

# E. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

---

„AUF DER LÜSS - SÜD“

---

DER GEMEINDE SENGENTHAL  
LANDKREIS NEUMARKT I.D.OPF.

**BREINL.**   
landschaftsarchitektur + stadtplanung

---

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**  
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

telefon. 08734 - 93 91 396  
mobil. 0151 - 108 198 24  
mail. info@breinl-planung.de

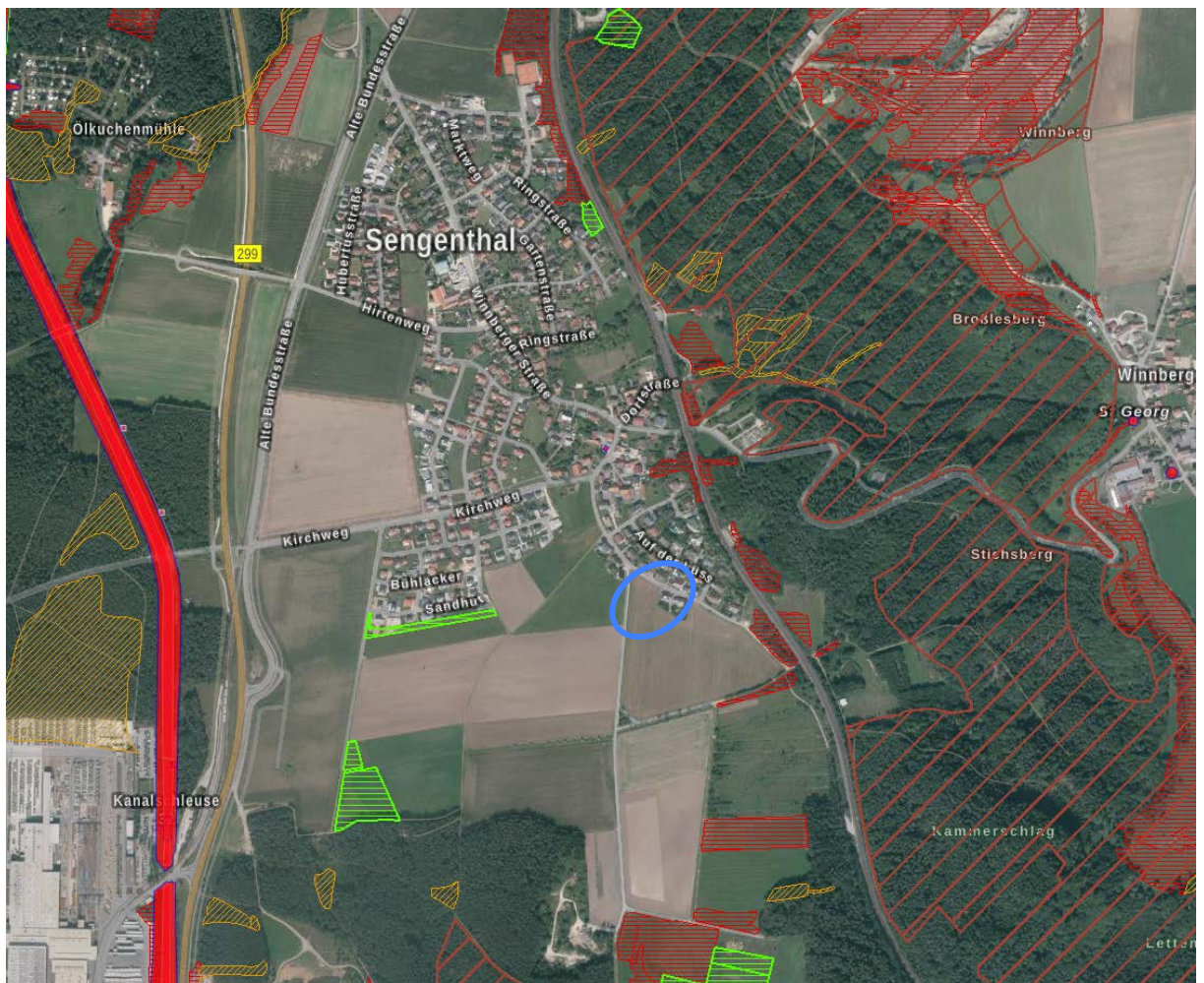
Datum: 11.02.2020

<b>1. Rahmenbedingungen</b> .....	<b>3</b>
1.1 Lage und Anbindung.....	3
1.2 Infrastruktur .....	3
1.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung .....	4
1.3.1 Aussagen des LEP (vom 01.09.2013) .....	4
1.3.2 Aussagen des Regionalplanes (REP 03.02.2017) .....	5
1.4 Örtliche Rahmenbedingungen .....	7
<b>2. Angaben zum Planungsgebiet</b> .....	<b>8</b>
2.1 Räumliche Lage und Begrenzung .....	8
2.2 Verkehrsanbindung .....	8
2.3 Stromversorgung .....	8
2.4 Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbeseitigung ...	8
2.5 Fernmeldewesen .....	8
2.6 Löschwasserversorgung .....	8
2.7 Spartengespräche .....	8
<b>3. Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>9</b>
<b>4. Städtebauliche Begründung/Entwurf</b> .....	<b>9</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
5.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche .....	11
5.4 Bauliche Gestalt .....	12
5.5 Verkehrsflächen .....	12
5.6 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen .....	12
5.7 Flächen und Anzahl der Stellplätze, .....	12
5.8 Grünordnung .....	12
<b>6. Naturschutz und Landschaftspflege</b> .....	<b>13</b>
<b>7. Umweltprüfung</b> .....	<b>13</b>
<b>8. Denkmalschutz</b> .....	<b>13</b>
<b>9. Flächenbilanz</b> .....	<b>14</b>

## 1. Rahmenbedingungen

### 1.1 Lage und Anbindung

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Ortsrand des Ortsteils Sengenthal, Gemeinde und Gemarkung Sengenthal. Die Gemeinde Sengenthal gehört zum Landkreis Neumarkt i.d.Opf., Region Regensburg (Region 11) und liegt im Regierungsbezirk Oberpfalz. Sengenthal liegt direkt an der an der Bundesstraße B 299. Östlich davon befindet sich die Bahnlinie Regensburg - Nürnberg. Die Gemeinde Sengenthal liegt südlich des Oberzentrums Neumarkt i.d.Opf. Dort liegt auch die nächstgelegene Bahnstation.



Luftbild mit dem Planungsgebiet aus FIS-Natur Online des LfU

### 1.2 Infrastruktur

Sengenthal ist eine Gemeinde im Oberpfälzer Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz und ein Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt in der Oberpfalz. In Sengenthal gibt es eine Kindertagesstätte, eine Grundschule, eine Kläranlage, und einen Bauhof. Die örtliche Nahversorgung erfolgt hauptsächlich durch Geschäfte in

Neumarkt. Sengenthal mit seinen Ortsteilen sind mehrere Klein- und Großgewerbebetriebe ansässig und es gibt ein intaktes Vereinsleben. Die nahegelegene Stadt Neumarkt ist über ein gut ausgebautes Straßennetz erreichbar.

## **1.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung**

### **1.3.1 Aussagen des LEP (März 2018)**

*Das Planungsgebiet liegt gemäß Strukturkarte des LEP Bayern in der Region 11 (Regensburg) im „Allgemein ländlicher Raum“. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Neumarkt i.d.Opf. im Norden.*

#### **Auszug aus dem LEP:**

##### *1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen*

*(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

*(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*

##### *1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung*

*(G) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

##### *1.2 Demographischer Wandel*

###### *1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen*

*(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

###### *1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen*

*(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.*

##### *1.3.1 Klimaschutz*

*(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch*

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,*
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie*
- den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.*

##### *1.3.2 Anpassung an den Klimawandel*

*Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.*

##### *3.1 Flächensparen*

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter*

besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind u.U. (s. LEP) möglich.

### 4.2 Straßeninfrastruktur

(G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.

### 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

### 6.2 Erneuerbare Energie

#### 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

Weitere Inhalte sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

## 1.3.2 Aussagen des Regionalplanes (REP 19.05.2011)

Informationen aus Karten zum Regionalplan 11 Regensburg: Gemäß der Karte zu den Nah- und Mittelbereichen liegt Sengenthal im Nahbereich des Oberzentrums Neumarkt i.d.Opf. Sengenthal ist als „Allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt.

#### A I Leitbild

(G) Die Region Regensburg ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen so zu erhalten und zu entwickeln, dass für ihre Bewohner die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft, soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit gesichert und nachhaltig gefördert werden.

#### A II Raumstruktur

(G) Die Weiterentwicklung der Region und ihrer Teilräume soll so ausgerichtet werden, dass ihre Stärken und somit die positiven Standortfaktoren gesichert und ausgebaut sowie Entwicklungshemmnisse abgebaut werden. Dabei ist der Stabilisierung und Verbesserung der ökologischen Situation, der Verbesserung der Umweltbedingungen sowie der Erhaltung und Gestaltung von Frei- und Erholungsflächen insbesondere in den verdichteten Bereichen der Region ein besonderes Gewicht beizumessen. In allen Teilräumen sind Voraussetzungen für eine nachhaltige Entwicklung und die Entwicklung regionaler Wirtschaftskreisläufe anzustreben.

#### B Natur und Landschaft

##### BI Landschaftliches Leitbild



*Die Landschaft soll in allen Teilräumen der Region gepflegt und schonend genutzt werden*

*B II Siedlungswesen 1 Siedlungsstruktur*

*Die Siedlungsstruktur in der Region soll unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung weiterentwickelt werden. Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit deren Größe, Struktur, Ausstattung und Funktion erfolgen und grundsätzlich eine organische Entwicklung ermöglichen.*

*B III Land- und Forstwirtschaft*

*0 Allgemeines*

*Die Land- und Forstwirtschaft in der Region ist zu erhalten und zu stärken. Sie soll zur Bewahrung und Gestaltung des ländlichen Raumes als Lebens- und Kulturraum beitragen.*

*Der land- und forstwirtschaftlich tätigen Bevölkerung sollen Lebens- und Arbeitsbedingungen gesichert und, soweit erforderlich, geschaffen werden, die jenen der übrigen Bevölkerung wertgleich sind.*

*B IV Gewerbliche Wirtschaft*

*1 Regionale Wirtschaftsstruktur*

*1.1 Allgemeines*

*1.1.1 Die regionale Wirtschaftsstruktur soll so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die Wirtschaftskraft der Region nachhaltig gestärkt wird.*

*V Arbeitsmarkt*

*1 Arbeitsmarktausgleich*

*1.1 Das Angebot und die Nachfrage auf dem Arbeitsmarkt sollen sich innerhalb der Region und nach Möglichkeit innerhalb jedes mittelzentralen Verflechtungsbereiches (regionaler Arbeitsmarkt) ausgleichen. Im Interesse dieses Ausgleichs soll darauf hingewirkt werden, dass für die in der Region wohnhaften Erwerbspersonen ein nach Zahl und Qualität ausreichendes Arbeitsplatzangebot zur Verfügung steht und dass andererseits die berufliche Qualifikation der Erwerbspersonen den Erfordernissen der Wirtschaft entspricht. Auf eine Erhöhung insbesondere der beruflichen Mobilität soll hingewirkt werden.*

*VI Bildungs- und Erziehungswesen, kulturelle Angelegenheiten 1 Kindergärten und Kinderhorte*

*1.1 Das Netz der Kindergärten soll weiter ausgebaut und verbessert werden. Zusätzliche Kindergartenplätze sollen bevorzugt in den Nahbereichen Kötzing, Lam, Neustadt a.d.Donau, Berg b. Neumarkt i.d.OPf., Berching, Lauterhofen, Parsberg, Beratzhausen, Donaustauf, Mintraching, Neutraubling, Nittendorf, Pentling, Regenstauf und Wenzenbach geschaffen werden.*

*In den ländlichen Gebieten der Region sollen notfalls auch Kindergärten mit nur einer Gruppe erhalten oder errichtet werden, wenn für mehrere Gruppen eine Auslastung nicht gegeben ist.*

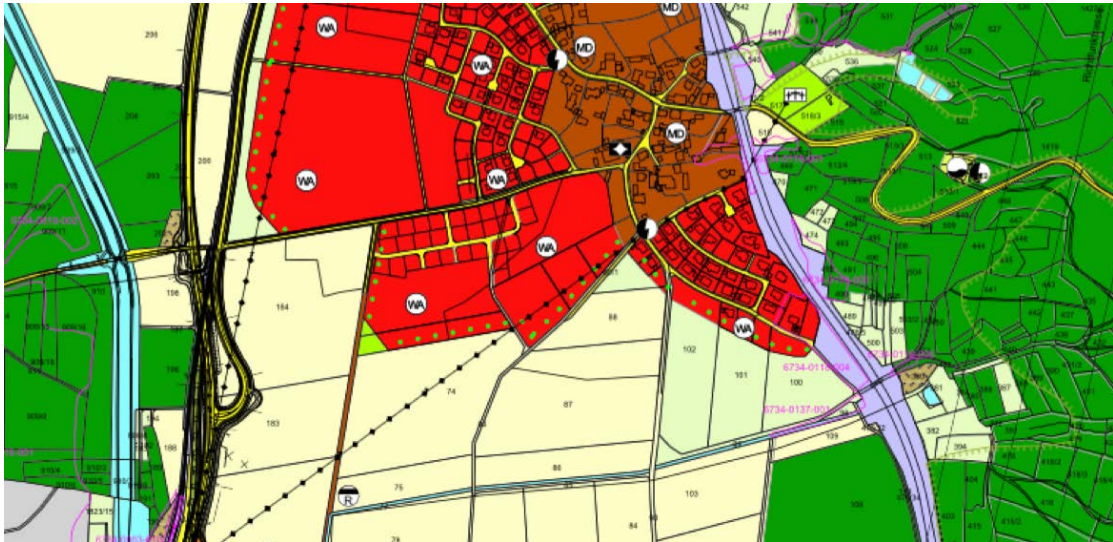
*XI Wasserwirtschaft*

*2 Wasserversorgung*

*Die Deckung des Wasserbedarfs in der Region soll möglichst aus eigenen Wasservorkommen gesichert werden.*

## 1.4 Örtliche Rahmenbedingungen

### 1.4.1 Flächennutzungsplan



Im genehmigten Flächennutzungsplan i. d. F. vom Febr. 2009 ist das Planungsgebiet bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA), ausgewiesen. Im Norden, Osten und Westen befindet ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet. Im Süden grenzt der Planungsbereich an landwirtschaftliche Flächen an. Weitere Aussagen sind für das Gebiet nicht getroffen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den vorliegenden Bebauungsplan liegen somit vor.

### 1.4.2 Landschaftsplan

Der im Zuge der Neuauftellung des Flächennutzungsplanes als Fachplanung erstellte Landschaftsplan wurde zeitgleich von der Unteren Naturschutzbehörde gebilligt. Einschränkende Aussagen im Bereich des Planungsgebietes liegen nicht vor.

### 1.4.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes ist die Durchführung einer UVP nicht notwendig da erstens die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden und zweitens dieser Bebauungsplan keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes hat. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird Rechnung getragen. Die erforderliche Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt gesondert und ist nicht Bestandteil dieser Begründung.

## **2. Angaben zum Planungsgebiet**

### **2.1 Räumliche Lage und Begrenzung**

Das Planungsgebiet mit der Flurnummer 101/2 schließt eine Fläche von 1.145 qm ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Wohnbebauung
- im Westen durch Wohnbebauung
- im Osten durch Wohnbebauung
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen

### **2.2 Verkehrsanbindung**

Das Planungsgebiet wird über die Straße „Auf der Lüss“ erschlossen. Es sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

### **2.3 Stromversorgung**

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Bayernwerke. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz kann der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig werden. Damit eine Beeinträchtigung der privaten Verkehrsfläche unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit den Grundstücksgrenzen bzw. Zaunflucht übereinstimmt und die Anlage ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die genaue Lage dieser Anlagen ergibt sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung.

### **2.4 Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Trinkwasserversorgung der Zweckverband Sengenthal-Deining angeschlossen. Das Schmutzwasser wird über den gemeindlichen Kanal in der Straße „Auf der Lüss“ entsorgt. Das Niederschlagswasser kann im gemeindlichen Trennsystem abgeleitet oder versickert werden.

### **2.5 Fernmeldewesen**

Alle Kabelleitungen sind mit ausreichenden Dienstbarkeiten zu sichern. Die Verlegung kann oberirdisch und unterirdisch erfolgen. Eine rechtzeitige Koordinierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.

### **2.6 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz der Gemeinde sichergestellt.

### **2.7 Spartengespräche**

Es wird angeregt vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen. (Zweckverband Sengenthal-Deining, Bayernwerk Netz GmbH in Parsberg, Deutsche Telekom, usw.).



### **3. Ziel und Zweck der Planung**

Ziel der Planung ist die baurechtlichen Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnraum im Süden Sengenthals zu schaffen und die Entwicklung in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung zu führen.

Der Bebauungsplan ist als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Sengenthal nicht entgegen.

### **4. Städtebauliche Begründung/Entwurf**

Der städtebauliche Entwurf sieht den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit bis zu sechs Wohneinheiten, sowie den zugehörigen Garagen / Carports und Verkehrsflächen auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche vor. Der Neubau soll die bereits begonnene städtebauliche Erweiterung im Bereich „Auf der Lüss - Süd“ weiterführen. In dem Mehrfamilienhaus sollen bis zu sechs Wohneinheiten ermöglicht werden.

Das Quartiers ist über die Gemeindestraße „Auf der Lüss“ erschlossen, es sind keine weiteren Verkehrsflächen erforderlich. Alle erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück darzustellen, es sind zwei Stellplätze je Wohneinheit vorgesehen.

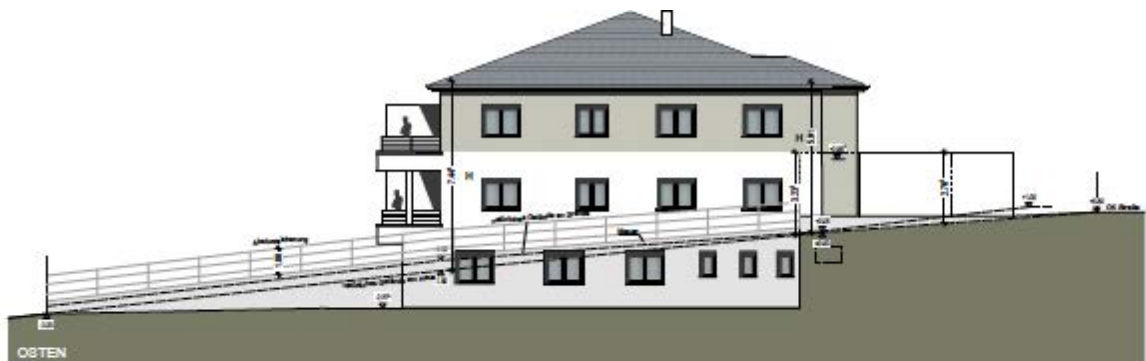
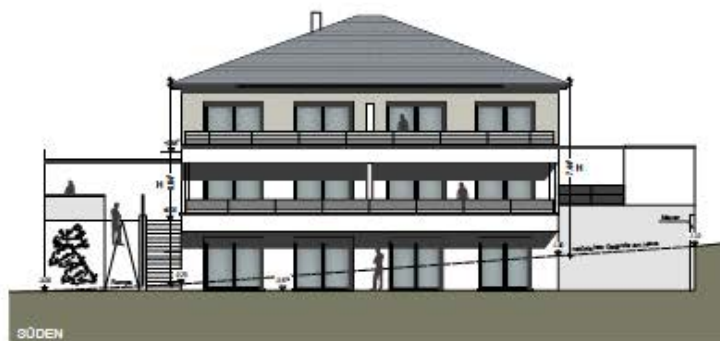
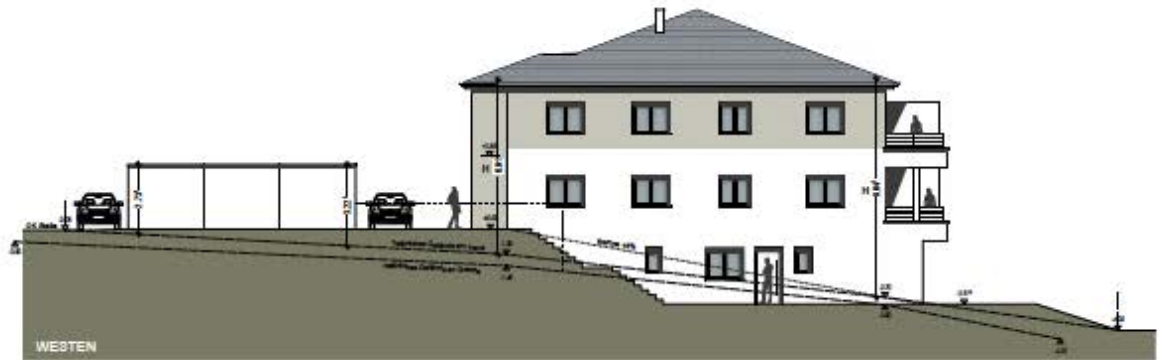
Die Situierung der Gebäude basiert auf dem Entwurf des Ingenieurbüro Mederer GmbH aus Postbauer-Heng. Der Entwurf wurde so konzipiert, das flächensparende und kompakte Bebauung auf dem Grundstück möglich ist.

Aufgrund der Topographie wurde das Gebäude als Hanghaus entwickelt. Talseitig entstehen drei Geschosse, bergseitig zwei Geschosse.

Die Gebäude sind als Walm-/Zeltdächer entsprechend der ortsüblichen Prägung festgesetzt und wurden aus energetischen Gründen überwiegend süd-/südwestorientiert geplant. Um die Freiflächenqualität für die erdgeschossigen Wohnungen zu schaffen wurden die Nebengebäude/Gebäude so situiert, dass die Südseiten gut belichtet bleiben.

Eine Eingrünung des Plangebietes zum planungsrechtlichen Aussenbereich erfolgt hauptsächlich in Richtung Süden (auf Privatgrundstücken). Dieser ca. 3,0 m breite Streifen soll die geplante Eingrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern aufnehmen und gleichzeitig als Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser dienen.

Die Einfriedung muss vom Straßenraum um 50 cm abgesetzt werden. Dieser 50 cm breite Streifen dient u.a. der Schneelagerung im Winter und soll den Straßenraum etwas auflockern, dieser Bereich soll ausschließlich begrünt werden.



Bauantrag des Ingenieurbüro Mederer Stand März 2019

## 5. Festsetzungen und Planinhalt

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich des Baugrundstückes wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgelegt. Zulässig sind jedoch nur Wohngebäude gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Durch diese Festlegung soll gewährleistet werden, dass dieser Bereich grundsätzlich der bereits vorhandenen Prägung, dem Wohnen, vorbehalten bleibt.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche in den Bauräumen und der Angabe der maximalen **falseitigen Wandhöhe** bezogen auf das künftige Gelände festgelegt.

Die maximal zulässige Grundfläche darf durch Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO (Stellplätze mit ihren Zufahrten), Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO (hier z.B. Gartenwege und Terrassen) bis zu einer maximalen GRZ von 0,70 überschritten werden, wobei außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Nebengebäude als untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO nur bis zu einer Gesamtfläche je Grundstück von 10 qm zulässig sind, um städtebaulich unerwünschte „Hüttenansammlungen“ zu vermeiden.

Es werden falseitige Wandhöhen mit 8,70 m beim **Haustyp A** festgesetzt.

Die falseitige Außenwandhöhe wird vom künftigen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen. Im Rahmen der zulässigen Abgrabungen bzw. Aufschüttungen bleibt somit ein gewisser Spielraum für die künftige Höhenlage der Gebäude. Es sind Aufschüttungen bis 0,75 m oder Abgrabungen bis max. 3,0 m zulässig wobei das Gelände an den Grundstücksgrenzen zu erhalten ist.

Die zulässige überbaubare Grundfläche, sowie Wandhöhen sichern ein ortstypisches Maß an Versiegelung in diesem Bereich. Die Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche (bis zu 0,7) begründet sich aus der gewählten inneren Erschließungsfläche, der erforderlichen Stellplätze und dichten Bebauung.

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen generell nicht aneinandergrenzen um das vorhandene Geländere Relief zu sichern und eine Terrassierung der Grundstücke zu vermeiden. Das nachträgliche Freilegen der Untergeschosse ist generell unzulässig, damit hier keine größeren Wandhöhen entstehen können.

### 5.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche

Die Festlegung von Baugrenzen für Hauptgebäude, Garagen/Carports bzw. Nebengebäude schafft für dieses Wohngebiet eine ortstypische, offene Bauweise. Die Anordnung des Mehrfamilienhauses soll die gewünschte städtebauliche Struktur sichern.

Die Situierung der Garagen wurde verbindlich definiert um das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild zu definieren und die geforderte Anzahl an Stellplätzen für die geplante Bebauung nachzuweisen bzw. zu prüfen. Die offenen Stellplätze sind frei wählbar.

#### **5.4 Bauliche Gestalt**

Generell wurden im Planungsgebiet nur Walm-/Zeltdächer zugelassen. Das Walmdach begründet sich dadurch weil eine geringere Verschattung, aufgrund des Fehlens der „Giebelseite“ erfolgt.

Das Walm-/Zeltdach ist mit einer Dachneigung bis max. 16° vorgesehen. Es sind außer Solar- oder Photovoltaikanlagen keine Dachaufbauten (wie z.B. Gauben, Zwerggiebel) zulässig, um einen harmonischen Übergang der Bebauung zum Außenbereich zu sichern.

Die Dächer der Garagen sind als Flachdach zulässig.

#### **5.5 Verkehrsflächen**

Das Planungsgebiet (Bereich WA) wird über die Gemeindestraße „Auf der Lüss“ erschlossen.

#### **5.6 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen**

Die Lage von Garagen, Carports und Nebengebäude wurde verbindlich definiert, die Situierung der Garagen ist auch innerhalb des Baugrenzen möglich. Stellplätze, private Verkehrsflächen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Lage der Garagen/Nebengebäude wurde so definiert, dass eine ökonomische Erschließung der Stellplätze möglich ist.

Die Festlegung der Baugrenzen sichert die gewünschte städtebauliche Lage.

#### **5.7 Flächen und Anzahl der Stellplätze,**

Im Planungsgebiet sind je Wohnung 1,5 Stellplätze notwendig. Die Stellplätze können entweder in Garagen oder als freie Stellplätze nachgewiesen werden.

#### **5.8 Grünordnung**

Das Planungsgebiet befindet sich zwischen den bereits bestehenden Siedlungsbereichen im Norden, Osten und Westen und liegt am südlichen Ortrand von Sengenthal. Das Gebiet nimmt damit eine vernetzende Stellung ein. Es befindet sich keine Gehölzbestand auf der Fläche es befinden sich auch ansonsten keine weiteren wertvollen Lebensräume oder Biotopstrukturen im Geltungsbereich, dies wurde bereits bei der Standortwahl berücksichtigt. Die Fläche ist daher für die Bebauung geeignet.

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der Wohnanlage am südöstlichen Ortsrand von Sengenthal sicherzustellen und eine bessere Vernetzung über neu geschaffene Grünflächen und Einzelpflanzungen zu erreichen. Innerhalb der Fläche soll außerdem eine ortstypische Durchgrünung mit standortgerechten bzw. heimischen Laubbäumen und Sträuchern sichergestellt werden. Die Eingrünung zum planungsrechtlichen Außenbereich soll überwiegend mit heimischen Sträuchern erfolgen, um hier eine ortstypische Eingrünung zu erhalten.

Die Art der zu pflanzenden Bäume wurde entsprechend den regionaltypischen und heimischen Vorkommen und unter besonderer Berücksichtigung der Belange des

Artenschutzes (Vogelnähr- und Nistgehölz) gewählt. Durch die definierte Lage und die Festsetzung einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen wird die ortstypische Durchgrünung sichergestellt und verbessert sowie eine Vernetzung der Lebensräume innerhalb des Planungsumgriffs und nach außen geschaffen. Diese Vernetzung ist insbesondere von Bedeutung, da das Planungsgebiet den Übergang zum Außenbereich darstellt.

## **6. Naturschutz und Landschaftspflege**

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durchzuführen. Durch die baulichen Maßnahmen entsteht kein Ausgleichsbedarf (siehe Umweltbericht) welcher zu kompensieren wäre, aufgrund der Verfahrenswahl § 13 b BauGB ist derzeit von Ausgleichsflächen welche die Kriterien für ein Verfahren nach § 13 b BauGB erfüllen abzusehen.

## **7. Umweltprüfung**

Die Ergebnisse der UP – Umweltprüfung, beschrieben und bewertet im Erläuterungsbericht, sind nachfolgender Teil der Begründung.

## **8. Denkmalschutz**

Siehe Erläuterungsbericht.



## 9. Flächenbilanz

<u>Räumlicher Geltungsbereich</u>	ca.	1.145 qm
<u>davon öffentliche Verkehrsflächen</u>	ca.	0 qm
öffentliche Straße	ca.	0 qm
<u>davon Grundstücke /Bauland</u>	ca.	1.145 qm
davon Hauptgebäude	ca.	300 qm
davon Gebäude, Ga / Ca / NG	ca.	95 qm
davon Zufahrten/Stellplätze/ Terrassen (maximal)	ca.	406,5 qm
davon Gartenfläche (min.) inkl. Priv. Grünfläche	ca.	343,5 qm

*F. Breinl*

.....  
Erster Bürgermeister  
Werner Brandenburger

.....  
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner  
Florian Breinl Dipl.-Ing.