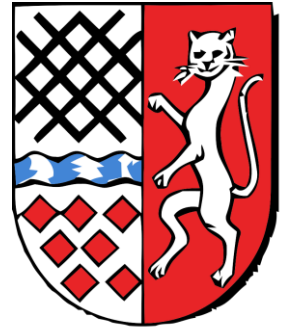

Gemeinde Kirchensittenbach

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Haid“



Begründung zum Entwurf vom

07.06.2021



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



Gliederung	Seite
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	1
4. BESTANDSAUFNAHME	3
4.1 Städtebauliche Grundlagen	3
4.2 Natur und Landschaft	3
5. PLANUNGSZIELE	4
6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	4
7. ERSCHLIEßUNG	4
7.1 Verkehrsflächen	4
7.2 Ver- und Entsorgung	6
8. IMMISSIONSSCHUTZ	6
9. BRANDSCHUTZ	6
10. DENKMALSCHUTZ	6
11. GRÜNORDNUNG	6
11.1 Gestaltungsmaßnahmen	7
11.2 Artenschutz	7
12. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8

1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Kirchensittenbach ist eine Flächengemeinde mit zahlreichen Ortsteilen im Osten des Landkreises Nürnberger Land.

Im Ortsteil Aspertshofen gibt es praktisch keine freien Bauflächen. Ein kleineres Bau- gebiet am südöstlichen Ortsrand wird derzeit bebaut, alle Parzellen sind bereits in Pri- vatbesitz. 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 Bebauungs- plan mit Grünordnungsplan aufzustellen.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Aspertshofen am östlichen Ortsrand. Es umfasst die Fl.Nr.440, 440/1, 443 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 183, Gemarkung Aspertshofen. Es hat eine Fläche von ca.0,84 ha.

Fast allseits der geplanten Baufläche grenzt bereits Bebauung an, nur im Südosten be- findet 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 Bau- ordnung (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 Ver- fahren 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 Maß- nahmen umgesetzt.

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünord- nungsplänen (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 be- treffen.

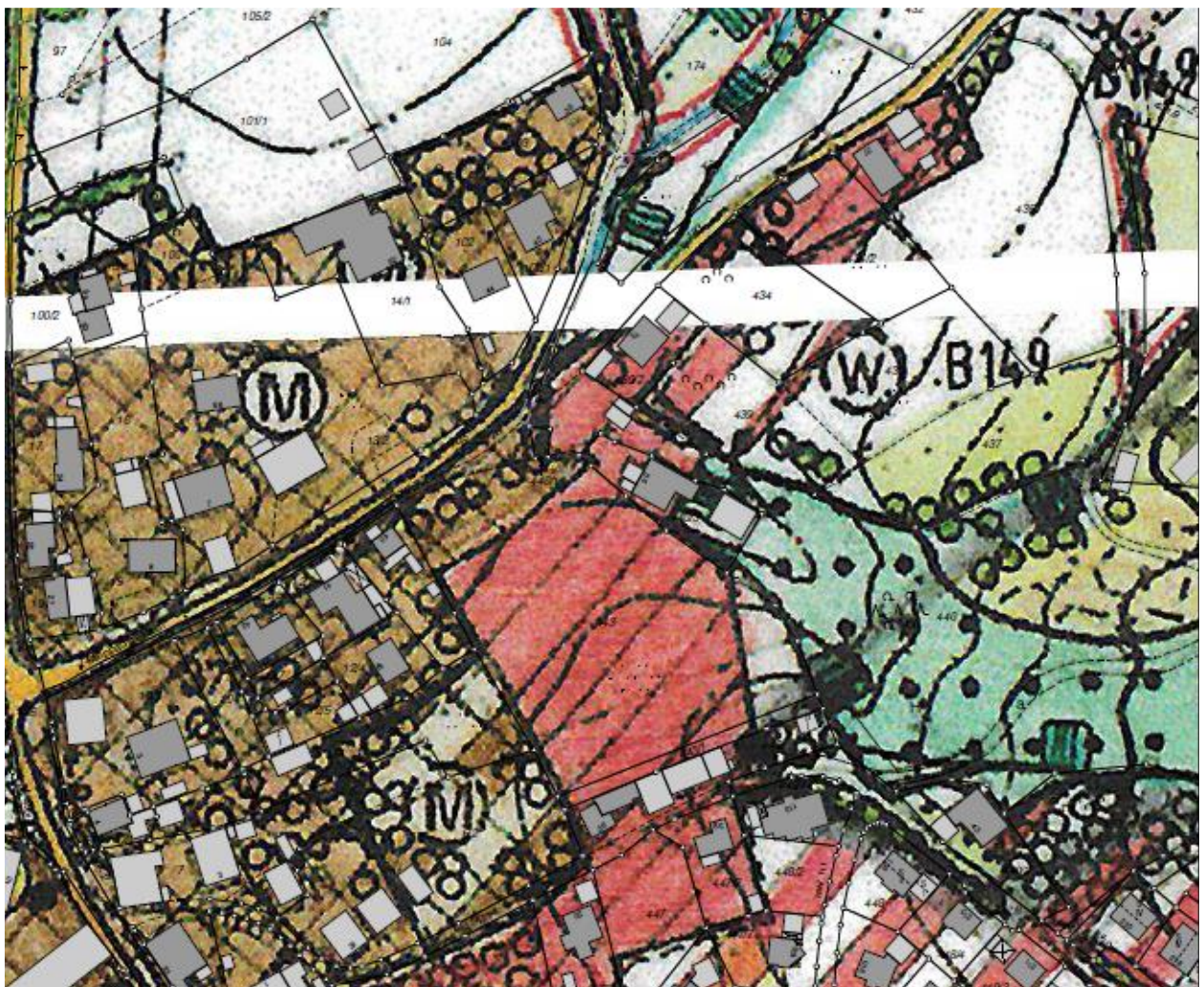
Im Osten grenzt das Landschaftsschutzgebiet an.

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. 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 um einen Außenbereich im Innenbereich. Unabhängig davon dient die Planung der Innenentwicklung.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

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

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).

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 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Der Ausschluss der gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist aufgrund des städtebaulich angestrebten Charakters des Baugebiets erforderlich. Die vorgesehene und vorhandene Erschließung ist für die ausgeschlossenen Nutzungen nicht geeignet.

Das Baugebiet ermöglicht die Bebauung mit ca. 11 Baugrundstücken. Die Festsetzung eines zusammenhängenden Baufensters ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude innerhalb der künftigen Baugrundstücke. Die Baugrenze stellt zudem sicher, dass ausreichende Abstände zum Gehölzbestand im Norden eingehalten werden.

Die Grundflächenzahl von 0,4 sichert eine lockere Bebauung gem. den Vorgaben der BauNVO. Im gesamten Baugebiet sind 2 Vollgeschosse zulässig. Ein drittes Vollgeschoss im Untergeschoß ist im WA 2 zulässig, ansonsten nur ausnahmsweise, 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).

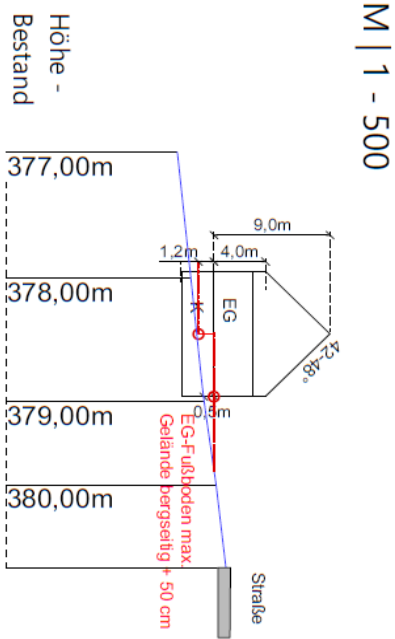
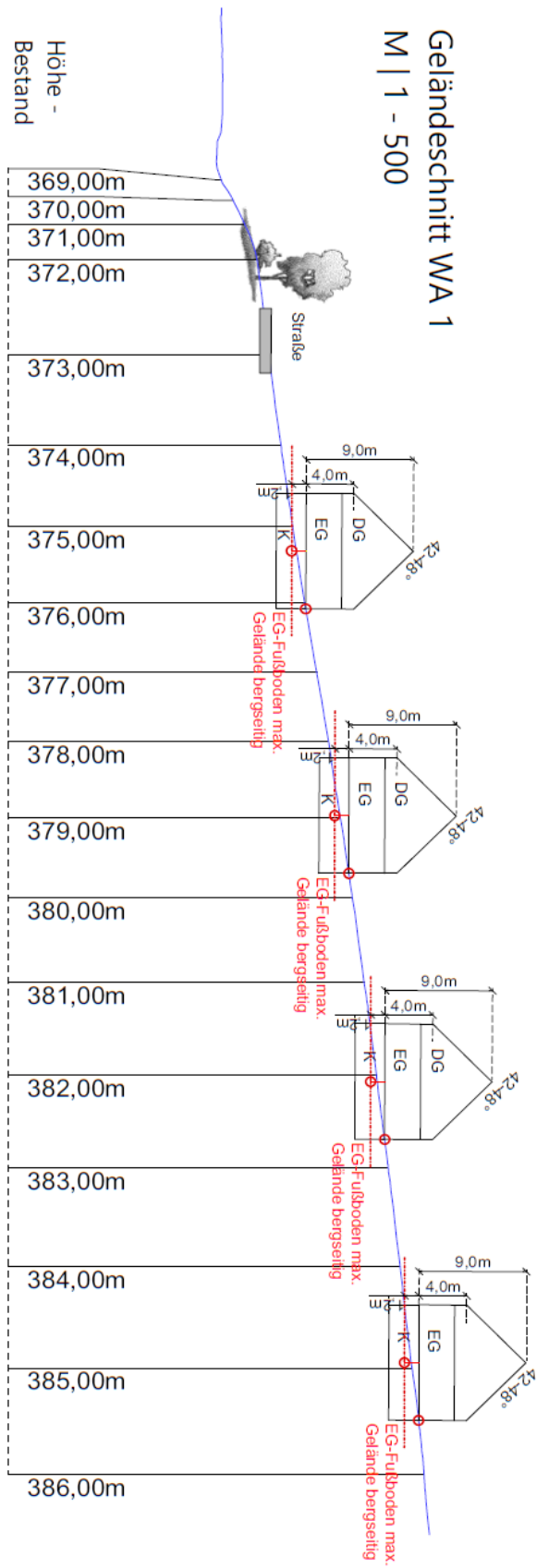
Ergänzend sind Festsetzungen zur Höhenentwicklung und zur Höhenlage der Gebäude. Diese sollen die Einbindung der Baukörper in das Landschafts- und Ortsbild gewährleisten und dienen zudem dem Nachbarschutz. Die festgesetzte Dachform (symmetrisches Satteldach) und Gebäudegestaltung (2. Vollgeschoss nur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

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 Zu



Gemeinde Kirchensittenbach

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Aspertshofen - An der Stöppacher Straße"

Entwurf

maßstab: 1 : 500

datum: 07.06.2021

bearbeiter: gb / ao / mm

ergänzt:

TEAM 4 Bauernschnitt • Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
 Soget Inhabergesellschaft dr. 86
 www.team4-planung.de



fahrt 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 voraussichtlich ein Wasserrechtsverfahren erforderlich, die Erschließungsplanung wurde bereits eingeleitet.

8. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken nach Kenntnis der Gemeinde keine Immissionen, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 erwarten lassen.

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. 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.

11.1 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.

11.2 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.

12. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Wohnbaufläche	6660 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1493 m ²
Öffentliche Grünfläche	620 m ²

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.



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 |