

---

# Markt Schnaittach

## Einbeziehungssatzung

### “Kirchröttenbach II“

---

**Begründung vom**

**26.02.2026**

1. Lage des Planungsgebietes
2. Planungserfordernis
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Bauflächen, Ver- und Entsorgung
5. Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung
6. Immissionsschutz
7. Denkmalschutz

Bearbeitung:

Christoph Zeiler, Landschaftsarchitekt

Lisa Esch, M.Sc. European Urban Studies

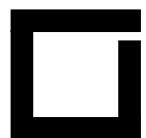
---

**TEAM 4**

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0

---



## **1. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES**

Das Plangebiet liegt im Markt Schnaittach im Landkreis Nürnberger Land am westlichen Ortsrand des Ortsteils Kirchröttenbach. Es umfasst das Flurstück Nr. 53/3, Gemarkung Kirchröttenbach und hat eine Größe von ca. 0,2 ha. Das Gelände im Geltungsbereich ist nach Süden hin abfallend. Es wird aktuell als Grünland mit sehr lockerem Bestand von Obstbäumen genutzt. Das Grundstück befindet sich an der westliche Ortseinfahrt.

## **2. PLANUNGSERFORDERNIS**

Der Erlass der Satzung ist zur Abrundung des Ortsteils Kirchröttenbach erforderlich. Der Umfang der Einbeziehungsfläche entspricht einer organischen Entwicklung. Sowohl im Osten und Norden grenzt der Geltungsbereich an Bebauung von Wohnhäusern an.

## **3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

Der Einziehungsbereich schließt direkt an die im Zusammenhang bebauten Flächen an. Er ist durch die bauliche Nutzung angrenzender Flächen so geprägt, dass sich die künftige Bebauung gem. § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung einfügen lässt.

Der Einziehungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Schnaittach als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht nicht der geplanten Nutzung. Die im FNP dargestellte landwirtschaftliche Nutzung hat im konkreten Fall aber keine besondere Zweckbestimmung und grenzt im Flächennutzungsplan direkt an ein Mischgebiet an. Da es sich bei dem Flächennutzungsplan um eine sehr aktuelle wirksame Fassung handelt, ist davon auszugehen, dass, nicht wie in alten Flächennutzungsplänen üblich, inflationär neue Wohnbauflächen ausgewiesen wurden. Man versuchte bedarfsgerecht Bauland auszuweisen. Bei der zu betrachtenden Fläche wird erst nach konkreter Bedarfsanfrage, innerhalb einer Ortsabrundung, eine Baufläche geschaffen.

Obwohl der FNP Flächen für die Landwirtschaft darstellt, ist die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die über das Grundstück verlaufende Stromleitung wird nach Absprache mit dem Versorger verlegt.

Das Instrument der Einziehungssatzung wird in diesem Fall verwendet um konkreten Bedarf für Bauland von Ortansässigen herzustellen. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt unberührt. Die geringe Fläche die umgewidmet wird, bewegt sich im Rahmen der dörflichen Struktur und des Ortsbildes.



Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (digitale Fassung 2006)

Der Geltungsbereich grenzt an ein Dorfgebiet an. Das Dorfgebiet hat eine gemischte Struktur mit Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Gebäuden. Direkt angrenzend befinden sich Grundstücke mit Einzelwohnhäusern. Die Prägung durch die bisherige bauliche Nutzung nach Maß und Bauweise wird aufgenommen.



Abb.: Luftbildkarte (Quelle Bayernatlas)

#### 4. BAUFLÄCHEN, ERSCHLIEßUNG

Der Einbeziehungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,2 ha. Er hat im Zusammenwirken mit den bestehenden Nutzungen im östlichen Anschluss den Charakter eines Dorfgebietes.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung der baulichen Anlagen wird in den Grundzügen festgesetzt. Der Ortsteil Kirchröttenbach besticht durch ein harmonisches Siedlungsbild, das eine Anpassung der geplanten Bebauung an die überkommene Siedlungsstruktur erforderlich macht. Deshalb sind Regelungen zur Gebäudekubatur und der Dachform notwendig, die eine Anpassung an das Ortsbild sicherstellen.

Die Bebauung ist nur mit einer GRZ von 0,35 und zwei Vollgeschossen zulässig. Da sich der Geltungsbereich am Hang befindet, kann es zu einem Kellergeschoss als Vollgeschoss kommen. Als Dachform ist ausschließlich ein symmetrisches Satteldach zulässig. Dadurch passt sich die Bebauung an die bestehenden Gebäude im Wirkraum und an die Einbeziehungssatzung „Kirchröttenbach Süd-West“ (2022) im Süden an. Die getroffenen Festsetzungen sichern einen guten Ausgleich zwischen den Anforderungen der Gestaltung des Ortsbildes und den Bedürfnissen nach einer guten Ausnutzbarkeit des entstehenden Wohnraums ab.

Es wird nur eine Teilfläche des Flurstücks einbezogen. Die bestehenden Obstbäume können überwiegend erhalten werden. Der Bestand soll als Ausgleichsfläche gesichert werden und durch nachpflanzungen aufgewertet werden. Es sind weder bauliche Anlagen noch die Gartennutzung in der Ausgleichfläche zulässig.

Die Verkehrserschließung erfolgt von dem bestehenden befestigten Feldweg „Kirchröttenbach G“ aus. Die Erschließung durch Abwasser, Wasser und Strom ist bereits im Straßenkörper vorhanden. Die aktuell noch überirdisch verlaufende Stromleitung wird unterirdisch in die Abstandsfläche zum Nachbargrundstück verlegt. Das Anliegen wurde bereits mit dem Stromversorger geklärt.

Aktuell verläuft eine 20kV Leitung über den Geltungsbereich, diese soll im Zuge der Bebauung erdverkabelt werden. Sollte das nicht passieren, gilt weiterhin der Schutzzonenbereich der Leitung.

Die Entwässerung im Ortsteil Kirchröttenbach läuft über ein Mischsystem. Im Einbeziehungsbereich wird eine Entwässerung in Trennsystem angedacht. Unverschmutztes Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück zurückgehalten werden, ggf. durch Retentionsflächen versickert werden.

Der Anschluss der einbezogenen Grundstücke an das bestehende Entwässerungsnetz wird durch einen Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers, müssen die wasserwirtschaftlichen Belange geprüft und beachtet werden. Es muss insbesondere sichergestellt werden, dass der Untergrund sich zum Versickern eignet, der Abstand zum mittleren Grundwasserflurabstand (ab UK Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden. Über ein Baugrundgutachten ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu prüfen. Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden.

Die erlaubnisfreie Versickerung von Dachflächenwasser setzt voraus, dass die Niederschlagswässer nicht von metallgedeckten Bedachungen zum Abfluss kommen. Die Maßgaben an die Vorbehandlung des Niederschlagswassers sind zu beachten.

Der Sachbereich Wasserrecht des Landratsamtes gibt zusätzlich noch folgende Hinweise:

- Durch die Nähe der Gewässer zum Plangebiet wird die Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg als sinnvoll und notwendig erachtet.
- Die geothermische Nutzung von Erdwärme ist mit dem Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich Wasserrecht und Bodenschutz abzusprechen. Erforderliche Genehmigungen sind vor Baubeginn zu beantragen.

- Sollte während der Bauzeit eine Grundwasserabsenkung notwendig werden, ist hierzu vor Baubeginn eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
- Grundstücksentwässerungsanlagen haben den a. a. R. d. T zu entsprechen.
- Die im Plangebiet noch zu erstellende Gebäude sind ordnungsgemäß an die kommunalen Ver- und Entsorgungseinrichtungen anzuschließen. Die kommunale Entwässerungssatzung ist hierbei zu beachten.
- Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu ergangenen Re-geln der Technik (TRENGW bzw. TREN OG) sind zu beachten.
- Sollte die NWFreiV keine Anwendung finden, ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Der Untergrund besteht vorherrschend aus fast ausschließlich Braunerden und Pseudogley-Braunerden aus sandiger Deckschicht über Schluff- und Tonsteinverwitterung des Lias und des Dogger (Bayern Atlas; Bodenübersichtskarte) und ist vermutlich mäßig bis gut versickerungsfähig. Trotzdem sollten möglichst alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalls (z. B. durch Zisternen, Gründächer) genutzt werden.

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt, sollten bei den Baumaßnahmen jedoch Auffälligkeiten auftauchen, sind diese zu melden (SB Bodenschutz Landratsamt Nürnberger Land).

## **5. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE, EINGRIFFSREGELUNG**

Innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um mäßig extensiv genutztes Grünland mit einzelnen Obstbäumen. Die Einbeziehungssatzung schafft für den Einbeziehungsbereich Baurecht auf einer bisherigen Außenbereichsfläche. Hier befindet sich ein Apfelbaum ohne Baumhöhle, der für die geplante bauliche Nutzung gefällt werden muss. Randlich ist die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB vorgesehen.

Die Planung sieht folgende Vermeidungsmaßnahmen vor:

Einfriedungen sind sockellos zu gestalten und müssen einen Abstand von mindestens 10 cm von der Geländeoberkante aufweisen. Hierdurch werden die Gärten für Kleinlebewesen nicht von der freien Landschaft abgeschnitten.

Außenbeleuchtungen sind nur in insektenfreundlicher Weise zulässig. Die Maßnahme minimiert die Anlockwirkung und somit das Sterben nachtaktiver Insekten, die wiederum Nahrungsgrundlage insbesondere für Fledermäuse darstellen.

Die Eingriffsregelung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ von 2003. Der Markt Schnaittach entscheidet sich bewusst, die Eingriffsregelung auf Grundlage des alten Bewertungsmodells abzuhandeln.

### Bewertung der Eingriffsfläche

Teilfläche 1	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	mäßig extensiv genutztes Grünland, Kategorie I-II
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs Kategorie II
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kalt- und Frischluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaftsbild	Ortsrand mit lückiger Obstwiese, Kategorie I-II
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Kategorie II</b> Flächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaus- halt und Landschaftsbild

### Festlegung des Ausgleichsfaktors

Aufgrund einer zu erwartenden Wohnbebauung ist mit einer GRZ von  $\leq 0,35$  zu rechnen (Typ B, geringer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad). Die Spanne des Kompensationsfaktors beträgt folglich 0,2-0,5.

Aufgrund der o.g. Minimierungsmaßnahme und der eher extensiven Ausnutzung des Grünlandes wird der Kompensationsfaktor für die Eingriffsfläche auf **0,5** festgesetzt.

### Ermittlung Ausgleichsbedarf

Teilfläche	Bau- fläche	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
Eingriffsfläche	1.000 qm	x 0,5	500 qm

### Ausgleichsflächen

Der Ausgleich soll im Anschluss an den Einbeziehungsbereich nach Südwesten hin erfolgen. Da hier bereits einige Obstbäume stehen und das Grünland im Bestand schon relativ extensiv genutzt wird, ist geplant, hier 6 weitere Obstbäume durch Entwicklung einer Streuobstwiese nachzupflanzen und das Grünland dauerhaft extensiv zu pflegen. Ausfallende Obstbäume im Bereich der Ausgleichsfläche sind umgehend zu ersetzen. Die Bäume sind in den ersten Jahren zu wässern und vor Verbiss zu schützen. In den darauffolgenden Jahren sind insbesondere die Obstbäume fach- und sachgerechten Pflegeschnitten zu unterziehen. Die Ausgleichfläche, darf nicht als Garten genutzt werden.

Da es sich nicht um die Neuanlage einer Streuobstwiese handelt, wird nur ein Aufwertungsfaktor von 0,5 angesetzt.

### Ermittlung Ausgleichsumfang

<u>Teilfläche</u>	<u>Ausgleich- fläche</u>	<u>Aufwertungs- faktor</u>	<u>Ausgleichs- bedarf</u>
Eingriffsfläche	1.002 qm	x 0,5	501 qm

Die Ausgleichsfläche befindet sich auf Privatgrund. Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss daher die dauerhafte Funktion der Fläche zu den Ausgleichszwecken gesichert sein. Dies geschieht durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch zugunsten des Freistaates Bayern.

### Artenschutz

Es muss ein Apfelbaum gerodet werden, der keine Höhlen aufweist. Ein weiterer Obstbaum mit biodiversitätsfördernden Kleinstrukturen (Spalten, Rindentaschen) befindet sich im südlichen Bereich der Einbeziehungsfläche, dieser ist zu erhaltend festgesetzt.

Gehölzrodungen dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchgeführt werden. Bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten zu erwarten.

## 6. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Nahbereich des Einziehungsbereichs befinden sich keine landwirtschaftliche Voll-erwerbsbetriebe mit Rinderhaltung. Auch emittierende gewerbliche Betriebe sind im Umfeld nicht vorhanden.

Die Ortszufahrt „Kirchröttenbach A“ wird auf Höhe des Geltungsbereiches durch das Ortsschild entschleunigt.

Insofern bestehen keine erheblichen Konflikte mit dem Immissionsschutz.

## 7. DENKMALSCHUTZ

Im Einziehungsbereich befinden sich keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der zum Beschluss der Satzung gültigen Fassung unterliegen.

Bearbeiterin:



Lisa Esch  
M.Sc. European Urban Studies  
**TEAM 4**  
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH

### Artenliste standortheimischer Gehölze

- a) Mittelgroße und kleine Bäume
- |                  |              |
|------------------|--------------|
| Acer campestre   | Feldahorn    |
| Betula pendula   | Birke        |
| Prunus avium     | Vogelkirsche |
| Salix caprea     | Salweide     |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere   |
- b) 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      | Holunde             |
| Viburnum lantana    | Wolliger Schneeball |