
Markt Schnaittach

2. Änderung Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 8 Erlenstraße

Begründung

21.02.2019



Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Judith Wilhelm, Landschaftsplanerin

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders

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# Naturräumliche Grundlagen	5#
5.# PLANUNGSZIELE	5#
6.# ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	5#
7.# ERSCHLIEßUNG, NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN	6#
8.# GRÜNORDNUNG	7#
8.1# Gestaltungsmaßnahmen	7#
8.2# Umweltschützende Belange, Artenschutz	7#
9.# IMMISSIONSSCHUTZ	7#

1. PLANUNGSERFORDERNIS

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

Die Markt Schnaittach hat im Hauptort Schnaittach derzeit kaum verfügbare freie Bauflächen für Wohnbebauung oder nicht wesentlich störendes Gewerbe. Der Nutzung von innerörtlichen Flächenressourcen kommt deshalb hohe Bedeutung zu.

Im Ort Schnaittach besteht wie im gesamten Landkreis vor allem ein Mangel an kostengünstigen, kleineren Wohneinheiten, insbesondere an Sozialwohnungen. Auf einem Teil des Geltungsbereiches soll deshalb sozialer Wohnungsbau verwirklicht werden. Weiterhin soll eine bestehende gewerbliche Bebauung planungsrechtlich gesichert und Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 1968 ist aufgrund seiner Festsetzungen für den Geltungsbereich überholt und nicht sinnvoll umsetzbar.

Die Planung ist deshalb erforderlich, um im Innenbereich von 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. Nr. 1228/15, 1228/48, 1228/50, 1236, 1240 sowie Teilflächen aus den Grundstücken Fl. Nr. 1229/17, 1237 und 1238 der Gemarkung Schnaittach und hat eine Fläche von ca. 0,6 ha.

Der Geltungsbereich ist überwiegend durch Kleingärten genutzt bzw. im östlichen Teil (im MI 4 und 5) mit gewerblichen Hallen bebaut. Er wird von einer 110 kV-Leitung überspannt, ein Mast befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches.

Das Gelände ist relativ eben, der nordwestliche Bereich ist etwa 1,5 m höher als die südöstliche Ecke.

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.

Die Planung dient der Innenentwicklung des Ortsteils Schnaittach. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist an 3 Seiten von Bebauung umgeben und ist bereits baulich genutzt. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt bei einem Geltungsbereich von ca. 0,6 ha und einer Grundflächenzahl von 0,6 deutlich unter 20.000 qm. Der Bebauungsplan wird deshalb gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13 a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Einriffsregelung beim Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig

gelten, 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 Maßnahmen umgesetzt.

Die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen regelt das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

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 aus Sicht der Regionalplanung 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 zur Innenentwicklung umgesetzt.

Flächennutzungsplan

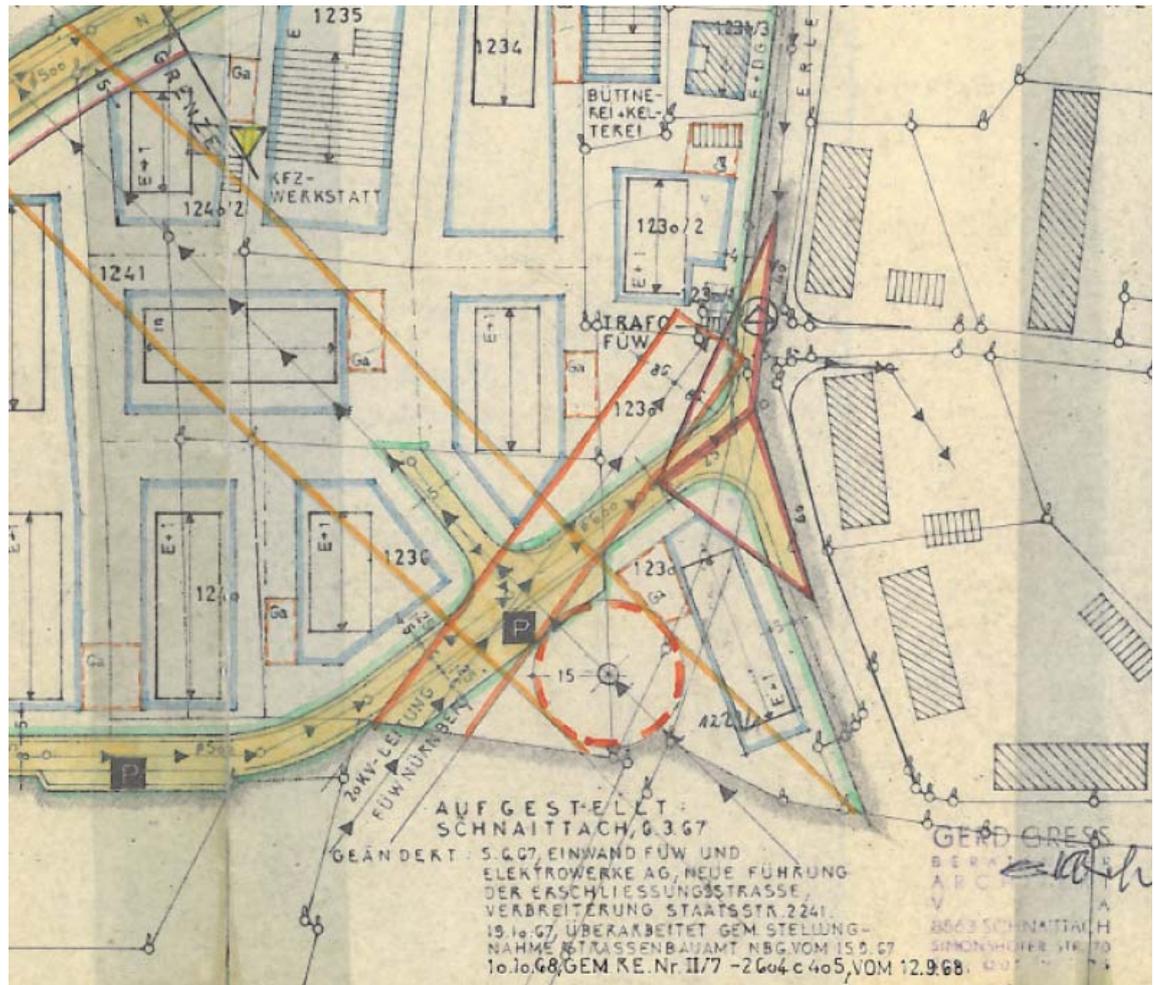
Für den Markt Schnaittach liegt ein wirksamer **Flächennutzungsplan** aus dem Jahre 2006 vor. Dieser stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar.

Der Bebauungsplan ist deshalb aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Rechtswirksamer Bebauungsplan

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 8 stellt im Geltungsbereich eine weiter nördlich von der Erlenstraße abzweigende Erschließungsstraße dar, die nach Westen Richtung Nürnberger Straße verläuft. Diese Erschließung ist aufgrund einer ersten Änderung des Bebauungsplanes im Bereich der Fl. Nr. 1230 nicht mehr realisierbar.

Deshalb muss das Konzept des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 8 aus dem Jahr 1968 für den Geltungsbereich der 2. Änderung überarbeitet werden. Die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzte Art der Nutzung „Mischgebiet“ kann bestehen bleiben.



Ausschnitt rechtswirksamer Bebauungsplan von 1967

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Der südöstliche Teil des Geltungsbereiches ist bereits mit gewerblichen Hallen bebaut, die teils außerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans von 1967 liegen.

Der westliche Teil ist derzeit unbebaut und durch Kleingärten und Grabeland genutzt.

Die Umgebung besteht teils aus Wohngebäuden (meist 2 Vollgeschosse), teils aus gewerblichen Gebäuden.

Das gesamte Quartier ist deshalb von der tatsächlichen Nutzung her als gemischte Bebauung anzusprechen.

2. Änderung Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 8, Erlenstraße



Luftbildkarte des Geltungsbereichs (Quelle: BayernAtlas)



Kleingärten bzw. Grabeland mit angrenzender gemischter Bebauung

Die Erschließung des Areals ist von einem von der Erlenstraße abzweigenden Flurweg aus möglich. Dieser muss allerdings verbreitert werden. Die Nutzung der Fl. Nr. 1230 für eine kürzere und direkte Erschließung ist aufgrund fehlender Abgabebereitschaft des Eigentümers nicht möglich.

4.2 Naturräumliche Grundlagen

Neben den bebauten und versiegelten Teilflächen weist der Geltungsbereich auch kleingärtnerisch genutzte Flächen auf, allerdings ohne nennenswerten Gehölzbestand. Kartierte Biotop- oder Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Dauerhafte bauliche Anlagen sind in den grabelandartigen Flächen nicht vorhanden, es überwiegen Gemüsebeete und niedriger Gebrauchsrasen. Lediglich Spielgeräte, kleinere Gartenhäuser und Gewächshäuser befinden sich auf der Fläche.

Südlich der Kleingartenfläche befinden sich ein Wiesenweg sowie eine Wiesenbrache, hier befinden sich auch zwei ältere Laubbäume.

Das Gelände befindet sich im Bereich des Opalinustons und ist relativ eben. Der höchste Punkt befindet sich mit 352,5 m an der nordwestlichsten Ecke, der tiefste Punkt mit 350,0 m in der südöstlichsten Ecke.

5. PLANUNGSZIELE

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Geltungsbereich als Mischgebiet entwickelt werden.

Hierbei wird eine verdichtete bauliche Struktur angestrebt. Aufgrund der Zielsetzung, Angebote für sozialen Wohnraum zu schaffen, wird im westlichen, bisher unbebauten Teil des Geltungsbereiches überwiegend Geschosswohnungsbau mit drei Vollgeschossen angestrebt. Um eine Durchmischung des Quartiers zu erzielen, ist teilweise auch eine Einzel- oder Doppelhausbebauung vorgesehen.

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches sollen sowohl eine Erweiterung der bestehenden gewerblichen Bebauung wie auch eine Wohnnutzung möglich sein.

6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Markt Schnaittach besteht aufgrund der Zentralität und verkehrsgünstigen Lage eine hohe Nachfrage an Wohngebäuden, andererseits soll auch die bestehende gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich gesichert und möglicherweise erweitert werden. Insofern und aufgrund der gemischten Nutzung im umgebenden Quartier ist die Festsetzung als Mischgebiet die städtebaulich angemessene Art der Nutzung.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl 0,6 festgesetzt. Damit wird eine unnötige Versiegelung vermieden und Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt werden auf das notwendige beschränkt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenze definiert. Die Baugrenzen definieren relativ eng die zulässigen Baukörper. Damit soll im westlichen Teil des Geltungs-

bereiches (MI 1, MI 2 und MI 3) eine Gruppierung der Gebäude um eine Hofsituation gesichert werden. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches (MI 4 und MI 5), sollen die bestehenden Gebäude im Bestand gesichert und Erweiterungsmöglichkeiten nach Norden vorgegeben werden. Aufgrund der bereits bestehenden Parkplatzknappheit in der Erlenstraße sollen in diesem Teil des Mischgebietes auch größere Flächen von Hauptgebäuden frei bleiben, um Flächen für Stellplätze zu erhalten.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen und die Zulassung von bis zu 3 Vollgeschossen sind erforderlich, um im Sinne der Nachverdichtung in der Innenentwicklung die angestrebte städtebauliche Dichte zu erreichen und Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. Die ausschließliche Zulassung von symmetrischen Satteldächern bei Wohngebäuden ist zur Wahrung der regionalen Bauweise und zur Einbindung der Baukörper in das Ortsbild und die Dachlandschaft festgesetzt.

Die Vorgaben der Baunutzungsverordnung zur Geschossflächenzahl (maximal 1,2) werden im gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme des MI 2 eingehalten. Im MI 2 ist die Festsetzung einer geringfügig erhöhten Geschossflächenzahl erforderlich, um den von der Marktgemeinde gewünschten Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. Der Markt Schnaittach räumt der Innenentwicklung und Nachverdichtung einen hohen Stellenwert bei, um die Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen zu minimieren. Deshalb wird eine bestmögliche Ausnutzung innerörtlicher Grundstücke angestrebt. Die geringe Überschreitung der Kappungsgrenze der BauNVO bezüglich der Geschossflächenzahl ist vertretbar und sinnvoll.

Die zulässige Gebäudehöhe ist in Meter üNN differenziert festgesetzt. Sie ergibt sich aus der zulässigen Höhe der Bebauung im Baubeschränkungsbereich der bestehenden 110 kV-Leitung. Die im Hinblick auf das bestehende Gelände mögliche Firsthöhe liegt bei ca. 11,5 m im MI 1 (hierfür im Nordwesten geringfügige Abgrabung erforderlich) und bei 12,5 m im MI 2. Im MI 3 ergibt sich eine zulässige Firsthöhe von ca. 9,5 m, was für die dort angestrebte Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung ausreichend ist.

7. ERSCHLIEßUNG, NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Die Erschließung erfolgt über einen bestehenden Flurweg von der Erlenstraße aus. Der Flurweg wird nach Osten auf eine Fläche von 6,5 m verbreitert und endet mit einem Wendehammer mit einem Radius von 9,0 m (3-achsiges Müllfahrzeug). Eine direkte Erschließung von Osten über das Grundstück Fl.Nr. 1230 ist wegen mangelnder Abgabebereitschaft des Grundeigentümers nicht möglich.

Die Binnenerschließung der vorgesehenen Bebauung erfolgt durch eine private Verkehrsfläche.

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an vorhandene örtliche Leitungswege. Diese sind in den angrenzenden Straßen vorhanden. Die Entwässerung soll im Mischsystem erfolgen. Bereits der Bestand entwässert im Mischsystem, eine Umstellung auf ein Trennsystem ist aufgrund der bereits vorhandenen Investitionen in das Mischsystem nicht sinnvoll.

Nebenanlagen sind im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches überwiegend fixiert, im MI 4 und MI 5 sind sie nach den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung allgemein zulässig.

Die für den ruhenden Verkehr vorgesehenen Flächen ermöglichen die Anlage von ca. 40 Stellplätzen. Im künftigen Innenhof sollen überwiegend nur Carports zulässig sein, um

eine Offenheit dieser Hofsituation zu gewährleisten. Im Bereich um den Mast der 110 kV-Leitung sind gemäß Vorgabe des Versorgungsträgers ausschließlich Stellplätze zulässig. Die Abfallbehälter sind im Bereich der Wendeanlage im Süden zur Abholung bereitzustellen, eine Einfahrt von Müllfahrzeugen in den Innenhof des MI 1 bis MI 3 ist nicht vorgesehen.

8. GRÜNORDNUNG

8.1 Gestaltungsmaßnahmen

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt.

Diese Maßnahmen sind erforderlich um

- die Baufläche zu gliedern,
- durch die Gehölze und Grünflächen eine Funktion als Lebensraum und für den Biotopverbund heimischer Tiere und Pflanzen zu gewährleisten.

Pflanzgebote für Laubbäume

Die Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend und in der Erschließungsplanung festzulegen. Es sind standortheimische Arten zu bevorzugen.

Artenauswahl:	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) Spitzhorn (<i>Acer platanoides</i>) Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Qualität:	Hochstämme mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14/16 cm Pflanzscheibe mind. 6 qm.

8.2 Umweltschützende Belange, Artenschutz

Durch die gewählte Baufläche werden Eingriffe in die freie Landschaft vermieden und ein bereits bebauter bzw. kleingärtnerisch intensiv genutzter Bereich umgewidmet.

Aufgrund der Gestalt und Nutzung des Geltungsbereiches sind an streng geschützten Arten nur häufige, gehölzbrütende Vogelarten denkbar. Deshalb ist festgesetzt, dass Rodungen von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zulässig sind. Damit werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Im und im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich gewerbliche Betriebe, die innerhalb eines Mischgebietes liegen. Damit sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Südlich des Geltungsbereiches verläuft die Staatsstraße 2241. In der zur Staatsstraße nächst liegenden Bebauung (M 4) sind deshalb keine Wohngebäude zulässig.

Zum Bebauungsplan wurde deshalb ein Schallgutachten erstellt, das die angesprochenen Fragestellungen untersucht (IBAS Bayreuth, Bericht Nr. 17.9980b01 vom 2.11.2018). Die Ergebnisse des Schallgutachtens sind in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Hinsichtlich des Gewerbelärms ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet tags und nachts im gesamten Plangebiet sicher eingehalten bzw. überwiegend unterschritten werden.

Hinsichtlich des Verkehrslärms ist festzustellen, dass von Überschreitungen überwiegend derzeit gewerblich genutzte Gebäude im MI 4 und MI 5 betroffen sind. Im am stärksten betroffenen MI 4 sind keine Wohngebäude zulässig. Weiterhin sind die Süd- und teils Ostfassaden des MI 2 und MI 1 von geringen Überschreitungen betroffen (vgl. Gutachten IBAS).

Eine aktive Schallschutzmaßnahme würde 6 m hohe Schirmwände entlang der Staatsstraße erfordern. Dies ist aus städtebaulichen Gründen am Ortsrand nicht vertretbar, zumal die Überschreitungen nur geringfügig sind und v.a. gewerblich genutzte Teilflächen betreffen.

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind deshalb im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 garantieren.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL