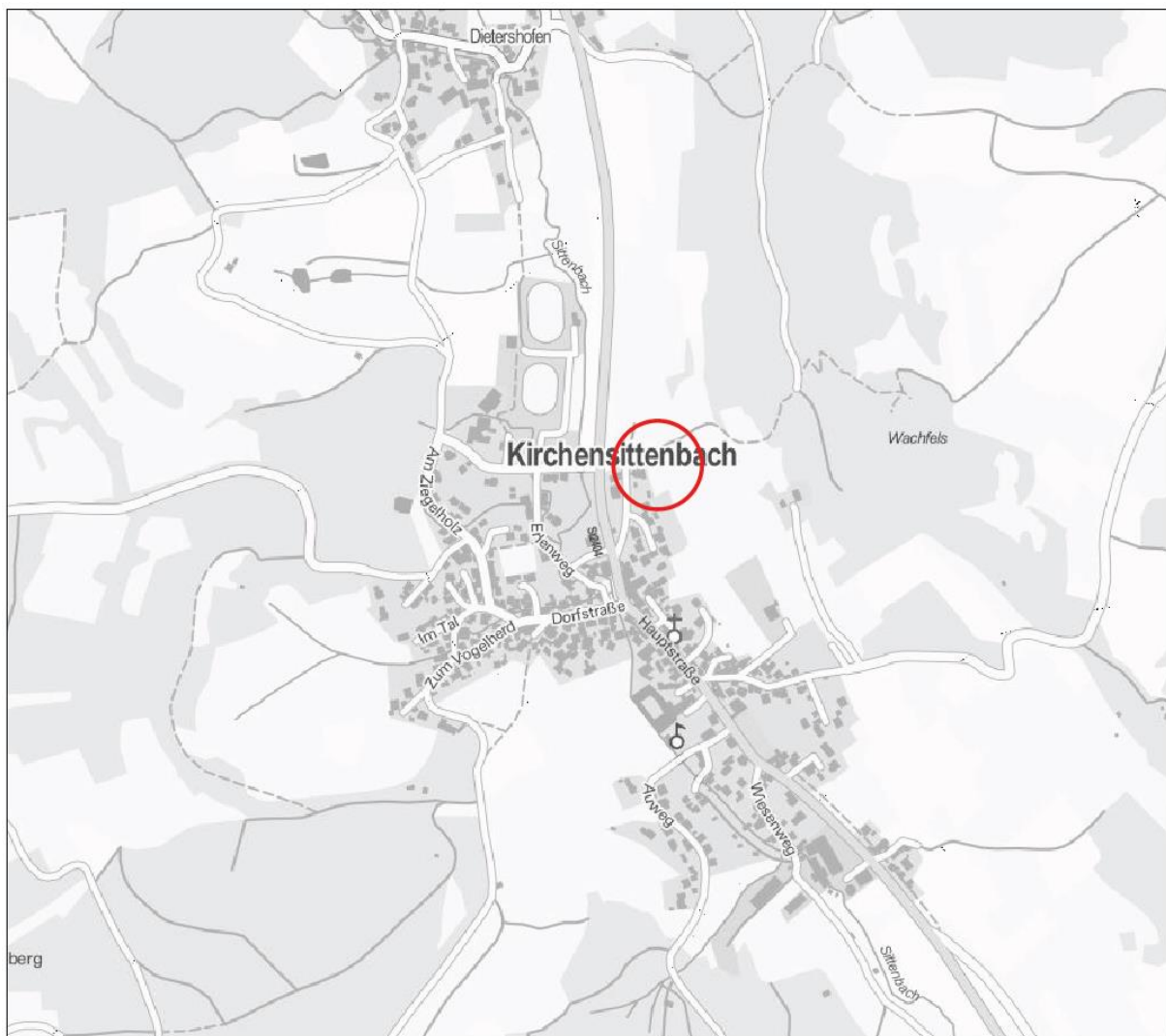

Gemeinde Kirchensittenbach

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Mühlgasse III“



Begründung zum Entwurf vom

05.08.2024



Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Alina Odörfer, M.Sc. Stadtplanung

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

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



Gemeinde Kirchensittenbach
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Mühlgasse III“

Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	1
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	1
4. INHALTE DES PLANS UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	2
5. ERSCHLIEßUNG	3
5.1 Verkehrsflächen	3
5.2 Ver- und Entsorgung	3
6. IMMISSIONSSCHUTZ	4
7. BRANDSCHUTZ	5
8. DENKMALSCHUTZ	5
9. GRÜNORDNUNG	5
9.1 Gestaltungsmaßnahmen	5
9.2 Eingriffsermittlung	5
9.3 Ausgleichsflächen	7
9.4 Artenschutzrechtliche Prüfung	8
10. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8

Gliederung	Seite
B UMWELTBERICHT	9
1. EINLEITUNG	9
1.1 Anlass und Aufgabe	9
1.2 Inhalt und Ziele des Plans	9
1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	9
2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	9
2.1 Untersuchungsraum	9
2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	9
2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	10
3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	10
4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	11
4.1 Mensch	11
4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität	12
4.3 Boden	13
4.4 Wasser	13
4.5 Klima/Luft	14
4.6 Landschaft	15
4.7 Kultur- und Sachgüter	15
4.8 Wechselwirkungen	15
4.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	15
5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	16
6. ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	16
7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	17
8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	17
9. MONITORING	17
10. ZUSAMMENFASSUNG	18

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Kirchensittenbach ist eine attraktive Wohngemeinde nördlich von Hersbruck im östlichen Landkreis Nürnberger Land. Der Ortsteil Kirchensittenbach ist der Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde und größter Ort im Sittenbachtal.

Die Gemeinde Kirchensittenbach hat derzeit keine verfügbaren freien Bauflächen, aber mehrere Anfragen nach Wohnbauland. Aufgrund mangelnder Abgabebereitschaft der Grundeigentümer bestehender Bauflächen kann diese Nachfrage nicht befriedigt werden. Auch die Baugebiete Mühlgasse und Mühlgasse III im Ortsteil Aspertshofen sind bereits vollständig bebaut.

Mit der Ausweisung des Baugebiets Mühlgasse III soll ein aktueller Wohnbauflächenbedarf in Kirchensittenbach gedeckt werden.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Kirchensittenbach der Gemeinde Kirchensittenbach am nordöstlichen Ortsrand und hat eine Fläche von 0,1 ha. Es umfasst die Fl.Nr. 239 sowie eine Teilfläche von 243/2, alle Gemarkung Kirchensittenbach.

Südlich der Baufläche grenzt ein bestehendes Neubaugebiet an, im Norden und Osten landwirtschaftliche Nutzflächen, im Westen verläuft die Staatsstraße 2404.

Naturräumliche Gegebenheiten

Die Baufläche ist mäßig, im Unterhang steiler nach Westen geneigt. Der Untergrund besteht aus tonigen Schichten des Opalinustons mit vermutlich geringer Versickerungsfähigkeit.

Die gesamte Fläche ist landwirtschaftlich genutzt. Am westlichen Rand des Grundstücks stockt eine lückige Hecke mit einzelnen Bäumen an einer steil zur Straße geneigten Böschung. Am südlichen Grundstücksrand wurden 4 junge Großbäume gepflanzt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a Abs. 2) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

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.

Regionalplan

Die Gemeinde Kirchensittenbach ist gemäß Regionalplan der Region Nürnberg Teil des ländlichen Teilraums im Umfeld des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen. Sie soll sich organisch entwickeln, der Hauptort Kirchensittenbach ist ein geeigneter Standort für ein Wohngebiet der vorliegenden Größenordnung. Der Umfang der geplanten Baufläche entspricht einer organischen Entwicklung.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Deshalb wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 BauGB im Parallelverfahren geändert.

4. Inhalte des Plans und Begründung der Festsetzungen

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,1 ha.

Als Art der Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben, Tankstellen und Gartenbaubetrieben ist aufgrund des städtebaulich angestrebten Charakters des Baugebiets erforderlich. Die vorgesehene Erschließung ist für die ausgeschlossenen Nutzungen zudem nicht geeignet.

Das Baugebiet ermöglicht die Bebauung von ca. 1-2 Baugrundstücken. Die Festsetzung eines größeren zusammenhängenden Baufensters ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude innerhalb der künftigen Baugrundstücke. Die Baugrenze berücksichtigt die Anbauverbotszone der westlich angrenzenden Staatsstraße (20 m).

Die Grundflächenzahl von 0,35 sichert eine lockere Bebauung und minimiert die mögliche Überbauung und Versiegelung der Grundstücke. Im Baugebiet sind 2 Vollgeschosse zulässig.

Aufgrund der in Kirchensittenbach prägenden fränkischen Bauweise sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit roter bis rotbrauner Ziegeldeckung zulässig. Dies trägt auch der besonderen Lage des Baugebietes am künftigen Ortsrand Rechnung. Zur Gestaltung des Ortsbildes und zum Nachbarschaftsschutz sind Höhenfestsetzungen enthalten, die die maximalen Wandhöhen und Firsthöhen regeln.

Zur Einbindung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild wird zudem die Höhenlage der Gebäude definiert. Dies erfolgt differenziert je nach Lage der Gebäude oberhalb oder unterhalb der jeweiligen Erschließungsstraße. Damit soll ebenfalls aus Gründen des Ortsbildes und des Nachbarschutzes eine unnötige Höhenentwicklung der Gebäude vermieden werden.

Das Baugebiet wird den künftigen Ortsrand nach Norden und Westen bilden, deshalb sind hier Erhaltungsgebote bzw. Pflanzgebote (vgl. Kapitel 9) festgesetzt.

5. Erschließung

5.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von der Rathausgasse aus durch Verlängerung des bestehenden Flurwegs.

Auf dem Wegegrundstück befindet sich eine kleinere Grünfläche mit einem abgängigen Obstbaum, der einzelne Baumhöhlen aufweist (vgl. Kapitel 9). Dieser Bereich ist deshalb als Verkehrsgrün gekennzeichnet, so dass durch die gegenständliche Planung keine Entfernung des Baumes erforderlich wird.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich der Rathausgasse vorhanden. Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Ein Regenwasserkanal ist in der Mühlgasse vorhanden.

Nach dem § 55 WHG zu den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Wenn eine Versickerung des Niederschlagswassers angestrebt wird, müssen die wasserwirtschaftlichen Belange geprüft und beachtet werden. Es muss insbesondere sichergestellt werden, dass der Untergrund sich zum Versickern eignet, der Abstand zum mittleren Grundwasserflurabstand (ab UK Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden. Über ein Baugrundgutachten ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu prüfen. Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden.

Die erlaubnisfreie Versickerung von Dachflächenwasser setzt voraus, dass die Niederschlagswässer nicht von metallgedeckten Bedachungen zum Abfluss kommen. Die Maßgaben an die Vorbehandlung des Niederschlagswassers sind zu beachten.

Da sich der Untergrund voraussichtlich nur bedingt zur Versickerung eignet, werden Maßnahmen zur Rückhaltung (Zisterne) empfohlen.

Aufgrund der geringen Größe der Einbeziehungsfläche geht die Gemeinde davon aus, dass die ordnungsgemäße Entwässerung sichergestellt werden kann..

6. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Immissionen aus der westlich verlaufenden Staatsstraße sowie des weiter westlich vorhandenen Sportplatzes ein. Deshalb wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung angefertigt (IBAS, Bayreuth). Diese ist wie folgt zusammengefaßt:

Um möglichen Konflikten von der Lärmentwicklung her vorzubeugen und den entsprechenden gesetzlichen Anforderungen zu genügen, wurden die von der Staatsstraße St 2404 auf das künftige Plangebiet einwirkenden Geräusche ermittelt und entsprechend der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - in Verbindung mit der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) beurteilt.

Die durchgeführten Berechnungen ergeben, dass die Verkehrslärmeinwirkungen zu Beurteilungspegeln führen, die die Orientierungswerte der DIN 18005 12.2.11 von 55/45. dB(A) tags/nachts für ein allgemeines Wohngebiet an den Fassaden eines möglichen Gebäudes tags um bis zu 7 dB und nachts um bis zu 8 dB überschreiten. Auf der lärmabgewandten Seite können die Orientierungswerte, abhängig von der Bauausführung, eingehalten bzw. unterschritten werden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV 12.2.31 von 59/49 dB(A) tags/nachts werden überwiegend eingehalten und nur an der lärmzugewandten Fassade um 3-4 dB überschritten.

Mit Bezug auf die Anforderungen zu Außenwohnbereichen ist festzustellen, dass im westlichen Teil des Plangebietes tags Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) zu erwarten sind, im weiter östlich gelegenen Bereich liegen die berechneten Pegel unter dem in Außenwohnbereich noch tolerierbarer Beurteilungspegel zur Tagzeit von 62 dB(A).

Zum einwirkenden Verkehrslärm kann zunächst ausgeführt werden, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der topografischen Verhältnisse bestenfalls für das Erdgeschoss und die Außenwohnbereiche/Terrassen wirksam möglich sein werden.

Vor diesem Hintergrund sollten bei einer potentiellen Bebauung Grundrissorientierungen so getroffen werden, dass sich an den hauptbetroffenen Fassadenabschnitten keine oder kaum schutzwürdige Räume befinden. Bei schutzbedürftigen Räumen, für die eine entsprechende Grundrissanordnung nicht umsetzbar ist, muss auf eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile geachtet werden. Aus fachtechnischer Sicht sind die durch den Verkehr verursachten Geräuschimmissionen durch passive Maßnahmen grundsätzlich zu bewältigen

Ergänzend waren die Einwirkungen durch Sportanlagenlärm der westlich der Straße gelegenen Sportanlagen der SpVgg Sittenbachtal zu bewerten. Dabei war nach Mitteilung des Landratsamtes Nürnberger Land, Abt. Immissionsschutz, keine detaillierte Prognose der gegebenen Betriebsszenarien erforderlich. Eine flächige Rückrechnung mit Beachtung der schalltechnischen Anforderungen an der bestehenden Wohnbebauung im Umfeld der Sportanlagen war hierfür ausreichend

Die Untersuchungen zum einwirkenden Sportanlagenlärm ergeben, dass unter Berücksichtigung der Geräuschsituation an der bestehenden Wohnbebauung Pegelwerte an einem Gebäude im Plangebiet auftreten, die den Richtwert der 18. BImSchV /2.2.9/ für die Ruhezeit von 55 dB(A) einhalten bzw. überwiegend unterschreiten. Während der Nachtzeit ist bei regulärem Sportbetrieb mit keiner maßgeblichen Geräuschmission zu rechnen

7. Brandschutz

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht.

Die Feuerwehr Kirchensittenbach 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.

8. Denkmalschutz

Im unmittelbaren Nahbereich um das geplante Baugebiet befinden sich keine bekannten Boden- oder Baudenkmäler. Erhebliche Auswirkungen auf weiter entfernt liegende Baudenkmäler in der Gemeinde (Pfarrkirche, Burg Hohenstein) sind aufgrund der nicht vorhandenen bzw. untergeordneten Sichtbeziehungen nicht zu erwarten.

9. Grünordnung

9.1 Gestaltungsmaßnahmen

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden auf der Baufläche und innerhalb der privaten Grünfläche Pflanzgebote festgesetzt.

Diese Maßnahmen sind erforderlich, um den Ortsrand zu gestalten und negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden.

Innerhalb der Bauflächen sind 2 Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen.

Weiterhin ist am Westrand des Geltungsbereiches ein Erhaltungsgebot für die dort bestehende naturnahe Hecke festgesetzt. Neben der Erhaltung der bestehenden Gehölze sind Nachpflanzungen des Böschungsbereiches nach Realisierung der Baumaßnahme vorzusehen. Dies gilt auch für vermutlich abgängige Bäume (Eschen), die in anderen Bereichen entlang der Staatsstraße kürzlich aufgrund des Eschentriebsterbens entfernt werden mussten. Die Nachpflanzung ist nur mit standortheimischen Gehölzen zulässig.

9.2 Eingriffsermittlung

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt. Die genaue Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der Eingriffe befindet sich im Teil B Umweltbericht.

Eingriffsminimierung

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Festsetzung von Vorgaben zur Gebäudehöhe und -kubatur,
- Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen,
- Erhaltungsgebot innerhalb der Baufläche,
- Festsetzungen für Einfriedungen.

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Vom Vorhaben sind mäßig intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen betroffen. Es handelt sich um mäßig artenreiches extensiv genutztes Grünland.

Bewertung der Eingriffsfläche

Teilfläche 1	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Wirtschaftsgrünland zwischen Staatsstraße-Bebauung und Flurweg, Kategorie I
Boden	tonige Braunerde, mäßig naturnah, keine seltenen Böden, geringes Biotopentwicklungspotenzial, Kategorie I-II
Wasser	Flächen mit mittlerem Grundwasserflurabstand, gering versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	fernwirksame Hanglage, Ortsrand durch Neubauten geprägt, Kategorie I-II
Gesamtbewertung	Kategorie I-II Flächen mit geringer (bzw. mittlerer) Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Ermittlung Eingriffsschwere

Wohngebiet, GRZ $\leq 0,35$: Typ B (geringer Versiegelungsgrad)

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Der Ausgleichsfaktor wird in Abhängigkeit der Versiegelung (Grundflächenzahl) und den Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Lt. Leitfaden liegt die Spanne für den Ausgleichsfaktor zwischen 0,2 und 0,5.

Der Ausgleichsfaktor wird trotz der mehreren Vermeidungsmaßnahmen, aufgrund der Tendenz zur Kategorie II im oberen Bereich festgesetzt: Wahl des Faktors: **0,5**.

Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs

	Eingriffs- fläche	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
Wirtschaftsgrünland	1.123 qm	x 0,5	562 qm
Summe			562 qm

9.3 Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches

Außerhalb des Geltungsbereichs wird eine Teilfläche von 562 qm der Fl.Nr. 703 Gmkg. Treuf als Ausgleichsfläche zugeordnet.

Bestand: Acker

Entwicklungsziel: Laubwald mit Waldmantel

Maßnahmen: Pflanzung von gebietsheimischen standortgerechten Laubbäumen (Raster 1,5 x 1,5 m); Vorschlag:

Hauptbaumart:	Rotbuche	Fagus silvatica
Nebenbaumarten:	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
	Winterlinde	Tilia cordata
	Vogelkirsche	Prunus avium

Am künftigen Waldrand sollten in einer Tiefe von ca. 3 m Sträucher gem. Artenliste im Anhang als Waldrand vorgesehen werden. Beimischung seltener Baumarten (Mehlbeere, Speierling) bei Verfügbarkeit.

Pflege: Entfernung evtl. aufkommender standortfremder Gehölze (v.a. Fichte).

Eine forstliche Beratung wird dringend empfohlen. Auf die erforderlichen Grenzabstände wird hingewiesen.



9.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Zum Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Abschätzung vorgenommen. Aufgrund der unmittelbaren Lage am Ortsrand und der Lage zwischen Staatsstraße und Flurweg sind keine bodenbrütenden Vogelarten denkbar. Der an die Staatsstraße angrenzende Gehölzbestand ist zum Erhalt festgesetzt, hier erfolgen keine.

Im Bereich des zur Erschließung vorgesehenen Wegegrundstückes befindet sich randlich eine Grünfläche mit einem abgängigen älteren Obstbaum, der mehrere Baumhöhlen aufweist. Diese Fläche ist als Verkehrsgrün festgesetzt, so dass hier keine Eingriffe erfolgen und die Zufahrt auf der bestehenden Wegefläche erfolgen muss. Deshalb ist keine planinduzierte Rodung des Baumes erforderlich. Der Baum ist stark abgängig, von Schwampmpilzen befallen (bereits mehrere Fruchtkörper). Die Lebenserwartung dieses Baumes ist begrenzt, deshalb ist auch kein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Habitate von anderen streng geschützten Arten sind aufgrund der Vegetation und der Lage des Baugebietes auszuschließen.

10. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Baufläche	836 qm
Verkehrsfläche	246 qm
Verkehrsgrün	<u>41 qm</u>
Summe Gesamtfläche	1.123 qm

Auswirkungen der Planung

Durch die Ausweisung des Baugebietes wird ein aktueller Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Kirchensittenbach insbesondere im Ort Kirchensittenbach gedeckt.

B Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung)

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Gemeinde Kirchensittenbach plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet in Kirchensittenbach (ca. 0,1 ha Baufläche). Hiermit sollen die Voraussetzungen zur Abrundung der Siedlungsfläche und zur Errichtung von Wohngebäuden für ortsansässige Bürger geschaffen werden. Die Grundflächenzahl beträgt 0,35. Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Baufläche grenzt an ein bestehendes Wohngebiet an und ist durch einen vorhandenen Flurweg auf kurzem Weg gut zu erschließen. Sie steht dem Grundstücksmarkt zur Verfügung. Aktuelle Standortalternativen bestehen derzeit nicht.

Bezüglich der Anordnung der Verkehrsflächen, Bauflächen und der zu erhaltenden Grünbestände ergibt sich keine sinnvolle Alternative.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Auswirkungen auf Biotopverbund etc.).

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

§ 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenerfassung des Geltungsbeereichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

Für den Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet:

Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, IBAS Bayreuth, 09-07.2024 (ist als Anhang Teil der Begründung).

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter wurden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

Die Auswirkungen wurden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Das Naturschutzgesetz wird durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

4.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Wohnfunktion

Im Wirkraum des Vorhabens liegt ein allgemeines Wohngebiet (südlich des Geltungsbereichs). Die Fläche des Geltungsbereiches hat positive Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse (siedlungsnaher Freifläche), allerdings sind siedlungsnaher Freiflächen von allen Teilen des Ortes Kirchensittenbach aus rasch erreichbar.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Gegenüber Immissionen besteht im angrenzenden Wohngebiet eine hohe Empfindlichkeit.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnaher Freifläche allgemeine Funktionen für die Naherholung. Der Geltungsbereich hat damit geringe Bedeutung für die Naherholung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Wohnfunktion im südlich angrenzenden Wohngebiet zu erwarten.

Durch die festgesetzte Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" sind keine erheblichen Immissionen oder anderweitige Einwirkungen zu besorgen. Auch durch die Zunahme des Anwohnerverkehrs in der Rathausgasse sind aufgrund des Umfangs der Baufläche keine unzumutbaren Lärmimmissionen zu erwarten.

*Hinweis: die auf das Plangebiet **einwirkenden** Immissionen sind in der allgemeinen Begründung beschrieben.*

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind nur geringe Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten. Eine Eingrünung zur freien Landschaft hin ist vorgesehen.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine mäßig intensiv genutzte Wiese aus überwiegend nährstoff- und frischezeigenden Arten. Am westlichen Rand der Baufläche befindet sich ein lückiger Gehölzbestand an einer Böschung zur Staatsstraße hin.

Zum Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Abschätzung durchgeführt. Aufgrund des Zustands des Geltungsbereiches sind keine Vorkommen streng geschützter Arten zu erwarten. Auch häufige bodenbrütende Vogelarten wie die Feldlerche halten 100 m Abstand von vorhandener Bebauung und viel befahrener Straßen. Deshalb ist mit dem Vorhandensein von Feldlerchenrevieren im Geltungsbereich nicht zu rechnen. Der Gehölzbestand am Westrand des Geltungsbereiches ist zum Erhalt festgesetzt. Hier erfolgen deshalb keine Eingriffe.

Insgesamt hat der Geltungsbereich geringe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Baugebiet gehen ca. 0,1 ha Wiesenflächen verloren.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen sind durch die geplante Bebauung erhebliche Auswirkungen auf lokale Populationen streng geschützter Arten nicht zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Im Geltungsbereich liegen landwirtschaftlich genutzte Böden des Opalinustons. Diese Böden sind von mittlerer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Insofern ist die Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit gering. Das Ertragspotenzial ist ebenfalls eher gering.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der geringen Grundflächenzahl ist mit einem Verlust mäßig naturnaher Böden von ca. 0,05 ha zu rechnen.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten. Vermeidungsmaßnahmen sind die geringe Grundflächenzahl.

Weiterhin sind bei der Bauausführung zahlreiche Vorschriften zum Schutz des Mutterbodens zu beachten (DIN 19731 sowie § 12 Bundesbodenschutzverordnung).

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.4 Wasser

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant. Dauerhafte Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Beschreibung und Bewertung

Der Grundwasserhaushalt wird von den wenig durchlässigen Schichten des Opalinustons geprägt. Die Versickerungsfähigkeit ist aufgrund der geologischen Situation als gering bis mittel einzustufen.

Durch den tonigen Untergrund besteht ein relativ hoher Geschütztheitsgrad des Grundwassers. Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 0,05 ha des Vorhabensbereiches zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Vermeidungsmaßnahmen sind die geringe Grundflächenzahl.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.5 Klima/Luft

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Beschreibung und Bewertung

Der Ort Kirchensittenbach ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine speziellen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn in Belastungsgebiete.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bebauung der Freiflächen gehen örtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen verloren.

Die Frischluftversorgung von Kirchensittenbach ist weiterhin gewährleistet. Aufgrund der geringen Fläche und der niedrigen Versiegelung sind Auswirkungen nicht erheblich.

**Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Der bisherige Ortsrand ist durch Neubauten geprägt. Zur Staatsstraße hin befindet sich ein lückiger Gehölzbestand. Auf der Baufläche selbst wurden am Südrand 4 Großbäume gepflanzt. Bedingt durch die Lage am Ortsrand und im landschaftlich wertvollen Sittenbachtal mit hoher Fernwirksamkeit besteht jedoch eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild und entsprechende Empfindlichkeit gegenüber negativer Veränderung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Baugebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude und Verkehrsflächen. Durch die vorgesehene Nutzung als Wohngebiet und entsprechende gestalterische Festsetzungen werden diese Auswirkungen minimiert. Insbesondere die Festsetzung einer regionaltypischen Bauweise mit symmetrischem Satteldach in roter bis rotbrauner Deckung sowie die Erhaltung der bestehenden Hecke und ein Pflanzgebot zur Eingrünung des Ortsrandes minimieren die Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.7 Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

4.8 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

4.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind aufgrund der Entfernung ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

5. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde gesichert. Die Sanierung der Kläranlage ist 2018 erfolgt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist durch die zu erwartende Firstrichtung begünstigt (West-Ost-Orientierung).

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung werden ca. 0,1 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen bestehen im Gemeindegebiet nicht.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan existiert für die Gemeinde Kirchensittenbach derzeit nicht.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Die Lage des Baugebietes an einem leicht nach Westen geneigten Hang sowie die zu erwartende Gebäudestellung sichern eine gute passive Sonnenenergienutzung und begünstigen die Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik oder Warmwasserbereitung.

6. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Buchstabe b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt. Während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da Bauarbeiten nur während der Tagzeiten stattfinden.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Karte der Georisiken des Bayer. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich keine spezifischen Georisiken nach. Oberhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein rutschgefährdeter Hang.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aufgrund der Lage des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage und Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Kap. 9 des Teils A der Begründung.

Es sind etwa 0,05 ha Ausgleichsflächen erforderlich. Diese werden außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen (Entwicklung von Laubwald).

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Zur Befriedigung der starken Nachfrage nach Baumöglichkeiten im Ort Kirchensittenbach müssten Bauflächen an anderer Stelle ausgewiesen werden.

9. Monitoring

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der externen Ausgleichsflächen durch stichprobenartige Begehung vorgeschlagen.

Das Monitoring hat ein Jahr nach Bebauung zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.

10. Zusammenfassung

1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen; erhebliche Immissionen in das angrenzende Wohngebiet sind nicht zu besorgen	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von 0,1 ha Grünlandfläche	geringe Erheblichkeit
Boden	geringe Versiegelung aufgrund niedriger Grundflächenzahl, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	geringe Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch geringe Versiegelung	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne direkten Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, mehrere Festsetzungen zur Gestaltung des Ortsbildes und zur Grünordnung	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Umwelt.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

ANHANG

1. Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung bzw. zur Waldrandgestaltung auf der Ausgleichsfläche

a) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
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

2. Schallgutachten:

- Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, IBAS Bayreuth, 09-07.2024