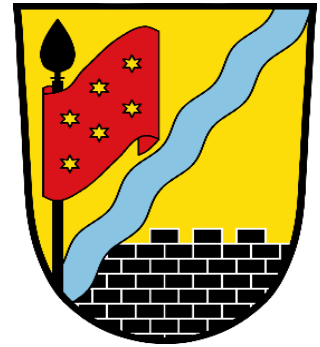


---

# Gemeinde Leutenbach

## 4. Änderung Flächennutzungsplan

### Bereich „Ortspitz-Ost“



---

Begründung zum Vorentwurf vom

04.07.2022



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

**Bearbeitung:**

Jörg Koffler, Stadtplaner M.Sc.

---

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



---

| <b>Gliederung</b>   | <b>Seite</b> |
|---|--------------|
| <b>A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG</b>                            | <b>2</b>     |
| <b>1. PLANUNGSERFORDERNIS</b>                             | <b>2</b>     |
| <b>2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION</b> | <b>2</b>     |
| <b>3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN</b> | <b>2</b>     |
| <b>4. BESTANDSAUFNAHME</b>                                | <b>4</b>     |
| 4.1 Städtebauliche Grundlagen                             | 4            |
| 4.2 Natur und Landschaft                                  | 4            |
| <b>5. PLANUNGSZIELE – ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>       | <b>5</b>     |
| <b>6. ERSCHLIEßUNG</b>                                    | <b>5</b>     |
| 6.1 Verkehrsflächen                                       | 5            |
| 6.2 Ver- und Entsorgung                                   | 5            |
| <b>7. IMMISSIONSSCHUTZ</b>                                | <b>5</b>     |
| <b>8. BRANDSCHUTZ</b>                                     | <b>6</b>     |
| <b>9. DENKMALSCHUTZ</b>                                   | <b>6</b>     |
| <b>10. NATUR UND LANDSCHAFT</b>                           | <b>6</b>     |

## **A Allgemeine Begründung**

### **1. Planungserfordernis**

Die Gemeinde Leutenbach ist eine Flächengemeinde mit zahlreichen Ortsteilen im Landkreis Forchheim.

In den Ortsteilen soll ein organisches Wachstum ermöglicht und den nachgeborenen Ortsansässigen die Möglichkeit zur Schaffung von Wohneigentum eingeräumt werden.

Die vorhandenen einzelnen freien Bauflächen stehen aufgrund mangelnder Abgabebereitschaft dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Deshalb will die Gemeinde Leutenbach die vorliegende Fläche als Baufläche entwickeln.

Zu diesem Zweck hat die Gemeinde beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern.

Mit der Ausweisung des Baugebiets soll der konkrete Wohnbauflächenbedarf in Ortspitz gedeckt werden.

### **2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Ortspitz der Gemeinde Leutenbach am östlichen Ortsrand. Es umfasst die Fl.Nr. 964 (Teilfläche) und einen Teil der Fl.Nr. 958/2 der Gemarkung Mittelehrenbach. Es hat eine Fläche von ca. 0,4 ha.

Westlich der Baufläche grenzt der Altort an, in dem ebenfalls bereits jüngere Wohnhäuser vorhanden sind, im Norden, Süden und Osten landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Gehölzbestand.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Naturparks „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“ sowie des Landschaftsschutzgebietes „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“ (Nr. 556.01).

Im Südosten an das Plangebiet grenzt eine Freileitung und eine Trafostation der Bayernwerk Netz GmbH an.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben**

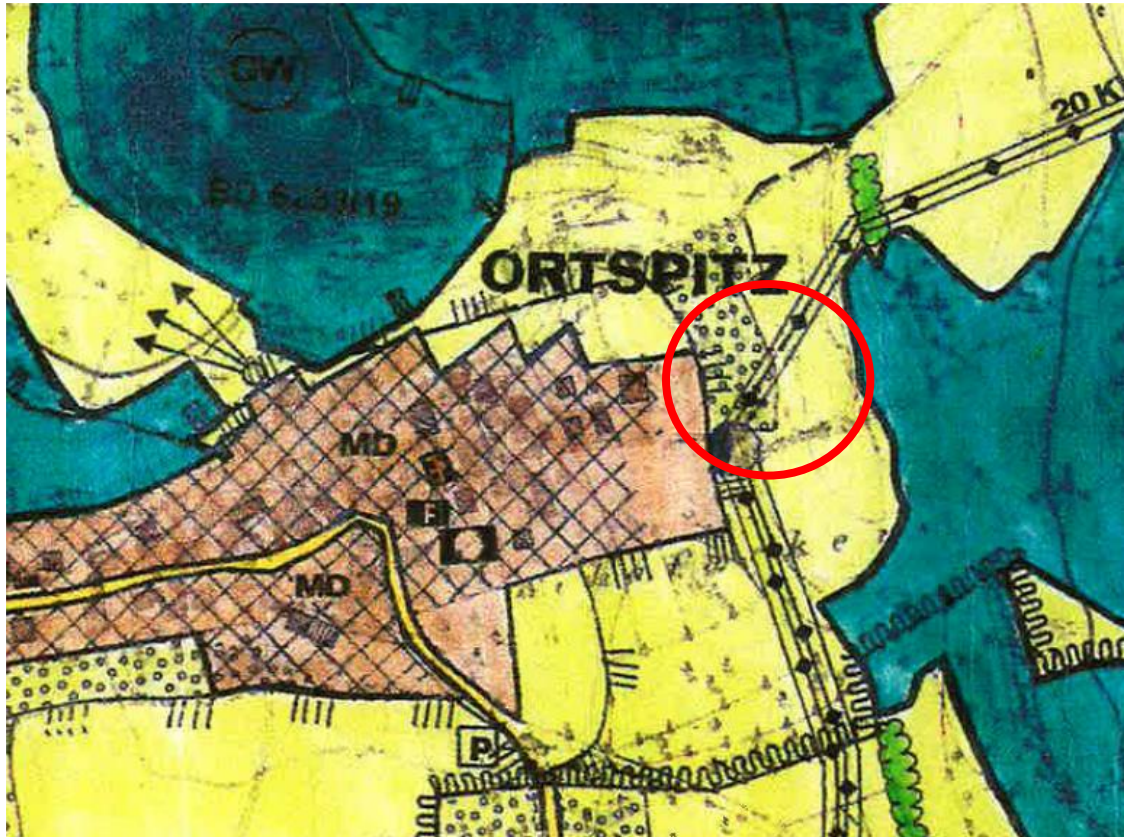
Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

#### **Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan**

Die Gemeinde Leutenbach ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Teil des allgemeinen ländlichen Raums mit besonderem Handlungsbedarf. Im Ortsteil Ortspitz ist deshalb nur eine organische Entwicklung anzustreben. Durch den geringen Umfang der geplanten Wohnbebauung mit einer Fläche von unter 0,1 ha steht die Planung im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes.

## Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft (Obstbestand) dargestellt.



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan

### Einbeziehungssatzung „Ortspitz-Ost“

Westlich und südwestlich des Geltungsbereichs hat die Gemeinde Leutenbach bereits eine Einbeziehungssatzung erlassen. Die angrenzende Bebauung ist somit durch die Einbeziehungssatzung „Ortspitz-Ost“ aus dem Jahr 2003 als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 BauGB festgesetzt.

Das Plangebiet grenzt daher entlang der Bau- und Grünfläche an die bestehende Einbeziehungssatzung an, und orientiert sich so an der Tiefe des benachbarten Baugrundstücks. Ein Überplanung der Satzung erfolgt für die Teilfläche im Bereich der Zufahrt.

### Bestehendes Baurecht

Das geplante Baugebiet befindet sich derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Ausnahme stellt die Zufahrt dar, dies sich bereits weitgehend im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet.

## Landschaftsschutzgebiet

Die kleinflächige Überplanung des Landschaftsschutzgebietes ist bereits grundsätzlich mit der Naturschutzbehörde abgestimmt, es ist daher von einer Befreiung auszugehen, analog zur angrenzenden Einbeziehungssatzung. In diesem Zusammenhang wird auf den freiwilligen naturschutzrechtlichen Ausgleich hingewiesen.

## 4. Bestandsaufnahme

### 4.1 Städtebauliche Grundlagen

Die geplante Baufläche ist bislang unbebaut und als Fläche für die Landwirtschaft genutzt. Der Ortsteil Ortspitz ist ländlich geprägt mit typisch fränkischer Dorf- und Gebäudestruktur. Westlich des Geltungsbereiches grenzt eine gemischte Bebauung an. Diese besteht aus Wohnhäusern und landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden, wobei die landwirtschaftliche Nutzung nur noch eine untergeordnete Rolle spielt.

Bei den Wohnhäusern handelt es sich meist um Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen, wobei sich das zweite Vollgeschoss meist im Dachgeschoss befindet. Die Wohnhäuser haben überwiegend Satteldächer.



Lage des Geltungsbereichs, Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

### 4.2 Natur und Landschaft

Die Baufläche befindet sich auf dem Karsthochland und ist leicht nach Osten geneigt, direkt östlich grenzt eine steile Hangkante an. Der Untergrund besteht aus Karst mit hoher Versickerungsfähigkeit.

Die Fläche ist als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich der Trafostation befinden sich einzelne Gehölze, auch im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich einzelne Obstbäume, östlich grenzen naturnahe Feldgehölze an der markanten Hangkante an.

## 5. Planungsziele – Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Ortsteil Ortspitz ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Die Ergänzung der gegenständlichen Baufläche erfolgt deshalb konsequenterweise ebenfalls als Dorfgebiet. Der Ortsteil Ortspitz ist als Ganzes zu betrachten, es besteht auch keinerlei trennende Wirkung, die ein einzelnes Quartier oder den gegenständlichen Geltungsbereich vom übrigen Ort abtrennen würde. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt deshalb die Darstellung als Dorfgebiet, in dem Wohngebäude, nicht erheblich störende Gewerbebetriebe oder auch landwirtschaftliche Gebäude zulässig sind.

Die Erschließung erfolgt von der Straße westlich des Plangebietes aus (vgl. A. 6.1).

## 6. Erschließung

### 6.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von der westlich angrenzenden Gemeindestraße aus. Die öffentliche Straße endet derzeit mit einer kleinen Wendeanlage etwa 20 m westlich des Geltungsbereiches.

Der Weg wird derzeit als Anliegerweg bzw. landwirtschaftlicher Weg fortgesetzt. Der landwirtschaftliche Weg ist bis zur Zufahrt zum geplanten Baugrundstück als private Verkehrsfläche festgesetzt, und ist in diesem Bereich auszubauen. Die Zufahrt zum Baugrundstück ist unmittelbar westlich der Trafostation vorgesehen, damit wird der notwendige Straßenausbau minimiert.

Es ist davon auszugehen, dass das Baugrundstück nicht von der Müllabfuhr angefahren werden kann, deshalb sind die Müllbehälter bis zur westlich angrenzenden gut befahrbaren Dorfstraße zu verbringen.

### 6.2 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom und Wasser sowie Kommunikation sind im Bereich der Dorfstraße Fl. Nr. 944/3 vorhanden. Der Ortsteil Ortspitz ist an eine zentrale Kläranlage angeschlossen, die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt in Trennsystem.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern, auf die besonderen Anforderungen im Karst wird hingewiesen. Zur Versickerung des Oberflächenwassers sind innerhalb des Geltungsbereichs ausreichend private Grünflächen vorgesehen.

## 7. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken nach Kenntnis der Gemeinde keine Immissionen, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 erwarten lassen. Auch viehhaltende landwirtschaftliche Betriebe mit potenzieller Geruchsbelastung sind nach Kenntnis der Gemeinde im Nahbereich nicht vorhanden.

## 8. Brandschutz

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht. Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr Leutenbach als gesichert angesehen werden. Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

## 9. Denkmalschutz

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler.

## 10. Natur und Landschaft

Von der Planung ist mäßig artenreiches Grünland mit einzelnen Gehölzen betroffen. Besonders naturnahe Flächen oder kartierte Biotope sind nicht vorhanden. Auf die Überschneidung mit dem Landschaftsschutzgebiet wurde bereits hingewiesen.

Der Eingriff durch die vorliegende Planung ist deshalb grundsätzlich gut ausgleichbar. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird bereits eine mögliche Ausgleichsfläche dargestellt (nördlich der Baufläche).

Durch die Planung wird der konkrete Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Ortspitz gedeckt.



Jörg Koffler  
Gemeindeplaner M.Sc.

## ANHANG - Liste beteiligter Behörden und Träger öffentlicher Belange

| Behörde / Institution                                       | Funktion                     | Funktion                          | Strasse                | Ort                             |
|---|------------------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------------|
| Landratsamt Forchheim                                       | Dienststelle Ebermannstadt   | FB 41 - Bauamt                    | Oberes Tor 1           | 91320 Ebermannstadt             |
| Landratsamt Forchheim                                       | Dienststelle Ebermannstadt   | FB 42 - Naturschutz / Wasserrecht | Oberes Tor 1           | 91320 Ebermannstadt             |
| Landratsamt Forchheim                                       | Dienststelle Ebermannstadt   | FB 44 - Umweltschutz              | Oberes Tor 1           | 91320 Ebermannstadt             |
| Landratsamt Forchheim                                       | Dienststelle Ebermannstadt   | FB 63 - Abfallwirtschaft          | Oberes Tor 1           | 91320 Ebermannstadt             |
| Landratsamt Forchheim                                       | Dienststelle Ebermannstadt   | FB 32 - Verkehr                   | Oberes Tor 1           | 91320 Ebermannstadt             |
| Regierung von Oberfranken                                   | Höhere Landesplanungsbehörde |                                   | Postfach 11 01 65      | 95420 Bayreuth                  |
| Wasserwirtschaftsamt Kronach                                |                              |                                   | Postfach 11 27         | 96324 KÜps                      |
| Bund Naturschutz in Bayern e. V.                            | Kreisgruppe Forchheim        |                                   | Vogelstraße 24         | 91301 Forchheim                 |
| Bayernwerk Netz GmbH  | Netzcenter Bamberg           |                                   | Hallstädter Straße 119 | 96052 Bamberg                   |
| Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Forchheim |                              |                                   | Dechant-Reuder-Str. 8  | 91301 Forchheim                 |
| Verein Naturpark Fränkische Schweiz - PLEdoc GmbH           | Veldensteiner Forst e.V.     |                                   | Lohweg 2               | 91278 Pottenstein-Kirchenbirkig |
| Markt Pretzfeld   |                              |                                   | Gladbecker Straße 404  | 45326 Essen                     |
| Stadt Gräfenberg  |                              |                                   | Hauptstr. 3            | 91362 Pretzfeld                 |
| Gemeinde Kunreuth   | VG Gosberg                   |                                   | Kirchplatz 8           | 91322 Gräfenberg                |
| Gemeinde Pinzberg   | VG Gosberg                   |                                   | Reuther Straße 1       | 91361 Pinzberg                  |
| Gemeinde Wiesenthau   | VG Gosberg                   |                                   | Reuther Straße 1       | 91361 Pinzberg                  |
| Gemeinde Kirchhehnbach                                      | VG Kirchhehnbach             |                                   | Reuther Straße 1       | 91361 Pinzberg                  |
|   |                              |                                   | Hauptstraße 53         | 91356 Kirchhehnbach             |

nur digital

Amt für Ernährung, Landwirtschaft  
poststelle@aeltf.ba.bayern.de

Regionaler Planungsverband

rpv@ira-ba.bayern.de

TenneT TSO GmbH

bauleitplanung@tennet.eu

und Forsten Bamberg

Oberfranken-West

Schillerplatz 15

Postfach 1920

Luitpoldstraße 51

96047 Bamberg

96045 Bamberg

96052 Bamberg

Gemeinde Leutenbach - "Ortspitz-Ost"