
Markt Schnaittach

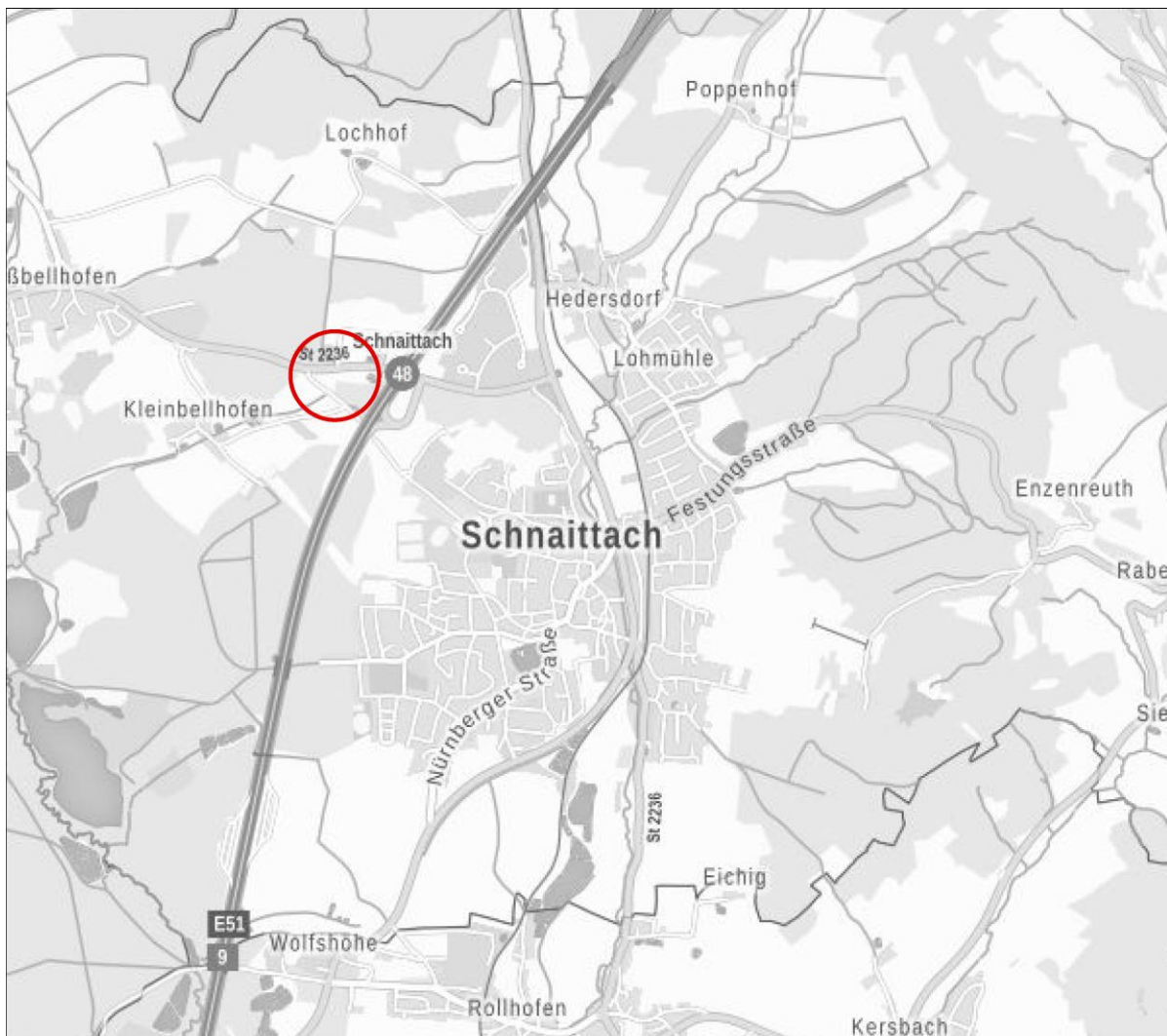
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

„Bauhof“



Begründung

25.03.2025



Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL

Lisa Berner, B. Eng. Landschaftsplanung

TEAM 4

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner GmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Markt Schnaittach
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Bauhof“

Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	1
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	2
4. BESTANDSAUFNAHME	3
4.1 Städtebauliche Grundlagen	3
4.2 Naturräumliche Grundlagen	3
5. PLANUNGSZIELE	3
6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	3
7. VERKEHRSFLÄCHEN	4
8. IMMISSIONSSCHUTZ	5
9. DENKMALSCHUTZ	5
10. GRÜNORDNUNG	5
10.1 Gestaltungsmaßnahmen	5
10.2 Eingriffsermittlung	6
10.3 Ausgleichsflächen	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	11
3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	11
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 Fläche	15
4.9 Wechselwirkungen	16
4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	16
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	18
8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	18
9. MONITORING	18
10. ZUSAMMENFASSUNG	18

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Die im Markt Schnaittach am derzeitigen Standort befindlichen Einrichtungen für den gemeindlichen Bauhof sind hinsichtlich ihrer Größe und ihres Zustands nicht mehr zeitgemäß. Mit der vorliegenden Planung soll ein Neubau des Bauhofes geschaffen werden, der den heutigen baulichen und energetischen Ansprüchen genügt.

Aus diesem Grund ist die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen mit der genannten Zweckbestimmung erforderlich.

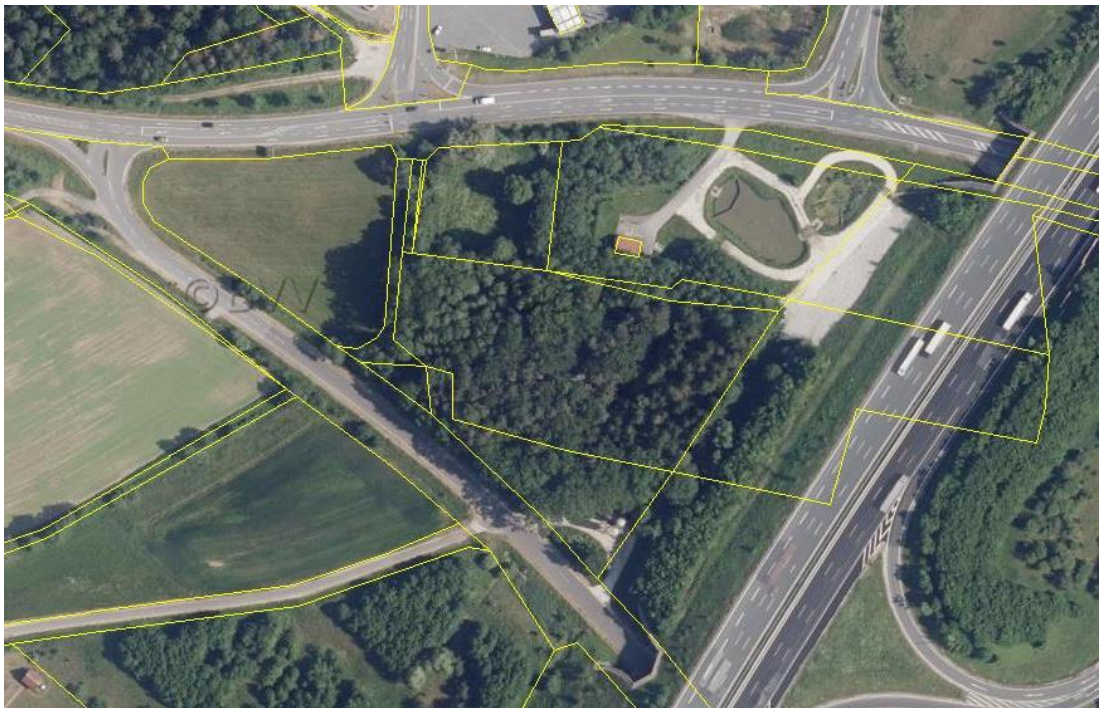
2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt westlich der A 9, südlich der Raststätte Autohof Schnaittach und zwischen der Staatsstraße 2236 im Norden und der Erlanger Straße im Süden. Es umfasst die Fl.Nrn. bzw. Teilflächen der Fl.Nrn. 314, 315, 315/1, 316, 317 Gmkg. Hedersdorf und Fl.Nr. 540, Gemarkung Schnaittach und hat eine Fläche von ca. 1,1 ha.

Der Geltungsbereich besteht aus zwei Teilflächen, die durch eine Waldfläche getrennt sind.

Der Geltungsbereich ist derzeit teils landwirtschaftlich genutzt, teils brach.



Luftbild des Geltungsbereichs

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 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

Der Markt Schnaittach ist im Regionalplan der Region Nürnberg Teil des ländlichen Teilraums im Umfeld des Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen und hier als Untzentrum eingestuft.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

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

Der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan wird deshalb gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.



Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Der Geltungsbereich befindet sich derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Baurecht besteht lediglich im Rahmen der Voraussetzungen des § 35 BauGB. Mit dem Gewerbegebiet nördlich der Staatsstraße, der Autobahn und dem Rückhaltebecken im Osten ist der Geltungsbereich bereits durch bauliche Strukturen und Infrastruktureinrichtungen geprägt. Im südlichen Teilbereich sind bereits Salzsilos des Bauhofs vorhanden.

4.2 Naturräumliche Grundlagen

Der Geltungsbereich ist relativ eben und befindet sich im Bereich des Opalinustons mit schweren, gering versickerungsfähigen Tonböden.

Der westliche Teil ist als Grünland bzw. gelegentliche Lagerfläche für Erdaushub genutzt, der östliche Teil der nördlichen Teilfläche ist eine frische nährstoffzeigende Grünlandfläche mit randlichem Gehölzaufwuchs und beginnender Verbuschung. Zwischen den beiden Teilbereichen befindet sich ein Graben mit begleitender Hochstaudenflur (überwiegend nährstoffzeigende Hochstauden aber auch Mädesüß). Auch im südlichen Randbereich zur Fl.Nr. 318 hin befindet sich ein Entwässerungsgraben, der den Überlauf der östlichen Regenrückhaltebecken darstellt. Im Bereich des mittigen Grabens sind naturnahe Gehölzbestände aus Kiefer/Ahorn vorhanden, im östlichen Teilbereich auch zwei ältere markante Linden.

Der südliche Teilbereich ist neben der bereits für Salzsilos und die Zufahrt genutzten Fläche als Eichen-Kiefern-Wald erhalten, zur Erlanger Straße hin befindet sich ein heckenartiger Gehölzbestand.

Kartierte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, das Landschaftsschutzgebiet beginnt westlich des Geltungsbereiches.

5. Planungsziele

Ziel der Planung ist es, mit einem möglichst geringen Erschließungsaufwand die geplanten baulichen Anlagen anzuordnen. Dabei sollen auch die Eingriffe in die naturnäheren Teilflächen (insbesondere den Graben in der nördlichen Teilfläche sowie die Waldbestände in der südlichen Teilfläche) minimiert bzw. vermieden werden. Insgesamt ist eine naturnahe Gestaltung der nicht befestigten Flächen anzustreben.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Der größte Teil des Geltungsbereiches wird als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird als „Bauhof“ konkretisiert. Damit wird die im Geltungsbereich zulässige Art der Nutzung genau festgelegt.

Für die Fläche für Gemeinbedarf ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dies ist für die vorgesehene Nutzung ausreichend und minimiert die Versiegelung. Weiterhin ist eine abweichende Bebauung mit Gebäudelängen über 50 m zulässig. Dies ist aufgrund des Nutzungszwecks und Grundstückszuschnitts sinnvoll.

Die überbaubaren Grundflächen sind durch Baugrenze festgesetzt. Diese bilden die geplanten Hallen ab und ermöglichen die Anordnung länglicher Gebäude. Die Baugrenze berücksichtigt einen Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der nördlich angrenzenden Staatsstraße. Lediglich kleinere Anbauten nördlich des Gebäudes können im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt innerhalb der Bauverbotszone errichtet werden. Diese sind als Fläche für Nebenanlagen festgesetzt. Damit soll vermieden werden, dass eventuelle rückwärtige Lagerflächen für seltener benötigtes Material offen untergebracht werden sondern mit kleinen Anbauten eingehaust werden dürfen.

Im übrigen Teil des Geltungsbereichs sind Flächen für Nebenanlagen festgesetzt, hier sollen insbesondere die größeren, ortsfesten Nebenanlagen wie Schüttgutlagerboxen und Silos untergebracht werden. Weitere Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung des Geltungsbereichs dienen, insbesondere Stellplätze, Container, Abstellflächen, kleinere Nebengebäude, Überdachungen etc. sind auch außerhalb dieser festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin durch die zulässige maximale Gebäudehöhe bestimmt. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7,5 m, die maximal zulässige Gebäudehöhe 9,0 m. Damit ist sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung in die Landschaft einfügt.

Als Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig, die maximale Dachneigung beträgt 0°-20°.

7. Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von der Erlanger Straße aus. Der Zufahrtsbereich ist im Bebauungsplan festgelegt. Zugänge oder Zufahrten von der Staatsstraße aus sind nicht zulässig.

Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich des Gewerbegebiets im Norden vorhanden.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Für das Schmutzwasser ist eine Ableitung nach Großbellhofen über eine pneumatische Hebeanlage geplant. Die Kapazität der dortigen Kläranlage ist nach Aussage des Marktes Schnaittach ausreichend. Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist im Trennsystem abzuleiten und auf der Fläche rückzuhalten und nach Möglichkeit zu versickern.

Die hydrogeologischen Gegebenheiten sind allerdings schwierig. Wesentliche Voraussetzungen für das Versickern von Niederschlagswasser sind die ausreichende Durchlässigkeit des Bodens sowie ein ausreichender Grundwasserflurabstand (mind. 1 m ab UK Versickerungsanlage zum mittleren höchsten Grundwasserstand).

Bei der geplanten Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer sind die qualitativen und quantitativen Anforderungen i. S. des Merkblattes DWA-M 153 sowie das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten.

Da die Fläche im abwassertechnischen Entwurf des Marktes noch nicht enthalten ist, ist der Generalentwässerungsplan zu überarbeiten und die abwassertechnische Erschließung rechnerisch nachzuweisen. Die Detailplanung der Entwässerung liegt bereits vor (Bericht Ib Hergenröder vom 9.12.2024, ist Anhang zur Begründung). Die hieraus resultierenden Anforderungen, insbesondere hinsichtlich der Dimensionierung des Rückhaltebeckens, sind im Bebauungsplan bereits festgesetzt.

Der Überlauf kann in den Graben südlich des Geltungsbereiches („Kleinbellhofener Graben“) abgeleitet werden. Die schadlose Abführung des Niederschlagswassers ist in der Planung des Ib Hergenröder nachgewiesen.

8. Immissionsschutz

Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine schutzwürdigen Wohnnutzungen, so dass Konflikte mit dem Immissionsschutz aus Sicht des Marktgemeinderates von Schnaittach ausgeschlossen werden können. Betriebswohnungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht zugelassen.

9. Denkmalschutz

Im Bereich der Baufläche sind keine Bodendenkmäler bekannt und auch im Umfeld sind keine Baudenkmäler vorhanden.

10. Grünordnung

10.1 Gestaltungsmaßnahmen

Wesentliches Ziel der Grünordnung ist die Einbindung der baulichen Anlagen in die Landschaft und die Minimierung der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe. Hierfür sind im Wesentlichen Maßnahmen zum Erhalt von Vegetationsbeständen sowie Pflanzgebote an den Rändern der Baufläche festgesetzt. Für die Freiflächengestaltung sind ausschließlich standortheimische Gehölze zulässig.

Die naturnahen Teilflächen des Geltungsbereiches sind nach Möglichkeit zum Erhalt festgesetzt. Dies ist zum einen die noch bewaldete Teilfläche der Fl.Nr. 540 im südlichen Teilgebiet, die nicht für die Salzsilos und die notwendige Umfahrung benötigt wird sowie die hier vorhandene Hecke zur Erlanger Straße hin. Weiterhin ist im nördlichen Teilgebiet der Graben mit seinem Gehölz- und Hochstaudenbewuchs weitgehend zu erhalten. Es soll lediglich eine Durchfahrt zwischen den beiden Teilflächen mit einer Breite von 10 m geschaffen werden. In den Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen sind Verkehrssicherungsmaßnahmen und gelegentlicher Gehölzschnitt grundsätzlich zulässig.

Weiterhin sind mehrere Teilflächen als Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche festgesetzt. Diese Flächen sind naturnah zu gestalten und teilweise mit standortheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Pflanzgebote für Bäume und Sträucher sind an den Rändern der Baufläche vorgesehen, die Verwendung heimischer Arten ist aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes erforderlich. Aus diesem Grund sind auch Kies- und Schotterbeete unzulässig. Nicht bepflanzte Teilflächen sind als naturnahe Gras-Krautfluren zu entwickeln.

Für die Baumpflanzungen sind mindestens 10 qm große Baumscheiben von Befestigungen freizuhalten. Mindestqualität Stammumfang 14/16. Geeignete Arten sind u.a.

- Spitzahorn *Acer platanoides*
- Feldahorn *Acer campestre*
- Linde *Tilia cordata*
- Hainbuche *Carpinus betulus*

Geeignete heimische Straucharten sind im Anhang dargestellt.

10.2 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 Erhaltungsgeboten
- Festsetzung von Pflanzgeboten zur Begrünung des Baugebietes
- Verwendung heimischer Gehölze für die Pflanzgebote
- Festsetzung einer naturnahen Freiflächengestaltung
- Durchführung der Rodungen außerhalb der Vogelbrutzeit
- Festsetzung von Vorgaben zur Gebäudehöhe und -kubatur sowie zur Dachform
- Festsetzung von Flächen zur Rückhaltung/Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben (vgl. Anhang und Teil B) 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“.

Bewertung der Eingriffsfläche – Teilfläche 1

Schutzgut	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	artenarmes Grünland, aufgrund der isolierten Lage zwischen vielbefahrenen Straßen stark vorbelastet, Kategorie I
Boden	Tonboden, mäßig naturnah, geringes Biotopentwicklungspotenzial, Kategorie I
Wasser	Flächen mit mittlerem Grundwasserflurabstand, keine gewässerzeugende Vegetation, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	stark durch Straßen und Gewerbegebiet geprägte Freifläche, Kategorie I
Gesamtbewertung	Kategorie I Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Bewertung der Eingriffsfläche – Teilfläche 2

Schutzgut	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Graben mit begleitenden Hochstaudenfluren und Gehölzen, Grünlandbrache, aufgrund der isolierten Lage stark vorbelastet, Kategorie II
Boden	Tonboden, teils vernässt, naturnah, hohes Biotopentwicklungspotenzial, Kategorie II
Wasser	begradigtes Gewässer ohne besondere Gewässerfauna, Kategorie II
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	gliedernder Gehölzbestand in stark vorbelasteter Freifläche, Kategorie II
Gesamtbewertung	Kategorie II Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Ermittlung Eingriffsschwere

Hinsichtlich der Eingriffsschwere wird das Plangebiet dem Typ A (hoher Versiegelungsgrad) zugeordnet (Grundflächenzahl > 0,35).

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Der Ausgleichsfaktor wird in Abhängigkeit der Versiegelung (Grundflächenzahl) und den Vermeidungsmaßnahmen festgelegt.

Im Bebauungsplan sind zahlreiche Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Deshalb wird ein mittlerer Faktor angesetzt.

Wahl des Faktors:

Teilfläche 1: 0,4 (Spanne 0,3 – 0,6)

Teilfläche 2: 1,0 (Spanne 0,8 – 1,0)

Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs (siehe Plan im Anhang)

	Eingriffs- fläche	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
Teilfläche 1	5.333 qm	x 0,4	2.133 qm
Teilfläche 2	2.487 qm	x 1,0	2.487 qm
Summe			4.620 qm

10.3 Ausgleichsflächen

Dem Eingriff durch die geplante Bebauung wird eine Teilflächen von 4.620 qm der Fl.Nrn. 72 und 72/1 Gmkg. Kirchrötenbach zugeordnet.

Entwicklungsziel: Streuobstwiese bzw.- weide.

Die Maßnahme ist Teil des Ökokontos des Marktes Schnaittach, sie wurde teils bereits im Jahr 2020 umgesetzt (Teilflächen westlich und nördlich des Flurweges).

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) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 (§ 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

Der Markt Schnaittach plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Fläche für Gemeinbedarf südlich des Autohofs mit der Zweckbestimmung Bauhof (ca. 0,8 ha Baufläche).

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Baufläche befindet sich verkehrlich gut erschlossen östlich der A 9 benachbart zu gewerblichen Bauflächen. Dem Markt Schnaittach steht keine besser geeignete Fläche zur Verfügung.

Hinsichtlich der Anordnung der Bauflächen und zu begrünenden Flächen ergibt sich ebenfalls keine sinnvolle Alternative. Die vorgesehene Zufahrt von Süden her ist die einzige Möglichkeit.

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 Fläche, 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 durch Rechtsverordnung 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

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen (vgl. Bestandsplan im Anhang) und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

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.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,

- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

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)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

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

Das Bundesimmissionsschutzgesetz wurde durch große Abstände zu Wohngebieten berücksichtigt.

Das Wasserhaushaltsgesetz wird durch getrennte Abführung des Niederschlagswassers und Rückhaltung bei Versickerung vor Ort 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

Die Fläche des Geltungsbereiches hat keine Funktionen für gesunde Wohnverhältnisse.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als Freifläche allgemeine Funktionen für die Naherholung. Er ist nicht mit Erholungseinrichtungen erschlossen und stark vorbelastet.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für die Naherholung

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die vorliegende Planung sind keine Auswirkungen auf die Wohnfunktion zu erwarten.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Baugebietes sind keine Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten. Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild verringert.

**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 der Baufläche handelt es sich um teils brachgefallenes artenarmes und eher nährstoffgeprägtes Grünland mit einzelnen Gehölzbeständen und einem von gemischten Hochstaudenfluren durchzogenen Entwässerungsgraben. Kartierte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Aufgrund der isolierten Lage und der Vorbelastung durch die nahen verkehrsreichen Straßen sind lediglich häufige gehölz- oder gebüschbrütende Vogelarten zu erwarten. Markante Baumhöhlen wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

Insgesamt hat die Baufläche geringe bis mittlere Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund des derzeitigen Zustands sind durch die geplante Bebauung erhebliche Auswirkungen auf lokale Populationen streng geschützter Arten nicht zu erwarten. Durch die festgesetzten Erhaltungsgebote können Konflikte minimiert und durch die festgesetzten Pflanzungen und die naturnahe Gestaltung der Freiflächen werden neue Lebensräume für Pflanzen- und Tierarten entstehen.

***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 mäßig intensiv genutzte Tonböden. Diese Böden sind von mittlerer Naturnähe, haben eine mittlere Seltenheit entlang des Grabens aber ein hohes Biotopentwicklungspotenzial.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der hohen Grundflächenzahl ist mit einem Verlust mäßig naturnaher Böden von ca. 0,7 ha zu rechnen.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten. Als Vermeidungsmaßnahme sind Erhaltungs- und Pflanzgebote und die naturnahe Gestaltung der Freiflächen festgesetzt. Damit kann das Biotopentwicklungspotenzial auf den nicht überbauten Teilflächen des Geltungsbereiches ausgenutzt werden.

***Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

4.4 Wasser

Bewertungskriterien Teilschutzgut Oberflächenwasser

Bedeutung/ Empfindlichkeit	Naturnähe
	Gewässergüte
	Bedeutung von Flächen im Wasserhaushalt (Rückhaltefunktion)

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

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

Beschreibung und Bewertung

Der im Geltungsbereich vorhandene Graben ist begradigt und vermutlich durch Straßenabwässer erheblich belastet. Er ist in der topographischen Karte nicht als Gewässer verzeichnet, bildet aber einen Zufluss zum südlich angrenzenden ebenfalls begradigten Gewässer südlich der Erlanger Straße. Die Funktion als Lebensraum und für den örtlichen Wasserhaushalt ist relativ gering. Es ist davon auszugehen, dass der Graben regelmäßig trockenfällt und damit auch keine gewässertypische Fauna aufweist.

Das Grundwasser steht vermutlich relativ tief an, das Gelände ist eher durch Stauwasser aufgrund des tonigen Untergrunds geprägt. Durch den tonigen Untergrund besteht ein hoher Geschütztheitsgrad des tieferliegenden Grundwassers. Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der Planung muss ein maximal 10 m langer Abschnitt des bestehenden Grabens verrohrt werden, als Vermeidungsmaßnahme ist die Erhaltung des größten Teils des Grabens mit seiner begleitenden Vegetation festgesetzt.

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 0,7 ha des Vorhabensbereiches zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Die Auswirkungen durch den erhöhten Oberflächenabfluss werden durch die Festsetzung zur Rückhaltung Versickerung vermindert.

**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 Schnaittach ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtlichen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bebauung der Freiflächen gehen örtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen verloren. Die Frischluftversorgung von Schnaittach ist weiterhin gewährleistet. Als Vermeidungsmaßnahme sind umfassende Pflanzgebote festgesetzt.

**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 Geltungsbereich ist als stark durch Straßen und gewerbliche Bauten geprägte Freifläche nur von geringer bis mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Baugebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude. Erhaltungsgebote und Pflanzmaßnahmen mindern 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 Fläche

Die geplante Baufläche ist derzeit teils landwirtschaftlich genutzt, teils als temporäre Lagerfläche für Erdhaushub, teils brachgefallen und teilweise bewaldet bzw. bereits für Zwecke des Bauhofs genutzt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung der Fläche. Die Siedlungsfläche im Marktgebiet erhöht sich geringfügig.

Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.6 beschrieben.

4.9 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind der Graben in der nördlichen Teilfläche. Hier haben Veränderungen komplexe Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, die Bodenbildung und die Pflanzen- und Tierwelt. Aufgrund der naturfernen Struktur und hohen Vorbelastung des Grabens sind diese Wirkungsgefüge aber nur schwach ausgebildet.

4.10 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 des Marktes und des Landkreises gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist möglich.

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

Durch die Planung werden nur in geringem Umfang landwirtschaftliche Flächen beansprucht.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan des Marktes Schnaittach stellt für den Geltungsbereich keine besonderen Ziele dar.

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 Lage des Baugebiets sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

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

Die Entsorgungseinrichtungen des Marktes 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.

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. 5 des Teils A der Begründung.

Es sind etwa 0,5 ha Ausgleichsflächen erforderlich. Die Ausgleichsflächen werden außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen.

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit einer Beibehaltung des derzeitigen Zustands zu rechnen. Der Baulandbedarf könnte nicht gedeckt werden, es müssten andere Flächen 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 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	erhebliche Immissionen in Wohngebiete sind nicht zu erwarten	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	kleinflächiger Verlust teils naturnaher aber stark vorbelasteter Flächen	geringe Erheblichkeit
Boden	zusätzliche Versiegelung kaum naturnahe oder seltene Böden betroffen	geringe Erheblichkeit

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, Rückhaltung festgesetzt	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, stark vorbelastete Flächen	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	nur sehr kleinflächig Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

ANHANG

1. Artenliste standortheimischer Gehölze
2. Bestandsplan mit Eingriffsbewertung
3. Entwässerung des Neubaus des Bauhofs in Schnaittach, Ingenieurbüro Hergenröder, Lauf, 9.12.2024

Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

a) Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde

b) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

c) 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

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung (verkleinert)

