

# Gemeinde Litzendorf



## BEBAUUNGSPLAN mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN LOHNDORF für das allg. Wohngebiet– „An der Lohntalstraße“

### BEGRÜNDUNG

22. Februar 2022

- A) ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG
- B) FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
- C) LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFUNG DES BAUGEBIETS
- D) PLANERISCHES KONZEPT
- E) VER- UND ENTSORGUNG
- F) IMMISSIONEN
- G) DENKMALSCHUTZ
- H) KOSTEN

## A Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Litzendorf hat am 19.10.2021 beschlossen, einen Bebauungsplan mit den Namen "An der Lohntalstraße " in der Gemarkung Lohndorf gem. § 2 Abs. 1 und §§ 8 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Durch den neuen Bebauungs- und Grünordnungsplan Lohndorf „An der Lohntalstraße“ soll das aktuell als Spielplatzfläche „Bolzplatz“ genutzte Grundstück zukünftig als Baugrundstück ausgewiesen werden.

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. **§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 Baunutzungsverordnung, öffentliche Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflächen** besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zu entwickeln.

Da die Voraussetzungen des **§ 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren** - zutreffen, ist die Planaufstellung entsprechend den dortigen Vorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß **§ 13a BauGB** sowie im **vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB** gegeben. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist im Sinne des **§1a Abs. 2 BauGB** und dient der Nachverdichtung.

Gemäß §13 Abs. 1 BauGB handelt es sich um eine Neuausstellung eines Bebauungsplans. Für das weitere Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 2 bis 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und nur eine **vorgezogene Bürgerinformation** durchgeführt. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mit der Planaufstellung wurde das Planungsbüro Sauer+Harrer GmbH aus Eggolsheim/Strullendorf beauftragt. Eine Grünordnungsplanung wird in die Bebauungsplanänderung integriert. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes keine Vorhaben ermöglicht werden, die der Pflicht der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Naturschutzrechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht berührt.



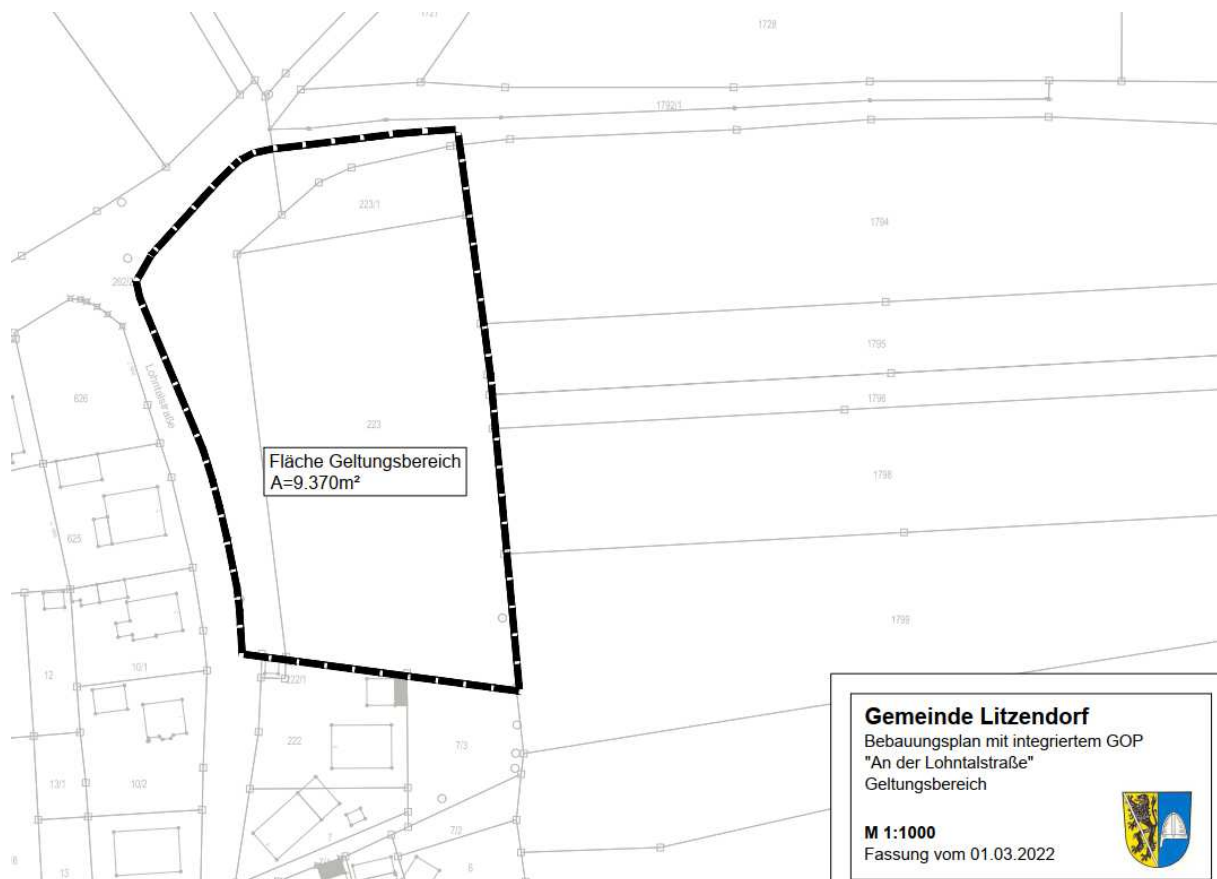
<b>Lohndorf - Änderungsbereich Nr. 12</b>	
Bestand (nach FNP)	Sportplatz/Intensivgrünland („Mischgebiet“, „Wohnbauland“, „Einzelbäume, geplant“)
Größe	Ca. 0,386 ha (M) und 0,323 ha (W)
Planung FNP	Wohnbaufläche und Mischbaufläche
<b>Auswirkungen auf die Schutzgüter</b>	
Mensch	Als Bolzplatz genutzte Freifläche im Anschluss an Wohnbebauung; geringer bis mittlerer Wohn- und Erholungswert aufgrund der aktuellen Nutzung; keine Beeinträchtigung durch geplante Wohn- und Mischbaufläche im Anschluss an bestehende Wohn- und Mischbaufläche zu erwarten; → geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, Biodiversität	Grünland (Bolzplatz) mit angrenzenden Gehölzreihen; keine markanten Habitat-Strukturen (Feuchtflächen, Gehölze etc.) direkt betroffen; Vorbelastung durch aktuelle Nutzung; → Erheblichkeit
Boden	Braunerde aus Lehm; geringe Naturnähe; geringes Biotopentwicklungspotenzial; durch Nutzungsänderung geringe Versiegelung zu erwarten (Wohnbebauung); → geringe Erheblichkeit
Wasser	keine Oberflächengewässer vorhanden; kein Wasserschutzgebiete betroffen (jedoch Wassersensibler Bereich); durch Nutzungsänderung geringe Versiegelung zu erwarten; → geringe Erheblichkeit
Klima/Luft	Kaltluftentstehungsgebiet, jedoch ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten; keine deutlichen klimatischen Auswirkungen zu erwarten; → geringe Erheblichkeit
Landschaft	Ortsrandlage; keine landschaftsbildprägenden Strukturen betroffen; weiträumig einsehbar aufgrund fehlender Eingrünung; → geringe Erheblichkeit
Kultur-/Sachgüter	Teilbereich des Bodendenkmals „Siedlung der Bronzezeit“ (D-4-6032-0277) betroffen; Benehmen nicht hergestellt; → mittlere Erheblichkeit
<b>Sonstige Angaben</b>	
Schutzgebiete	Naturpark „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“; Kein Landschaftsschutzgebiet betroffen
Eingriffsvermeidung/ Ausgleich	Festsetzungen zur Eingrünung erforderlich; Geringer Ausgleichsbedarf zu erwarten
<b>Gesamtbewertung</b>	Auswirkungen geringer Erheblichkeit

Tabelle aus dem Umweltbericht zur 7.ten Flächennutzungsplan-Änderung (Quelle Büro Wittmann, Valier und Partner)

## C Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

**Der Umgriff des geplanten Baugebietes umfasst eine Fläche von ca. 9.370 m<sup>2</sup>.**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Süden und Westen an die bestehende Siedlung (WA-gebiet) von Lohndorf an. Im Norden und Osten grenzt der Geltungsbereich an unbebaute landwirtschaftliche Feldflur (Acker und Wiesen) an.



**Folgende Grundstücke der Gemarkung Lohndorf liegen im Geltungsbereich:**

Flurnummern ganz:

223 Bolzplatz und 223/1 Grünfläche

Flurnummern teilweise:

262/2 (öffentl. Verkehrs- und Grünfläche) und 1792 Flurweg



## D Planerisches Konzept

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird innerhalb des Geltungsbereiches – neben den erforderlichen Verkehrsflächen - als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Im Plangebiet werden 10 Wohneinheiten in Form von Einzelhäusern entstehen.

Die vorgeschlagenen Bauweisen mit den Festsetzungen der Dachformen orientieren sich nur bedingt an der bestehenden Bebauung.

Die Firstrichtung wird festgesetzt, um den Bauwilligen die Möglichkeit der Südausrichtung zu ermöglichen um Solarenergie zu nutzen.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Ortsstraße „Lohntalstraße“ Fl. Nr. 262/2. Diese wird an die Anforderungen der Erschließung angepasst und ausgebaut. Der öffentliche Parkplatz wird im Zuge der Maßnahme neu angelegt.

Zur Einbindung in die Landschaft wird eine Ortsrandeingrünung festgesetzt, um eine eindeutige Abgrenzung der Dorffläche zum Außenbereich hin zu schaffen. Die Ortsrandeingrünung wird auf öffentlichen und privaten Flächen geschaffen. Die Erweiterung der Wohnbaufläche fügt sich optimal in das Orts- und Landschaftsbild ein und rundet den Ortsteil Lohndorf nach Osten sinnvoll ab.



Nachfolgende städtebauliche Ziele wurden zusammen mit der Gemeindeverwaltung aufgestellt:

- Generierung eines neuen Ortsrandes durch Obstbaumreihen und naturnahen Hecken
- Gestaltendes Straßenraumkonzept mit multifunktionalen Räumen/Plätzen
- Sicherung bedeutsamer Raumkanten durch Baulinien
- Minimierung der Versiegelung durch baurechtliche Festsetzungen
- Baurechtliche Sicherung von Stadtbauqualitäten durch Festlegung von Dachform und Dachneigung

## **E Ver- und Entsorgung**

Ver- und Versorgungsleitungen werden im öffentlichen Straßenraum untergebracht. Die Beseitigung des Niederschlags- und Schmutzwassers wird im Trennsystem vorgesehen. Der Bau von Zisternen wird erlaubt. Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll so weit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zurückgehalten werden. Das Versickern bzw. Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist nur innerhalb der Grenzen der NWFreiV erlaubnisfrei. Dabei sind jedoch die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten.

Die Gemeinde Lohndorf ist an die Wasserversorgung der Gemeinde Litzendorf angeschlossen. Eine gesicherte Trink- und Löschwasserversorgung ist somit gewährleistet. Bei der Planung und Projektierung sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, besonders die Arbeitsblätter W 405 und W 331 und die Normblätter für die Ober- und Unterflurhydranten zu beachten.

Die Belieferung des Neubaugebietes mit elektrischer Energie ist aus dem Netz der Bayernwerk AG gesichert. Der Anschluss erfolgt mittels Erdkabel. Hier sind die gängigen Merkblätter und Vorschriften zu beachten. Die Versorgung der fernmelde-technischen Versorgung wird von der Deutschen Telekom AG vorgenommen. Hier sind vor allem die Merkblätter zum Baumschutz und der Kabelsicherung zu beachten. Ein ausreichender Streifen für die benötigten Leitungen ist in der Erschließungsstraße vorzusehen.

Die Entsorgung der im Landkreis Bamberg anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Bamberg. Die Müllgefäße sind an einer durchgängig befahrbaren Straße bereitzustellen.

## **F Immissionen**

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

## **G Denkmalschutz**

Im nordöstlichen Bereich der geplanten Wohnbaufläche befindet sich bzw. grenzt folgendes Bodendenkmal an: D-4-6032-0277 Siedlung der Bronzezeit, Gemarkung Lohndorf, Flurnr. 223, 1792, 1794, 1795, 1796.

Dieses Denkmal ist gem. Art. 1 BayDSchG in seinem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieses Denkmals vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Bei weiteren Planungsschritten ist dieser Aspekt entsprechend zu berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Es wird darauf verwiesen, dass die Bodendenkmäler gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten sind. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Boden eingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern.

Deswegen wird folgender Text in der Begründung, Nr. 7 Hinweise unter Denkmalschutz als auch im B-Plan im Teil D Hinweise unter Denkmalschutz aufgenommen:

*„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“*

Darüber hinaus wird für den Fall, dass eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden ist, bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes grundsätzlich vor der Parzellierung die kartierte Verdachtsfläche archäologisch qualifiziert untersucht, um die Kosten für die betroffenen Bauwerber zu reduzieren.

## H Naturschutz

Biotopflächen sind im Umgriff der Bebauungsplanänderung nicht kartiert. Besonders geschützte Arten wurden nach örtlicher Überprüfung nicht vorgefunden, da die Fläche aktuell als Spielplatzanlage (Bolzplatz) genutzt und von der Gemeinde regelmäßig gepflegt wird. Der vorhandene Bewuchs wurde aufgenommen und durch eine Landschaftsarchitektin bewertet. Festlegungen und Empfehlungen zur Grünordnungsplanung wurden im Bebauungsplan vom 22.02.2022 integriert.

## I Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche des Geltungsbereichs</b>	<b>9.370 m<sup>2</sup></b>
Bauflächen, Grundstücke (incl. priv. Grünflächen)	5.770 m <sup>2</sup> (1.870 m <sup>2</sup> )
Öffentliche Grünflächen	2.215 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	760 m <sup>2</sup>
Öffentliche Gehwegflächen	235 m <sup>2</sup>
Öffentliche Parkflächen	390 m <sup>2</sup>



## M ANLAGEN

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, M. 1:500  
Baugrundtechnischen Untersuchung von IB G,G & P

### Verfasser:

Hans-Jürgen Sauer  
Dipl. Ing. (FH) Bauwesen  
vom:  
Ingenieurbüro ISH, Eggolsheim - Strullendorf

INGENIEURBÜRO  
**SAUER+HARRER**



### Impressum

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan im Auftrag:  
**Gemeinde Litzendorf**  
**Am Knock 6**  
**96123 Litzendorf**  
**Telefon:**  
09505/9440  
gemeinde@litzendorf.de

Strullendorf, den 22.02.2022



Ingenieurbüro Sauer+Harrer GmbH

.....  
Wolfgang Möhrlein  
1. Bürgermeister