
Gemeinde Kirchensittenbach

Einbeziehungssatzung

„Hohenstein-Nord“

Begründung

30.11.2023

1. Lage des Planungsgebietes
2. Planungserfordernis
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Bauflächen, Erschließung
5. Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung
6. Immissionsschutz
7. Denkmalschutz

Bearbeitung:

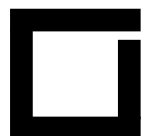
Dipl. Ing. Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL

Alina Odörfer, M.Sc. Stadtplanung

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



1. Lage des Planungsgebietes

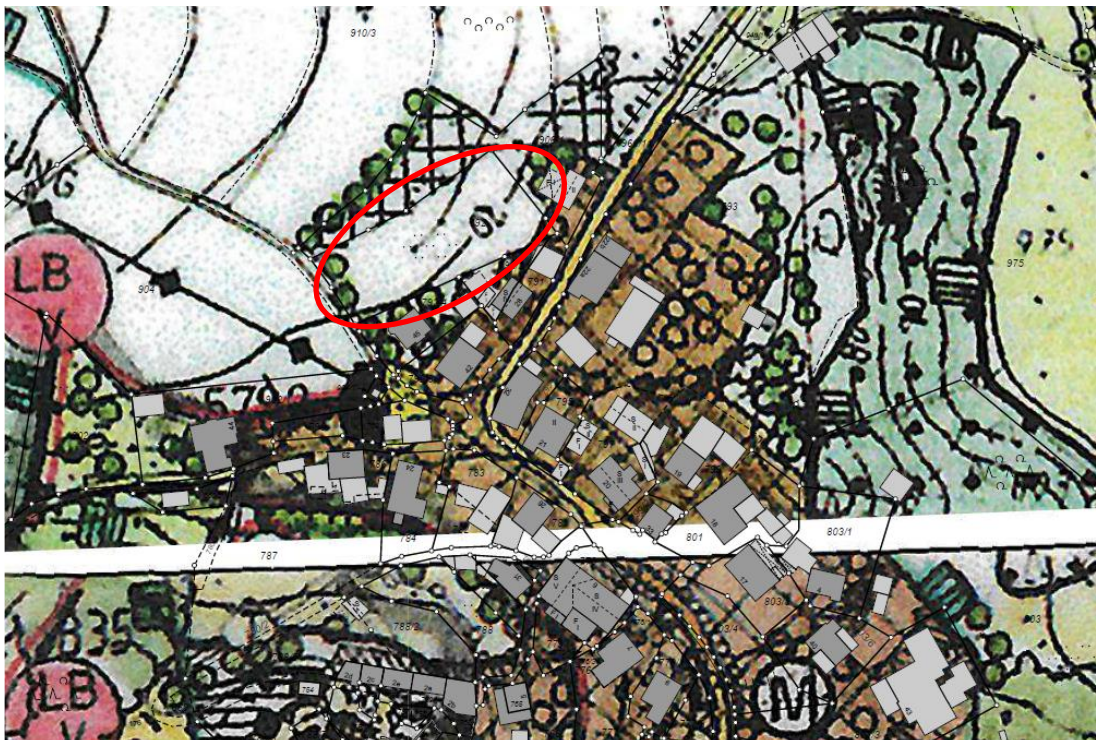
Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Kirchensittenbach im Landkreis Nürnberger Land am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Hohenstein. Es umfasst das Grundstück Fl.Nr. 792, Gemarkung Algersdorf mit einer Fläche von ca. 0,2 ha. Das Gelände des Plangebietes ist weitgehend eben und wird als Nutzgarten intensiv genutzt.

2. Planungserfordernis

Der Erlass der Satzung ist zur Sicherung von Baumöglichkeiten für ortsansässige Nachgeborene aus Hohenstein erforderlich. Der Umfang der Einbeziehungsfläche entspricht einer organischen Entwicklung.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Einziehungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchensittenbach als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht nicht der geplanten Nutzung, die im FNP dargestellte landwirtschaftliche Nutzung hat im konkreten Fall aber keine besondere Zweckbestimmung. Dies wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung ermittelt. Die geringe Fläche, die umgewidmet wird, bewegt sich im Rahmen der dörflichen Struktur und des Ortsbildes.



Ausschnitt Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der Einbeziehungsatzung ist aus Sicht der Gemeinde durch die bauliche Nutzung angrenzender Flächen so geprägt, dass sich die künftige Bebauung gem. § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung einfügen lässt. Er grenzt im Süden an eine zusammenhängende Bebauung an.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs

4. Bauflächen, Erschließung

Der Einbeziehungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,16 ha. Er hat entsprechend des angrenzenden bereits bebauten Bereichs im Süden und Westen den Charakter eines Dorfgebiets. Die Grundflächenzahl wird auf 0,35 festgesetzt, durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind Überschreitungen bis 0,6 zulässig. Es sind 2 Vollgeschoße zulässig, das 2. Vollgeschoß muß im Dachgeschoß liegen (I+D). Die Festsetzung zur Gebäudekubatur, insbesondere Dachform/Dachneigung/Dachfarbe ist zur Gestaltung des Ortsbildes erforderlich (nur symmetrisches steiles Satteldach in roter bis rotbrauner Ziegeldeckung)

Die Verkehrserschließung erfolgt von der bestehenden Ortsstraße im Süden aus.

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 und die besonderen Anforderungen im Karst sind zu beachten.

Aufgrund der geringen Größe der Einbeziehungsfläche geht die Gemeinde davon aus, dass die ordnungsgemäße Entwässerung sichergestellt werden kann. Das Grundstück ist zudem groß genug, um eine örtliche Versickerung zu ermöglichen.

Bezüglich der Lage des Grundstücks im Karst und der fehlenden grundwasserschützenden Deckschichten sind an die Versickerungs- und Behandlungsanlagen weitergehende Anforderungen zu stellen. Einzelheiten hierzu sind aus dem Merkblatt 4.4/22 des LfU zu entnehmen.

Die Versickerung sollte vorzugsweise breitflächig über eine 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf dem Grundstück vorzuhalten.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind, sofern Metaldächer zum Einsatz kommen sollen, nur Kupfer- und Zinkbleche oder Blei mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Werden die Voraussetzungen einer erlaubnisfreien Benutzung Versickerung nicht erfüllt, ist vom Betreiber eine entsprechende Genehmigung zu beantragen.

Die Gemeinde Kirchensittenbach wird vor Inkraftsetzung der Satzung die gesicherte Entwässerung der Planfläche sicherstellen.

5. Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung

Durch die Festsetzung einer Obstbaumreihe als Ausgleichsfläche im Norden wird die grünordnerische Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet. Bestehende Obstbäume sind auf das Pflanzgebot anzurechnen.

Die Einbeziehungssatzung schafft Baurecht auf bisherigen Außenbereichsflächen. Entsprechend ist die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB erforderlich.

Der Bedarf an Ausgleichsflächen wurde in Anlehnung an den Leitfaden der Obersten Baubehörde und des Bayer. Umweltministeriums durch Bewertung des Bestandes sowie der zu erwartenden Intensität der Bebauung ermittelt. Ein Bestandsplan des Einbeziehungsbereichs mit Eingriffsbewertung befindet sich im Anhang.

Bewertung der Eingriffsfläche

	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Nutzgarten, teils befestigt, nur jüngere Gehölze, Kategorie I
Boden	Braunerde, mäßig intensiv genutzt, Kategorie I
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, nicht vegetationsprägend, versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaftsbild	Ortsrandlage ohne besondere Landschaftsbildelemente, Kategorie I-II
Gesamtbewertung	Kategorie I (-II) Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Eingriffsschwere: Typ B, gering (bei Einzelhausbebauung)
→ Spanne Faktor 0,2-0,5.

Der Ausgleichsfaktor wird im mittleren Bereich festgesetzt: 0,3.

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Baufläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
gering	1.662 qm	x 0,3	499 qm
Summe			499 qm

Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff wird eine Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs mit 500 qm zugeordnet.

Als Entwicklungsziel ist die Entwicklung Baumreihe mit Obstbäumen als Hochstämme festgesetzt. Die Fläche darf nicht eingezäunt werden.

Die Fläche unter der Streuobstwiese darf ab dem 15.06 gemäht werden, jeweils mit Abtransport Mahdgut. Düngung und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

Artenschutz

Aufgrund der ortsnahe Lage und der Nutzung der Eingriffsfläche ist nicht mit Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen.

Weitere Hinweise der Naturschutzbehörde:

- Die Holzstöße können Rückzugsort für verschiedene Tierarten darstellen. Eine Räumung der Holzlager erfolgt daher idealerweise im Spätsommer.
- Ausfallende Gehölze im Bereich der Ausgleichsfläche sind umgehend zu ersetzen. Die Bäume und Sträucher sind in den ersten Jahren zu wässern und vor Verbiss zu schützen. In den darauffolgenden Jahren sind insbesondere die Obstbäume fach- und sachgerechten Pflegeschnitten zu unterziehen.
- Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind mit Beginn der Erschließungsarbeiten umzusetzen. Die fach- und sachgerechte Umsetzung ist von der Gemeinde sicherzustellen. Gleiches gilt für den dauerhaften Erhalt der Streuobstwiese.

6. Immissionsschutz

Im Nahbereich des Einbeziehungsbereichs befinden sich nach Kenntnis der Gemeinde keine stark emittierenden Landwirtschaftsbestriebe oder Gewerbebetriebe.

7. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches und in dessen Nähe befinden sich keine Bodendenkmale.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Zur Burg Hohenstein bestehen aus Sicht der Gemeinde keine Blick- oder Sichtbeziehungen, die durch die geplante Bebauung bedrängt oder verunstaltet werden.



Bearbeiter:

Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

Anhang 1:
Artenliste standortheimischer Gehölze

- a) Mittelgroße und kleine Bäume
- | | |
|------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Salix caprea | Salweide |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
- b) Sträucher
- | | |
|---------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus laevigata | Weißdorn |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Ribes alpinum | Berg-Johannisbeere |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
- c) Obstbäume
Regionaltypische, heimische Sorten, s. Obstsortenliste des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken