine intensiv genutzte Ackerfläche. Im Osten befindet sich ein unbefestigter Feldweg, im Norden eine mit einer Gras-Krautflur bewachsene Böschung. Zur Kreisstraße hin im Süden befinden sich mehrere einzelne Obstbäume.

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 angestrebt. Dabei soll den Bauherren weitgehende Gestaltungsfreiheit bei der Kubatur der Gebäude eingeräumt werden.

Die Erschließung kann nur von der Hauptstraße im Südosten und von der Heckenstraße her erfolgen.

Die vorhandenen naturnahen Gehölze sind nach Möglichkeit weitgehend zu erhalten. Zur Gestaltung des Ortsrandes nach Westen und Norden sind Begrünungsvorgaben aus Sicht der Grünordnung wünschenswert.

## 6. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet ergibt sich aus der anzustrebenden Nutzung. Aufgrund der Bestimmungen des § 13b BauGB werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich ausgeschlossen.

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.

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

## 7. Erschließung

### 7.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von der Hauptstraße aus durch eine Ringstraße. Direkte Zufahrten von der Kreisstraße aus sind nicht zulässig und vorgesehen. Eine zweite Zufahrt erfolgt von dem bestehenden Wohngebiet im Osten aus. Die Erschließungsstraße ist mit einer durchgehenden Breite von 6,5 m festgesetzt.

## 7.2 Ver- und Entsorgung

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

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Es ist vorgesehen in der Grünfläche zwischen Buchberger Hauptstraße und Kreisstraße südöstlich des Geltungsbereiches ein Regenrückhaltebecken anzulegen. Die Vorplanung ist bereits eingeleitet.

## 8. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Buchberg Süd 11" durch die Gemeinde Sengenthal wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 22.03.2019 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr auf der Kreisstraße NM 18 hervorgerufen werden. Die Berechnungen erfolgten nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90". Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) genannten Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich auf den unmittelbar an der Kreisstraße gelegenen drei Parzellen Überschreitungen der anzustrebenden Orientierungswerte  $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$  bzw.  $OW_{WA,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$  um bis zu 5 dB(A) während der Tagzeit und um bis zu 4 dB(A) während der Nachtzeit auftreten können. Im restlichen Plangebiet wird der jeweils anzustrebende Orientierungswert sowohl tagsüber als auch nachts vollumfänglich eingehalten bzw. sogar deutlich unterschritten.

Demnach wird während der Tagzeit auf Höhe des Obergeschosses auch der um 4 dB(A) höhere Immissionsgrenzwert  $IGW_{WA,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$  der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), die der Gesetzgeber beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen als zumutbar und als Kennzeichen gesunder Wohnverhältnisse ansieht, auf einer Parzelle geringfügig um lediglich 1 dB(A) überschritten. Nachdem auf dieser Parzelle jedoch auch im Anschluss an die Westfassade eines geplanten Wohngebäudes sowie insbesondere auf Höhe des Erdgeschosses ausreichend ruhige Außenwohnbereiche verwirklicht werden können, wird lediglich ein Hinweis zum Schutz etwaig betroffener Außenwohnbereiche in den Bebauungsplan aufgenommen.

Da während der Nachtzeit keine Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV  $IGW_{WA,Nacht} = 49 \text{ dB(A)}$  zu erwarten sind, sind keine diesbezüglichen Festsetzungen zum Schutz neu geplanter Wohnnutzungen vor Straßenverkehrslärm erforderlich.

## 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 werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

## 10. Denkmalschutz

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

## 11. Grünordnung

Beim Geltungsbereich handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Ackerland. Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich ein Feldranken.

Da der Geltungsbereich den künftigen Ortsrand nach Süden, Norden und Westen bildet, sind hier öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten festgesetzt. Hier sind heimische Hecken und/oder Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Damit soll die Einbindung der Bebauung in die Landschaft sichergestellt werden. Dies ist aufgrund der besonderen Lage des Baugebietes am Fuß des Buchbergs und in der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet erforderlich.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13b BauGB ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich.

Die Belange des Artenschutzes wurden geprüft. Dabei war festzustellen, dass aufgrund der Lage der Fläche und der bestehenden und angrenzenden Nutzung lediglich mit Vorkommen relativ störungsunempfindlicher bodenbrütender Vogelarten zu rechnen ist. Um das Tötungsverbot des strengen Artenschutzes zu vermeiden ist die Rodung der Gehölzbestände nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

## 12. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Wohnbaufläche	12.560 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	2.352 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	3.998 m <sup>2</sup>

### Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird der aktuelle Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Buchberg gedeckt.

Durch entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und zur Grünordnung werden negative Auswirkungen der künftigen Bebauung auf das Ortsbild und Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert.



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       |