

Bauleitplanung Markt Schnaittach
Bebauungsplan Nr. 3
„Baugebiet östlich der Bahnlinie“ (Festungsstraße bis Kersbacher Weg)

B e g r ü n d u n g zum Entwurf vom 13.11.2025

1. Allgemeine Erläuterungen

Der Markt Schnaittach möchte den Bebauungsplan Nr. 3 in einer Teilfläche ändern und den Geltungsbereich für vier weitere Baugrundstücke vergrößern.

Durch Beschluss vom 20.02.2025 wurde das Aufstellungsverfahren zum Tekturplan Nr. 3 eingeleitet.

Das Verfahren wird nach Baugesetzbuch (BauGB) als zweistufiges Verfahren durchgeführt.

2. Grundlagen der Planung

Der vorliegende Entwurf wurde aufgrund der aktuellen, amtlichen Flurkarte M 1:1000 des Amts für Digitalisierung Breitband und Vermessung sowie nach örtlichen Gelände- und Bestandsaufnahmen gefertigt.

3. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Der Änderungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Markt Schnaittach als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Erweiterungsgebiet ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Erweiterungsfläche wird daher im Parallelverfahren mit einer Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche aufgenommen.

4. Umfang der Planung

Die Bruttofläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,01 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1544, 1544/4, 1544/5, 1548/11, 1548/12, 1548/13 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 1525 und 1531/3 der Gemarkung Schnaittach.

Die Planung unterteilt sich in ein Änderungsgebiet mit ca. 2.279 m² auf den Fl.Nrn. 1544, 1544/4 und 1544/5 nördlich der Himmelgartenstraße und eine Erweiterungsfläche mit ca. 4.197 m² auf Fl.Nr. 1525 südlich der Himmelgartenstraße. Die bestehende öffentliche Verkehrsfläche beträgt ca. 1.076 m², die zusätzliche Ausgleichsfläche beträgt ca. 2.556 m².

5. Erläuterungen zur Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß §4 BauNVO ausgewiesen. Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Es werden max. 2 Vollgeschosse mit Sattel- oder Pultdach zugelassen.

Im Änderungsgebiet wird weiterhin die GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 und die GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,8 festgesetzt. Vergrößert wird hier nur die überbaubare Fläche durch die Erweiterung der Baugrenzen.

Auf der Erweiterungsfläche wird die GRZ auf 0,3 und die GFZ auf 0,6 festgesetzt.

6. Grünordnung

6.1 Umweltbericht

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Umweltbericht durch das Landschaftsarchitekturbüro Stefan Weidenhammer, Amberg erarbeitet. Auf den Umweltbericht, Stand 13.11.2025, mit den Karten:

- Karte 1, Bestand
- Karte 2, Eingriff und Bewertung
- Karte 3, Ausgleich

wird hingewiesen.

6.2 Eingriffsregelung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Mit der Festsetzung des Wohngebiets südlich der Himmelgartenstraße werden 4.043 m² artenarmes Extensivgrünland (BNT G211) mittlerer Bedeutung versiegelt

und überbaut. Die Festsetzung des Wohngebiets im Nordwesten des Geltungsbereichs und der zentral gelegenen Verkehrsfläche bedeuten dagegen nur eine Überplanung der bereits bestehenden baulichen Nutzungen und lösen keinen Eingriff aus.

Nach dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Stand 2023) ergibt sich bei einer GRZ von 0,3 und dem Ansatz von 8 Wertpunkten ein Ausgleichsbedarf von $4.043 \text{ m}^2 \times 8 \text{ WP/m}^2 \times 0,3 = 9.703 \text{ WP}$. Die festgesetzte private Grünfläche mit einer Größe von 2.556 m^2 ermöglicht Anlage und Entwicklung einer Streuobstwiese. Mit dieser Maßnahme wird eine Aufwertung von 10.084 WP erreicht. Mit dem Kompensationsumfang von 10.084 WP sind der Kompensationsbedarf von 9.842 WP abgedeckt und der vom Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in vollem Umfang ausgeglichen (ohne Ansatz eines Planungsfaktors zur Berücksichtigung eingriffsmindernder Festsetzungen).

6.3 Artenschutz

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der 3. Tektur „Baugebiet östlich der Bahnlinie“ des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 3 wird auf Grundlage einer Habitatpotenzialanalyse durchgeführt. Im Ergebnis einer faunistischen Übersichtsbegehung im Jahr 2024 (GEES 2024) beschränkt sich das Vorkommen saP-relevanter Arten auf die Vogelarten Feldsperling, Gartenrotschwanz, Goldammer, Haussperling, Klappergrasmücke, Mauersegler, Star und Stieglitz, die sich auf das gut durchgrünte Wohngebiet im Nordwesten des Geltungsbereichs konzentrieren. Im Umfeld der Einzelbebauung im Südosten wurden nur Feldsperling, Goldammer und Haussperling nachgewiesen. Wohn- und Nebengebäude sowie ein Habitatbaum im Nordwesten bieten potenzielle Quartiere für Fledermäuse. Die Haselmaus wurde trotz Suche nach Freinestern und gezielter Nachsuche mit Niströhren nicht nachgewiesen. Weitere relevante Arten wie Amphibien, Reptilien, Libellen, Heuschrecken und Wiesenknopf-Ameisenbläulinge lassen sich angesichts der Habitatausstattung im Geltungsbereich mit Sicherheit ausschließen.

Von der geplanten Bebauung des neu ausgewiesenen Wohngebiets im Südosten sind in geringem Umfang Gebäude- und Heckenbrüter betroffen, die ebenso wie Fledermäuse auf gleichwertige und ungestörte Brut- oder Hangplätze im Geltungsbereich und in dessen Umfeld ausweichen können. Tötungen von Vögeln und Fledermäusen lassen sich mit der Beseitigung der Bäume und Gehölze im Zeitraum zwischen Oktober und Februar sowie mit der Überprüfung der Gebäude auf Besatz mit Fledermäusen zuverlässig vermeiden. Die Überplanung des bereits bebauten Wohngebiets im Nordwesten bereitet keinen Eingriff in Natur und Landschaft vor; unabhängig davon sind die rechtlichen Regelungen zum Artenschutz bei Umbaumaßnahmen zu beachten. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität von Lebensstätten sind nicht erforderlich. Die Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG lässt sich somit mit hinreichender Sicherheit ausschließen.

7. Oberflächenwasser Hanggebiet Rothenberg

Der Abfluss von Quell- und Oberflächenwasser aus dem Hanggebiet des Rothenbergs wurde im Jahr 2000 untersucht, geplant und im Bereich Himmelgartenstraße auch baulich bis zur Einleitung in die Schnaittach umgesetzt.

Mit der Anlage eines Entwässerungsgrabens (Bezeichnung in 2000 als Wasserabzugsgraben) entlang der Himmelgartenstraße wurde einerseits der Fremdwasserzufluss aus dem Kanalnetz genommen und andererseits wurden die Überflutungen der Wohnbereiche weitestgehend ausgeschlossen.

Mit der nun anstehenden Erweiterung wird die Einleitung des Oberflächenabflusses in den Entwässerungsgraben aus dem Hanggebiet in Richtung Westen verschoben. Dazu wird innerhalb der Ausgleichsfläche ein Verbindungsgraben von der Geländemulde zum vorhandenen Entwässerungsgraben entlang der Himmelgartenstraße geplant. Dieser Graben muss privat angelegt werden.

Die Anwohner und Bauherren werden auf die notwendige Eigenverantwortung und Eigenvorsorge zum Schutz der Grundstücksflächen vor Überflutung hingewiesen.

8. Verkehrserschließung

Die neuen Bauflächen grenzen an die ausgebaute Himmelgartenstraße an. Die südlich gelegenen Grundstücke sollen über eine private Erschließungsfläche erschlossen werden, die von den Eigentümern selbst hergestellt wird.

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Erweiterungsfläche mit Strom, Telefon und Wasser kann, durch entsprechende Netzerweiterungen, ausgehend von den best. Leitungen in der Himmelgartenstraße, sichergestellt werden.

Die Erweiterungsfläche wird im Trennsystem mit Anschluss an den best. Kanal (nur Schmutzwasser) in der Himmelgartenstraße entwässert. Das Niederschlagswasser soll versickert werden, oder nach Sammlung und Rückhaltung in den offenen Graben südlich der Himmelgartenstraße eingeleitet werden.

Vorstehender Bericht dient im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zur Aufstellung der 3. Tektur zum Bebauungsplane Nr. 3, „Baugebiet östlich der Bahnlinie“ (Festungsstraße bis Kersbacher Weg) des Markt Schnaittach, in der Fassung vom 20.02.2025 zur allgemeinen Erläuterung und Begründung des Entwurfs vom 13.11.2025.

Nürnberg, 13.11.2025

Markt Schnaittach,

Architekturbüro Hergenröder
Volker Hergenröder - Architekt

.....
1. Bürgermeister