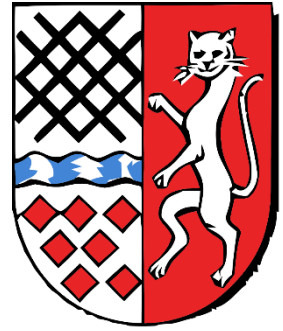


---

# Gemeinde Kirchensittenbach

## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Haid“



---

**Begründung**

**12.09.2022**



**Bearbeitung:**

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL  
Michaela Mösing, M.Sc. Landschaftsarchitektur, Stadtplanung

---

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**

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



---

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</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>6</b>
7.1 Verkehrsflächen	6
7.2 Ver- und Entsorgung	6
<b>8. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>6</b>
<b>9. BRANDSCHUTZ</b>	<b>7</b>
<b>10. DENKMALSCHUTZ</b>	<b>7</b>
<b>11. WALDABSTAND</b>	<b>7</b>
<b>12. GRÜNORDNUNG</b>	<b>7</b>
12.1 Gestaltungsmaßnahmen	7
12.2 Artenschutz	8
<b>13. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>8</b>

## 1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Kirchensittenbach ist eine Flächengemeinde mit zahlreichen Ortsteilen im Osten des Landkreises Nürnberger Land. Die Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde weist ein leichtes Wachstum von ca. 50 Personen bis 2033 auf.

Im Ortsteil Aspertshofen gibt es praktisch keine freien Bauflächen. Ein kleineres Baugebiet am südöstlichen Ortsrand wird derzeit bebaut, alle Parzellen sind bereits in Privatbesitz. Die gegenständliche Fläche befindet sich innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortsteils und stellt eine sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung dar, so dass die Gemeinde Kirchensittenbach diese Fläche, für die Nachfrage ortsansässiger Bürger besteht, als Baufläche entwickeln will.

Deshalb hat die Gemeinde beschlossen, für die vorliegende Fläche einen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan aufzustellen.

## 2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Aspertshofen am östlichen Ortsrand. Es umfasst die Fl.Nrn bzw. Teilflächen von 183, 440, 440/1, 443, und 446 Gemarkung Aspertshofen. Es hat eine Fläche von ca.1 ha.

Fast allseits der geplanten Baufläche grenzt bereits Bebauung an, nur im Südosten befindet sich ein gemeindeeigenes Waldgrundstück mit einem markanten Kerbtal. Im Norden befindet sich die Gemeindeverbindungsstraße nach Stöppach.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortsinneren, die Planung dient der Innenentwicklung des Ortes Aspertshofen. Der Bebauungsplan wird deshalb im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Aufgrund der Bestimmungen des § 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.

§ 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.

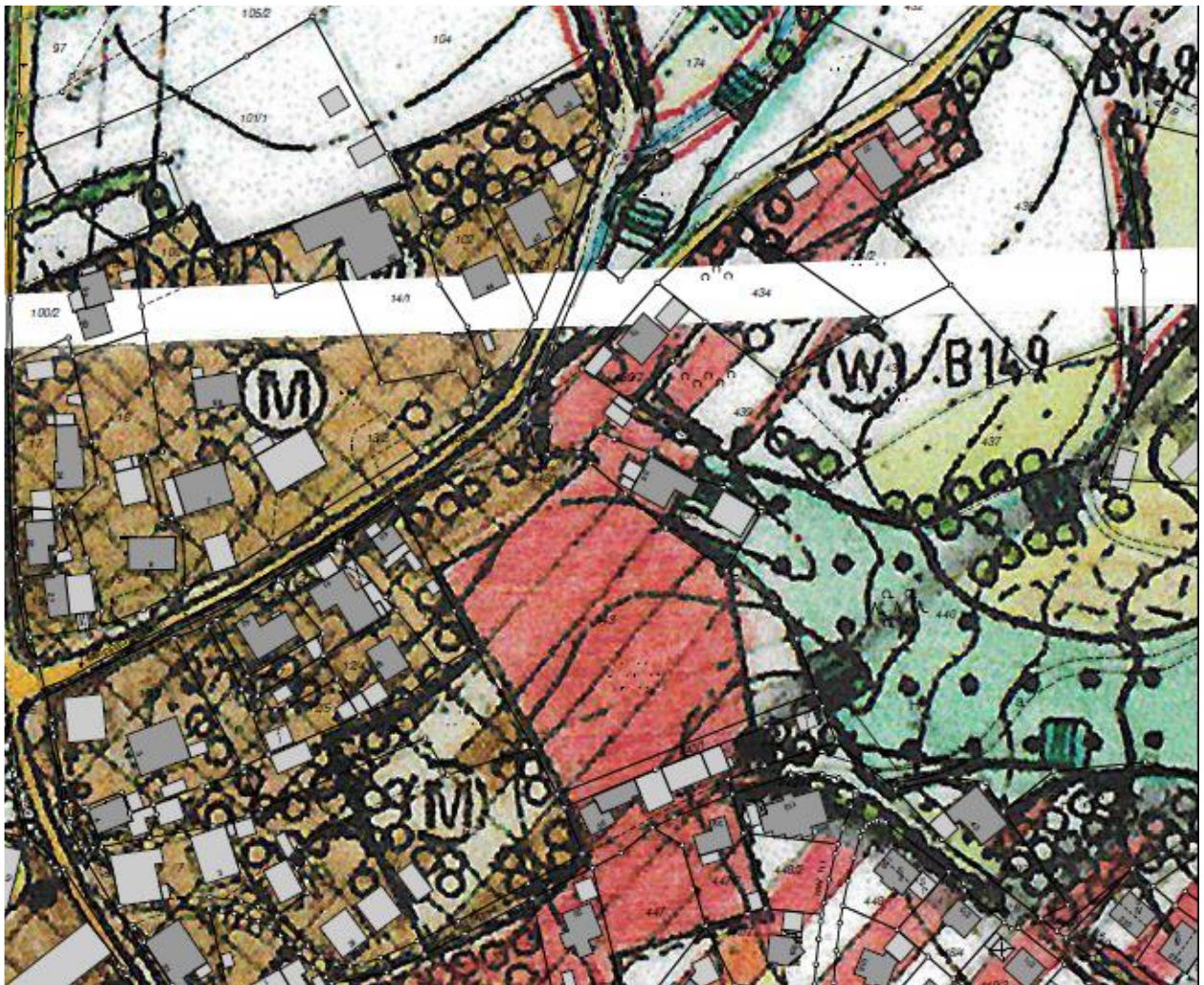
Im Osten grenzt das Landschaftsschutzgebiet an.

## Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Die Gemeinde Kirchensittenbach ist gemäß Regionalplan der Region Nürnberg als Ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen dargestellt. Die Gemeinde Kirchensittenbach ist deshalb grundsätzlich ein geeigneter Standort für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Der Umfang der Baufläche ist dem Ortsteil Aspertshofen angemessen und liegt im Rahmen einer organischen Entwicklung.

## Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Gemeinde plant die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes gemäß § 5a BauNVO, da sich im Geltungsbereich ein nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb (Metzgerei) und ein kleinerer landwirtschaftlicher Betrieb befindet. Die geplante Ausweisung ist damit grundsätzlich wesensgleich der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung und stellt eine Konkretisierung der allgemeineren Planungsziele des Flächennutzungsplanes dar. Der Bebauungsplan ist deshalb aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich

## **Bestehendes Baurecht**

Obwohl der Geltungsbereich fast allseits von Bebauung umgeben ist, handelt es sich bei der gegenständlichen Fläche aufgrund ihrer Größe zum größten Teil um einen Außenbereich im Innenbereich. Unabhängig davon dient die Planung der Innenentwicklung. Lediglich die bestehenden Gebäude im südlichen Teil des Geltungsbereiches sind dem Innenbereich zuzuordnen. Hier bestehen auch Baugenehmigungen.

## **4. Bestandsaufnahme**

### **4.1 Städtebauliche Grundlagen**

Die geplante Baufläche ist bislang weitgehend unbebaut und als Grünland genutzt. Die angrenzende Wohnbebauung besteht aus Einzelhäusern mit zwei bis drei Vollgeschossen. Die Wohnhäuser haben Satteldächer.

Für die bestehende Bebauung im südlichen Teil existieren Baugenehmigungen. Hinsichtlich der gewerblichen Nutzungen sind in der Baugenehmigung Auflagen zum Immissionsschutz enthalten, insbesondere Arbeiten nur bei geschlossenen Fenstern.

Den Anknüpfungspunkt für die Erschließung bildet zum einen die Stöppacher Straße von Norden her, zum anderen eine Ortsstraße im Süden.

### **4.2 Natur und Landschaft**

Die Baufläche ist mäßig bis stark nach Norden geneigt. Sie befindet sich im Opalinuston, der Untergrund ist vermutlich schlecht versickerungsfähig.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs (Quelle: Bayernatlas Bayerische Vermessungsverwaltung)

Die Bauflächen sind teils mäßig intensiv als Grünland genutzt. Kartierte Biotope befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches, allerdings ist der Abschnitt des Stöppacher Baches im Norden des Geltungsbereiches mit seinem naturnahen Gehölzbestand als Lebensraum bedeutend.

## 5. Planungsziele

Für das Baugebiet wird entsprechend der angrenzenden Bebauung eine lockere Einfamilienhausbebauung mit freistehenden Einzel- oder Doppelhäusern angestrebt. Dabei soll sich aufgrund der exponierten Lage der Baustil an der fränkischen Bauweise orientieren (symmetrisches Satteldach, zwei Vollgeschosse mit dem zweiten Vollgeschoss im Dachgeschoss).

Der bestehende gewerbliche und landwirtschaftliche Betrieb im Süden des Geltungsbereiches soll in seinem Bestand erhalten und gesichert werden.

Die Erschließung kann von der Stöppacher Straße sowie von der Gemeindestraße im Süden her erfolgen.

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

Als Art der Nutzung ist ein Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO vorgesehen.

Das Baugebiet wird in zwei Teile gegliedert, das Mischgebiet Dörfliches Wohnen 1 (MDW 1) dient insbesondere der Errichtung von Wohngebäuden, das MDW 2 dient zusätzlich der Unterbringung und Sicherung des bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebes.

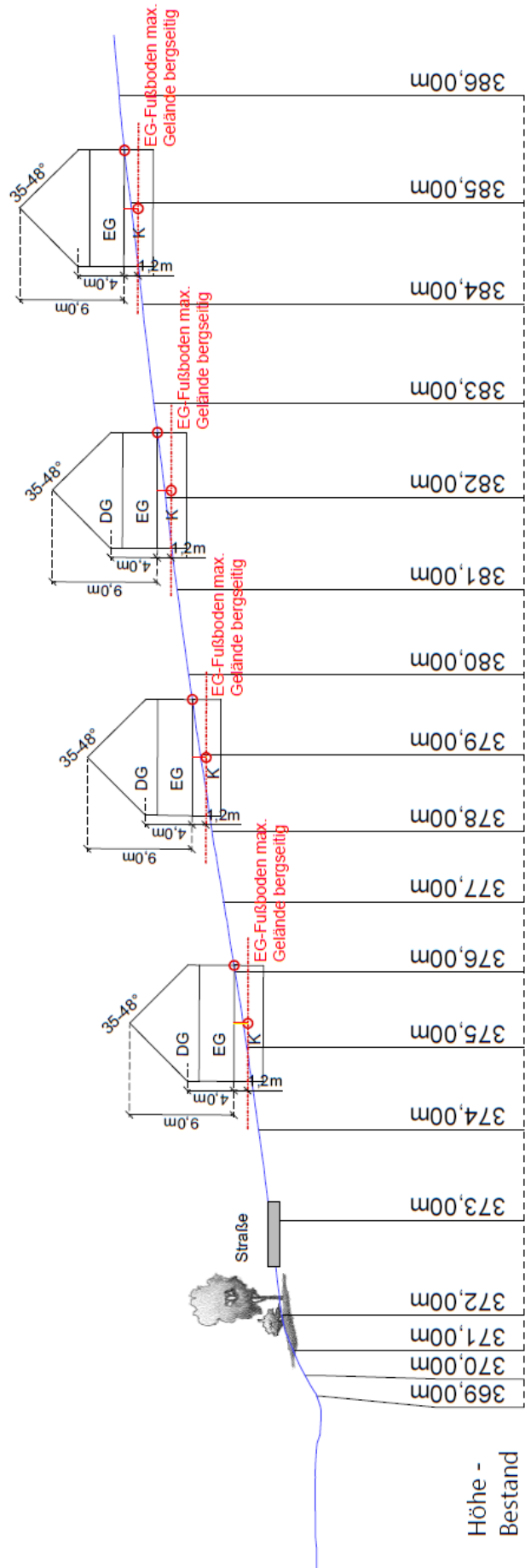
Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde beträgt im MDW 1 die Grundflächenzahl 0,4, im MDW 2 die Grundflächenzahl 0,6. Damit wird eine unnötige Versiegelung vermieden und insbesondere der bestehende Betrieb gesichert.

Das Baugebiet ermöglicht im Bereich der neuen Bauflächen die Bebauung mit ca. 9 Baugrundstücken. Die Festsetzung zusammenhängender Baufenster ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude innerhalb der künftigen Baugrundstücke. Die Baugrenze stellt zudem sicher, dass ausreichende Abstände zum landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieb im Süden eingehalten werden. Der Einhaltung notwendiger Abstände dient auch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche nördlich des MDW 2 aus Gründen des Immissionsschutzes (vgl. Kapitel 8).

Im gesamten Baugebiet sind 2 Vollgeschosse zulässig. Ein drittes Vollgeschöß im Untergeschoß ist zulässig, sofern sich dies aus der Lage im Gelände unter Beachtung der Höhenfestsetzung unter B.2.4 ergibt. Dies ist aufgrund der Hanglage sinnvoll (vgl. Geländeschnitte).

Ergänzend sind Festsetzungen zur Höhenentwicklung und zur Höhenlage der Gebäude. Diese sollen die Einbindung der Baukörper in das Landschafts- und Ortsbild gewährleisten und dienen zudem dem Nachbarschutz. Die festgesetzte Dachform (symmetrisches Satteldach) und Gebäudegestaltung (2. Obergeschoß nur im Dachgeschoß) sichert eine regionaltypische Bauweise.

Geländeschnitt östliche Baufläche



## **7. Erschließung**

### **7.1 Verkehrsflächen**

Die Erschließung erfolgt von der Stöppacher Straße aus. Aufgrund des hier vorhandenen offenen Bachlaufes mit naturnahem Gehölzbestand soll die Zufahrt ganz im Osten erfolgen. Hier befindet sich ein gemeindeeigenes Grundstück, auf dem derzeit die Wertstoffcontainer aufgestellt sind. Der Containerstandort ist zu verlagern, die Zufahrt mit ihrem Radius wurde hinsichtlich der Schleppkurven für ein 3-achsiges Müllfahrzeug geprüft.

Um flächenintensive Wendeanlagen in der Hanglage zu vermeiden, ist eine zweite Zufahrt im Süden zur Ortsstraße hin vorgesehen. Diese muss aufgrund mangelnder Abgabebereitschaft des westlich angrenzenden Grundeigentümers nach Osten hin erfolgen und liegt im kurzen letzten Abschnitt aufgrund des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes außerhalb des Geltungsbereiches. Für den Bau dieses Straßenteils sind aufgrund der kleinflächig betroffenen Waldbestände gegebenenfalls weitere Ausgleichsflächen erforderlich. Um die Eingriffe in die Natur zu minimieren, wurde die Zufahrt nach Süden ganz an das südlichste Ende des Geltungsbereiches verlegt, damit können die Eingriffe in das östlich angrenzende Kerbtälchen minimiert und auf den oberen Teil, wo sich bereits eine Zufahrt befindet, beschränkt werden.

Eine Anbindung an die Ortsstraße nach Westen hin über das Flurstück 6/2 wurde geprüft, ist aber wie dargelegt an der mangelnden Abgabebereitschaft des Grundeigentümers gescheitert.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Wasser, Abwasser, Strom sowie Kommunikation sind im Bereich der Stöppacher Straße und der Ortsstraße im Süden vorhanden.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Eine Versickerung ist aufgrund des tonigen Untergrundes kaum möglich. Das Oberflächenwasser soll gedrosselt in den nördlich angrenzenden Stöppacher Bach geleitet werden, hierfür ist vor der Einleitung in den Bach eine Rückhaltefläche vorgesehen. Für die Entwässerung ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich, die Erschließungsplanung wurde bereits eingeleitet und wird derzeit abgestimmt.

## **8. Immissionsschutz**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein schweinehaltender landwirtschaftlicher Betrieb (geringer Tierbestand) der dem ebenfalls hier vorhandenen Metzgereibetrieb mit Schlachträumen im MDW 2 zugeordnet ist. Um die Emissionen dieses Betriebes zu prüfen wurde eine schalltechnische Untersuchung und ein Geruchsgutachten angefertigt. Die Gutachten (IBAS Bayreuth vom 25.3.2022 und vom 20.6.2022 sowie Geruchsimmissionsgutachten Fa. ACCON vom 24.01.2022) sind als Anlage Teil der Begründung.

Dabei war festzustellen, dass hinsichtlich des Schalls aufgrund der Auflagen im Genehmigungsbescheid (Arbeit nur bei geschlossenen Fenstern) die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet eingehalten werden können. Die wesentlichen Einschränkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes ergeben sich aus der Geruchsbelastung. In einem dörflichen Wohngebiet ist eine Belastung mit einer Geruchsstundenhäufigkeit von 15 % der Geruchsjahresstunden zulässig. Die Abgrenzung der



Baugrenze wurde deshalb anhand der Grenze dieser Geruchsjahresstunden gemäß Geruchsgutachten der Firma ACCON (vgl. Gutachten im Anhang) abgegrenzt. Freiflächen können in Bereichen mit höherer Belastung liegen. Aus den genannten Gründen hält die Baugrenze im MDW 1 die entsprechenden Abstände zum landwirtschaftlichen Betrieb ein. Die zwischen den beiden Bauflächen südwestlich der Erschließungsstraße festgesetzte öffentliche Grünfläche ist aufgrund der Geruchsbelastung derzeit nicht bebaubar.

Mit der Widmung des Gebietes als Dörfliches Wohngebiet und der Einhaltung der entsprechenden Abstände für die künftig zulässige Bebauung werden die Anforderungen des Immissionsschutzes in der überarbeiteten Entwurfsvariante berücksichtigt.

## **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**

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein Bodendenkmal. Auch landschaftsbildprägende Denkmäler, die durch das Vorhaben bedrängt oder verunstaltet werden könnten, sind nicht vorhanden.

## **11. Waldabstand**

Der östlich angrenzende Wald ist im Besitz der Gemeinde Kirchensittenbach. Sie wird über die vorgezogene Entnahme wurfgefährdeter Bäume oder Astpartien im Abstand von 25 m zum Baugebiet das Baumfallrisiko minimieren und auch bei der künftigen Waldbewirtschaftung eine risikomindernde Waldrandbewirtschaftung vornehmen (Aufbau eines stabilen Waldrandes aus Sträuchern und nicht wurfgefährdeten Bäumen). Dabei wird auch auf eine Haftungsausschlusserklärung gegenüber den späteren Bauherren geprüft.

## **12. Grünordnung**

Wesentliche Ziele der Grünordnung sind neben gestalterischen Maßnahmen die Festsetzung von Maßnahmen zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch entsprechende Maßnahmen auf öffentlichen Flächen und den Baugrundstücken, auch ohne formale Festlegung von Ausgleichsflächen.

### **12.1 Gestaltungsmaßnahmen**

Zur Gestaltung der Bauflächen und zur Eingriffsminimierung werden verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

Diese Maßnahmen sind erforderlich um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt zu vermeiden.

- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen im Bereich naturnaher Vegetationsbestände und zur Rückhaltung von Oberflächenwasser
- Ergänzende Pflanzgebote innerhalb der Baufläche
- Ausschluss von Nadelgehölzhecken und Stein-/Schottergärten
- Ausschluss der Baufeldberäumung für die Erschließungsstraße innerhalb der Vogelbrutzeit
- Festsetzungen zur Geländegestaltung

Im Norden des Geltungsbereiches sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese dienen zum einen dem Erhalt des hier vorhandenen noch offenen Abschnittes des Stöppacher Baches mit seinen naturnahen Gehölzbeständen, zum anderen der Schaffung von Möglichkeiten zum Wasserrückhalt und zur Gestaltung des Eingangs zum Baugebiet durch Baumpflanzungen.

Innerhalb der Bauflächen ist zusätzlich ein Laubbaum oder Obstbaum bei allen Grundstücken zu pflanzen. Dadurch soll eine Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet werden. Der Ausschluss von Nadelgehölzhecken und von reinen Schotter- oder Kies-“Gärten“ soll eine Mindestqualität der unbebauten Grundstücksflächen für den Arten- und Biotopschutz sicherstellen.

Letztendlich wird die Geländegestaltung geregelt. Hier sind maximal 1,25 m hohe Stützmauern zulässig, größere Höhenunterschiede müssen durch bepflanzte Erdböschungen mit einer Neigung von maximal 1:1,5 oder Natursteine überwunden werden.

## 12.2 Artenschutz

Die naturnahen Gehölzbestände im Geltungsbereich sind als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Rückschnitt oder Unterhaltungsmaßnahmen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Damit erfolgen hier keine artenschutzrechtlich relevanten Eingriffe.

Der größte Teil des Geltungsbereiches ist als mäßig artenreiches Grünland einzuschätzen, aufgrund der Nordexposition, der angrenzenden Bebauung bzw. den angrenzenden Waldbeständen sind Vorkommen von feldbrütenden Vogelarten extrem unwahrscheinlich. Aus Vorsichtsgründen ist dennoch die Beräumung der Fläche für die Erschließungsstraße nur außerhalb der Vogelbrutzeit festgesetzt. Alternativ kann dies auch erfolgen, wenn nachgewiesen ist, dass auf der Fläche keine Vogelarten brüten.

Aus den genannten Gründen ist aus Sicht der Gemeinde Kirchensittenbach das Eintreten von Verbotstatbeständen des europäischen Artenschutzrechtes nicht zu erwarten.

## 13. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Dörfliches Wohngebiet	7.165 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	1.227 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	1.551 m <sup>2</sup>

## Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird der aktuelle Bedarf an Wohnbauflächen in Kirchensittenbach teilweise gedeckt.

Durch entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und zur Grünordnung werden negative Auswirkungen der künftigen Bebauung auf das Ortsbild und den Naturhaushalt minimiert. Weiterhin wird der bestehende gewerbliche und landwirtschaftliche Betrieb gesichert und Immissionskonflikte werden minimiert.



Guido Bauernschmitt  
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

### 1. Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

#### a) Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde

#### b) 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	

#### c) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder