
Markt Schnaittach

5. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan



„Ulmenweg“

Begründung

29.01.2026



Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

Lisa Esch, Master (Sc.) European Urban Studies

TEAM 4

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner GmbH

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	2
4.1 Städtebauliche Grundlagen	2
4.2 Naturräumliche Grundlagen	3
5. PLANUNGSZIELE	3
6. ART DER BAULICHEN NUTZUNG, BEGRÜNDUNG DER STANDORTWAHL	3
7. ERSCHLIEßUNG, NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN	3
8. NATUR UND LANDSCHAFT	4
9. IMMISSIONSSCHUTZ	4

Gliederung	Seite
B UMWELTBERICHT	5
1. EINLEITUNG	5
1.1 Anlass und Aufgabe	5
1.2 Inhalt und Ziele des Plans	5
1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	5
2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	5
2.1 Untersuchungsraum	5
2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	6
2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	7
3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	7
4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	7
4.1 Mensch	7
4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität	8
4.3 Boden	9
4.4 Wasser	10
4.5 Klima/Luft	10
4.6 Landschaft	11
4.7 Kultur- und Sachgüter	11
4.8 Fläche	12
4.9 Wechselwirkungen	12
4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	12
5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	12
6. ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	12
7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	13
8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	14
9. MONITORING	14
10. ZUSAMMENFASSUNG	14

1. PLANUNGSERFORDERNIS

Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Schnaittach hat beschlossen, einen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan zur Ausweisung eines Mischgebietes (gemäß § 6 BauNVO) zwischen der Nürnberger Straße und der Erlenstraße aufzustellen.

Der gegenständliche Geltungsbereich liegt als Restfläche zwischen dem bebauten Ortsbereich und der Staatsstraße. Die Markt Schnaittach hat im Hauptort Schnaittach derzeit kaum verfügbare freie Bauflächen für Wohnbebauung oder nicht wesentlich störendes Gewerbe bzw. ein Ärztehaus. Der Nutzung von derartigen innerörtlichen Flächenressourcen kommt deshalb hohe Bedeutung zu.

Im westlichen Teil des geplanten Bebauungsplanes stellt der Flächennutzungsplan noch ein Gewerbegebiet dar. Dies entspricht nicht mehr den städtebaulichen Zielsetzungen des Marktes Schnaittach. Der Flächennutzungsplan muss deshalb geändert werden, um in Schnaittach Möglichkeiten zur Entwicklung von gemischten Bauflächen zu schaffen.

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Hauptort Schnaittach westlich der Erlenstraße. Es umfasst die Fl.Nrn. bzw. Teilflächen 1244/3, 1245/9, 1245/10, Gemarkung Schnaittach, und hat eine Fläche von ca. 0,5 ha.

Der Geltungsbereich ist eine landwirtschaftliche Fläche.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 3.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuellen Fassung.

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Die Markt Schnaittach ist im Regionalplan der Region Nürnberg (7) als Unterzentrum im Umfeld des großen Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen dargestellt.

Zentrale Orte sollen Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung sein. Damit ist der Ort Schnaittach ein sehr guter Standort für die Entwicklung eines Mischgebietes. Auch eine attraktive ÖPNV-Verbindung ist gegeben.

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes hinsichtlich einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung werden durch die vorliegende Planung unter Nutzung von bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen umgesetzt.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Der Geltungsbereich befindet sich derzeit überwiegend im planungsrechtlichen Außenbereich. Der größte Teil ist als Fläche für die Landwirtschaft genutzt.

Nördlich und östlich des Geltungsbereiches befindet sich gemischte Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 8, westlich davon zwei Einzelhandelsbetriebe, für die derzeit ebenfalls ein Bebauungsplan zur Erweiterung aufgestellt wird.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich die Staatsstraße 2241 in einem leichten Einschnitt.

Die Erschließung des Areals ist sowohl von der Nürnberger Straße wie auch von der Er-lenstraße aus möglich, eine entsprechende Verbindungsstraße (mit der geplanten Bezeichnung „Ulmenstraße“ ist bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 8 dargestellt.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs (Quelle: BayernAtlas)

4.2 Naturräumliche Grundlagen

Im Geltungsbereich befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen, die derzeit teils brachgefallen sind. Dabei handelt es sich um mäßig artenreiches Grünland. Weiterhin sind auf der Fläche einzelne Bäume und kleinere Gebüschke vorhanden. An der nördlichen Grenze verläuft eine gelegentlich wasserführende Grabenmulde.

Kartierte Biotope oder besonders naturnahe Teilbereiche sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Das Gelände befindet sich im Bereich des Liastons und ist relativ eben.

5. PLANUNGSZIELE

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Geltungsbereich eine gemischte Nutzung ermöglicht werden.

Der Geltungsbereich ist Teil eines größeren städtebaulichen Quartiers (vgl. parallel aufgestellter Bebauungsplan) in dem sowohl Wohnen wie auch nicht wesentlich störendes Gewerbe entwickelt werden soll. Bereiche für Wohnen sind vor allem östlich des gegenständlichen Änderungsbereiches vorgesehen, deshalb soll im Änderungsbereich nur nicht wesentlich störendes Gewerbe untergebracht werden können.

Im Markt Schnaittach besteht zudem der Bedarf nach einem Ärztehaus und ggf. anderen medizinischen Angeboten. Deshalb soll im Plangebiet auch ein Sondergebiet für medizinische Zwecke angeordnet werden. Die Kommune hat die Belange der ärztlichen Versorgung und den betroffenen privaten Eigentümerinteressen intensiv abgewogen. Die Schaffung der Voraussetzungen für Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke ist heute und künftig ein wichtiger Teil der kommunalen Daseinsvorsorge und geht aus Sicht der Kommune im Rang vor.

6. ART DER BAULICHEN NUTZUNG, BEGRÜNDUNG DER STANDORTWAHL

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sowie ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „medizinische Zwecke“ dargestellt.

Im Markt Schnaittach besteht aufgrund der Zentralität und verkehrsgünstigen Lage eine hohe Nachfrage sowohl nach Wohngebäuden wie auch nach Gewerbeflächen für nicht wesentlich störende Betriebe. Insofern und aufgrund der gemischten Nutzung im umgebenden Quartier ist die Festsetzung als Mischgebiet die städtebaulich angemessene Art der Nutzung.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes kann eine bereits als Baufläche dargestellte Fläche genutzt werden und damit die Neubeauftragung von für landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Nutzungen vorgesehene Flächen vermieden werden.

7. ERSCHLIEßUNG, NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Die Erschließung erfolgt über eine Verbindungsstraße zwischen der Nürnberger Straße und der Erlenstraße.

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an vorhandene örtliche Leitungswege. Diese sind in den angrenzenden Straßen vorhanden. Die Fläche ist im Generalentwässerungsplan nicht enthalten. Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen, im Zuge des Ausbaus der geplanten Straße im Norden. Eine Versickerung ist aufgrund des tonigen Untergrundes ungünstig. Die Ableitung ist gedrosselt nach Osten in die Schnaittach vorgesehen.

8. NATUR UND LANDSCHAFT

Durch die Beanspruchung einer bereits als Baufläche dargestellten Fläche werden die Belange von Natur und Landschaft durch die gegenständliche Planung nicht wesentlich berührt. Im Gegenteil stellt die geringere mögliche Versiegelung in einem Mischgebiet gegenüber einem Gewerbegebiet eine Verbesserung hinsichtlich der Belange des Naturhaushaltes dar.

Aufgrund des Zustands und der Nutzung der Fläche ist der Eingriff auch grundsätzlich gut ausgleichbar, ebenso sind keine erheblichen Konflikte mit dem Artenschutz zu besorgen.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Zum Schallimmissionsschutz wurde zum Bebauungsplan ein Gutachten angefertigt, das nachweist, dass sowohl die Einwirkungen von Gewerbelärm westlich des Geltungsbereiches wie auch der Staatsstraße südlich des Geltungsbereiches im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu bewältigen sind.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Gewerbebetriebe, südlich des geplanten Geltungsbereichs führt die St 2241 am Plangebiet vorbei (vgl. Lageplan in der Anlage 1 im Anhang).

Es wird darauf hingewiesen, dass das geplante Mischgebiet einen höheren Schutzanspruch als die im Flächennutzungsplan bislang dargestellte Gewerbefläche in diesem Bereich besitzt. Dadurch werden bei ggf. zukünftigen gewerblichen Nachnutzungen auf der Fläche der derzeitigen Verbrauchermärkte die möglichen Schallemissionen, insbesondere in Richtung Osten, gegenüber dem Bestand eingeschränkt. Eine Priorisierung der Entwicklung von Mischgebietsflächen bedingt hiermit eine entsprechende Minderung des künftigen schalltechnischen Potentials der derzeit mit einem Supermarkt und einer Drogerie bebauten Fläche.

Die Gemeinde stellt diesen Aspekt ausdrücklich in die Abwägung mit ein. Eine Konfliktlösung ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung grundsätzlich möglich, indem im eine Gliederung hinsichtlich der zulässigen Nutzungen unter Ausschluss von Wohnnutzungen im Nahbereich des westlich angrenzenden Gewerbegebiets erfolgt.

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 Änderung des Flächennutzungsplanes für ein Mischgebiet in Schnaittach.

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Baufläche liegt zwischen bestehender Bebauung, bereits im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsstraßen und der Staatsstraße, so dass sie im Sinne einer Abrundung des Ortes eine städtebaulich sehr sinnvolle Entwicklungsfläche darstellt. Als Alternative wurde die Entwicklung eines Teils der Fläche als reine Gewerbefläche, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, geprüft. Dies wurde vom Markt aber nicht weiterverfolgt, da eine gemischte Nutzung mit Wohnen und nicht störendem Gewerbe sinnvoller erscheint und auch dem aktuellen Bedarf im Markt Schnaittach besser entspricht.

Weiterhin wurde in den ersten Entwürfen ausschließlich ein Mischgebiet festgesetzt. Aufgrund des sich in den letzten Jahren ergebenden Bedarfs nach einem Ärztehaus hat der Marktgemeinderat aber entschieden, den südlichen Teil dieses Grundstücks als Sondergebiet medizinischer Zwecke auszuweisen. Damit ist sichergestellt, dass dieses Flächenpotential ausschließlich für den genannten Bedarf genutzt werden kann. Die zunächst angedachte Alternative, das Sondergebiet im nördlichen Teil des Grundstücks anzuordnen wurde nicht weiterverfolgt, da diese Variante für die ebenfalls geplante Erweiterung des nordwestlich angrenzenden Gewerbebetriebs deutlich ungünstiger wäre.

Die Umwidmung einer bereits im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellten Fläche dient auch der Schonung von Flächen, die für die Landwirtschaft vorgesehen sind.

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 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)

Das Naturschutzgesetz wurde durch Nutzung einer bereits als Baufläche dargestellten Fläche berücksichtigt.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz wurde durch eine immissionsschutzrechtliche sinnvolle Abstufung der Flächennutzungen 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 positive Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse (siedlungsnah Freifläche), allerdings sind siedlungsnah Freiflächen von allen Teilen des Ortes Schnaittach aus rasch erreichbar. Im Wirkraum des Vorhabens liegt ein Mischgebiet (nördlich und östlich des Geltungsbereichs).

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt mittlere Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Gegenüber Immissionen besteht im angrenzenden Mischgebiet eine mittlere Empfindlichkeit.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnah Freifläche allgemeine Funktionen für die Naherholung. Besondere Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden. Im Norden befindet sich ein Trampelpfad. Der Geltungsbereich ist durch die nahe Staatsstraße und die im Osten befindliche Starkstromleitung stark vorbelastet.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für die Naherholung

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Ausweisung des Mischgebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Wohnfunktion zu erwarten.

Im Mischgebiet sind ausschließlich gewerbliche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht erheblich stören.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Mischgebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten.

**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

Im Geltungsbereich befindet sich teils brachgefallenes Wirtschaftsgrünland. Im Norden befindet sich eine Grabenmulde mit nährstoffzeigendem Hochstaudenbestand. Kartierte Biotope oder besonders naturnahe Bereiche sind nicht vorhanden.

Seltene oder besonders gefährdete Pflanzen- und Tierarten sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erwarten. Unter den streng geschützten Arten (u.a. alle europäischen Vogelarten) sind Vorkommen häufiger gebüschbrütender Vogelarten möglich. Vorkommen offenlandbrütender Arten sind aufgrund der Gehölzbestände und angrenzenden Nutzungen nicht zu erwarten.

Insgesamt hat der Geltungsbereich geringe bis (kleinflächig) mittlere Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Baugebiet gehen ca. 0,5 ha Grünlandflächen sowie einzelne Gehölze verloren.

**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 als Grünland genutzte Böden des Lias. Diese Böden sind von mittlerer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Aufgrund der Lage und des Zuschnitts sind sie als landwirtschaftliches Ertragspotenzial von mittlerer Bedeutung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der Grundflächenzahl ist mit einem Verlust mäßig naturnaher Böden von ca. 0,4 ha zu rechnen. Gegenüber der bisherigen Nutzung ist eine geringere Bodenversiegelung zu erwarten.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.4 Wasser

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind vor allem die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant. Dauerhafte Oberflächengewässer sind nicht.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

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

Beschreibung und Bewertung

Der Grundwasserhaushalt wird von den wenig durchlässigen Schichten des Lias geprägt. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geologischen Situation als mittel einzustufen.

Durch den tonigen Untergrund besteht ein relativ hoher Geschütztheitsgrad des Grundwassers. Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein meist trockener Graben, der nach Osten oberflächlich entwässert. Er ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 Teil der dort festgesetzten Verkehrsfläche.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 0,4 ha Vorhabensbereiches zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Gegenüber der bisherigen Nutzung ist eine geringere Bodenversiegelung zu erwarten.

**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 /	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
-------------	--

Empfindlichkeit	klimatestische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
-----------------	---

Beschreibung und Bewertung

Der Ort Schnaittach ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten 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.

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

Im Geltungsbereich bestehen mit der nahen Staatsstraße, der umgebenden, teils gewerblichen Nutzung, der Freileitung sowie dem im Gebiet befindlichen geschotterten Lagerplatz erhebliche Vorbelastungen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Baugebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude und Verkehrsflächen. Gegenüber einer reinen gewerblichen Bebauung im Gewerbegebiet ist eine tendenziell eher geringere Beeinträchtigung des Ortsbildes zu erwarten.

Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

4.7 Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

4.8 Fläche

Es handelt sich derzeit teils um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt ist.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung ändert sich die geplante Art der Nutzung der Fläche.

4.9 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

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 ist möglich und gesetzlich vorgegeben.

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

Durch die Planung werden ca. 0,5 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht.

Darstellung von Landschaftsplänen

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

Erfordernisse des Klimaschutzes

Die Nutzung von Solarenergie ist möglich. Die Belange des Klimaschutzes sind im Rahmen der konkreten Bauvorhaben zu beachten und durch entsprechende Verordnungen vorgegeben.

6. ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer 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 Art des Vorhabens 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. Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit werden durch Beschränkung der zulässigen Immissionen vermieden. 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 Art 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 Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen. Es sind ca. 0,3 ha Ausgleichsflächen erforderlich.

8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Der Baulandbedarf am Rand des Verdichtungsraums könnte mit der vorliegenden Fläche nicht gedeckt werden, es müssten gegebenenfalls andere Flächen an sensiblerer Stelle ausgewiesen werden.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe sind gegenüber der Nullvariante vertretbar.

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. Das Monitoring soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt werden.

10. ZUSAMMENFASSUNG

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen; erhebliche Immissionen in das angrenzende Mischgebiet sind nicht zu erwarten	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von etwa 0,5 ha Grünland, Eingriff ist gut ausgleichbar	geringe Erheblichkeit
Boden	Versiegelung auf ca. 0,4 ha, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	mittlere Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung auf ca. 0,4 ha	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, im Bereich einer stark vorbelasteten Landschaft	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- Sachgüter	keine Betroffenheit	-

Nach Umsetzung der Planung verbleiben nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL