
Markt Schnaittach

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 38 Schnaittach „Blütenstraße II“ (mit Änderung Bebauungsplan Nr. 1)



Begründung vom

30.04.2021



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Alina Odörfer, B.Sc. Stadt- und Raumplanung (FH)

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
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	4
6. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	4
7. ERSCHLIESSUNG	5
8. GRÜNORDNUNG	5
9. IMMISSIONSSCHUTZ	6

1. PLANUNGSERFORDERNIS

Der Markt Schnaittach hat im Hauptort Schnaittach bei anhaltend hoher Nachfrage derzeit kaum verfügbare freie Bauflächen für Wohnbebauung. Der Nutzung von innerörtlichen Flächenressourcen kommt deshalb hohe Bedeutung zu. Das weitgehend von Bebauung umgebene und teils bereits bebaute Grundstück stellt eine sinnvolle Ortsabrundung dar.

Der Markt Schnaittach erwartet eine Bevölkerungszunahme bis 2037 um 1,9 % (Bayr. Landesamt für Statistik), im Verdichtungsraum wird ein Wachstum von 5-6 % erwartet., Aufgrund der zentralörtlichen Funktion des Marktes Schnaittach und der guten ÖPNV-Anbindung ist eine Konzentration der Bevölkerungsentwicklung in Schnaittach anzustreben. Weitere freie Bauflächen sind derzeit nicht verfügbar, der Markt Schnaittach hat in den letzten Jahren umfänglich Innenentwicklungspotenziale ausgeschöpft (Brauerei Areal, ehem. Krankenhaus, ehem. Autohaus). Weitere Innenentwicklungspotentiale stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Schnaittach hat deshalb beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 38 Schnaittach „Blütenstraße II“ zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (gemäß § 4 BauNVO) aufzustellen.

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION

Das Plangebiet liegt im Hauptort Schnaittach zwischen der Blütenstraße und der Reuthstraße. Es umfasst die Fl.Nr. 460 und 461 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 459/28 und 460/2, Gemarkung Schnaittach und hat eine Fläche von ca. 0,7 ha.

Der Geltungsbereich ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt, mit größeren Brachstreifen an den Rändern. Der Teil nördlich der Reuthstraße ist mit einfachen Lagerhallen und Holzschuppen bebaut und überwiegend als Holzlagerplatz genutzt.

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 aktuellen Fassung.

Die Fläche schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an und die überbaubare Grundfläche liegt deutlich unter 10.000 qm. Der Markt Schnaittach stellt den Bebauungsplan deshalb gemäß 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB auf. Der Geltungsbereich schließt an den organisch gewachsenen Ort an und rundet diesen ab.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13b i.V.m. § 13a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Ebenso ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. 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.

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Der Markt Schnaittach ist im Regionalplan der Region Nürnberg (7) als Grundzentrum 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 Wohngebietes. 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, die der Ortsabrundung dient und mindergenutzte bereits bebaute Flächen einbezieht, umgesetzt.

Flächennutzungsplan

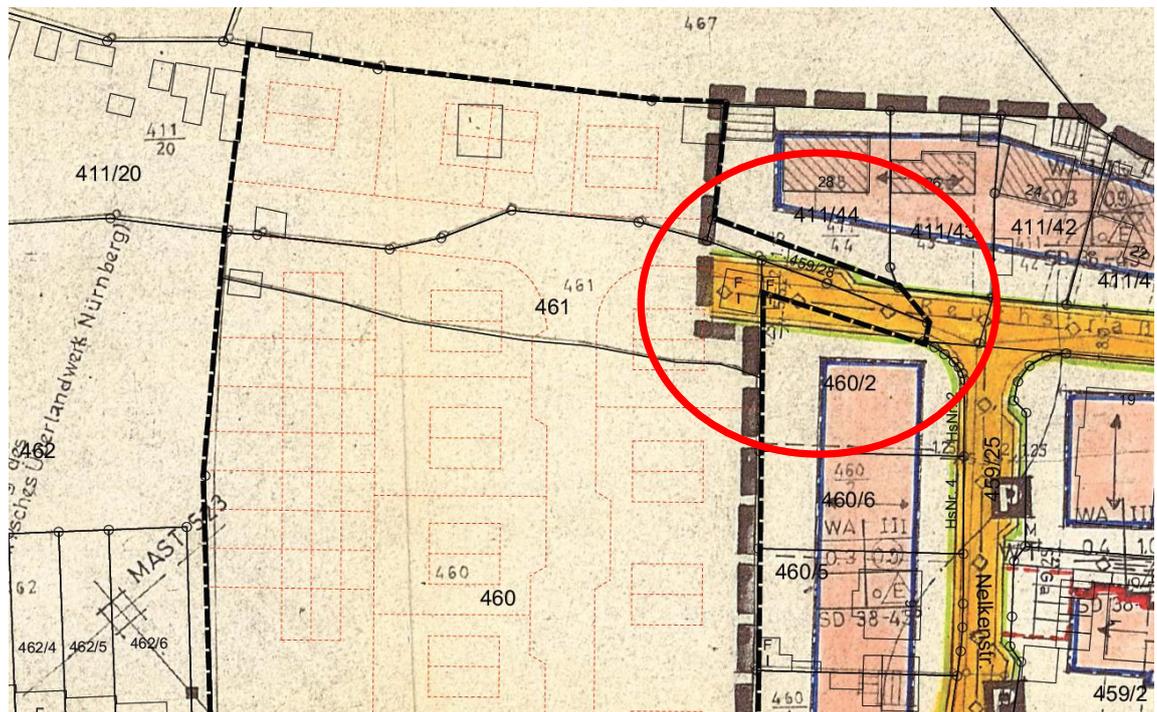
Für den Markt Schnaittach liegt ein wirksamer **Flächennutzungsplan** aus dem Jahre 2006 vor. Dieser stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist deshalb aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Der Geltungsbereich ist als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Im Südwesten wird der Geltungsbereich von einer 110 kV-Freileitung überspannt.

Im Bereich der vorgesehenen Anbindung des neuen Baugebietes an die Reuthstraße im Nordosten des Geltungsbereiches überlagert sich der gegenständliche Bebauungsplan mit dem Bebauungsplan Nr. 1 „Westlich der Badstraße“. Der Bebauungsplan Nr. 1 wird durch den gegenständlichen Bebauungsplan dahingehend geändert, dass die vorgesehene Verlängerung der Reuthstraße geringfügig nach Süden verlagert und an die tatsächlich vorhandene Verkehrsführung und Grundstückseinteilung angepasst wird.



Die bauliche Umgebung ist durch Einfamilienhäuser geprägt, die überwiegend zweigeschossig ausgebildet sind. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich in dem von einer 110 kV-Freileitung überspannten Bereich eine Reihenanlage mit Flachdach. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich auf einem Gemeindegrundstück mehrere Geräteschuppen und Holzlegern.

Die Erschließung ist von der Blütenstraße im Süden sowie durch Verlängerung der Reuthstraße von Nordosten her möglich.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs (Quelle: BayernAtlas)

4.2 Naturräumliche Grundlagen

Das Gelände ist relativ eben bzw. schwach nach Westen geneigt. Der höchste Punkt befindet sich mit ca. 370,00 m üNN im Nordwesten, der tiefste Punkt mit ca. 366,00 m üNN im Südosten.

Es handelt sich um eine junge Grünlandbrache, an deren Rändern früher Gehölzbestände vorhanden waren. Diese waren zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme gerodet bzw. auf den Stock gesetzt, so dass sich hier nährstoffzeigende Gras- und Staudenfluren entwickelt haben. Der nördliche, mit Geräteschuppen und Holzlagern bebaute Teil des Geltungsbereiches ist bis auf einzelne Gehölze neben der bestehenden Bebauung befestigt bzw. naturfern.

Kartierte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der Untergrund besteht aus den Tongesteinen des Lias und ist vermutlich schlecht versickerungsfähig.

5. PLANUNGSZIELE

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die innerörtliche Brachfläche als Wohnbaufläche entwickelt werden.

Hierbei wird eine differenzierte bauliche Struktur aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern angestrebt, um unterschiedliche Wohnraumsprüche befriedigen zu können. Hinsichtlich der zulässigen Baukörper soll eine Orientierung an der umliegenden Wohnbebauung erfolgen, insbesondere sollen nur maximal zweigeschossige Gebäude zulässig sein.

6. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Markt Schnaittach besteht aufgrund der Zentralität und verkehrsgünstigen Lage eine hohe Nachfrage an Wohnbauflächen.

Der Ausschluss der in einem Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist aufgrund der Bestimmungen des § 13b BauGB erforderlich. Die Erschließung und das städtebauliche Umfeld sind zudem nicht für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen geeignet.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt. Dies liegt im Rahmen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert. Die größer gefassten Baugrenzen ermöglichen eine flexible Anordnung der Baukörper innerhalb der definierten Baugrenzen. Damit soll eine flexible Reaktion auf die künftige Nachfrage ermöglicht werden.

Im WA 1, dem östlichen und nördlichen Teil, wird eine offene Bauweise festgesetzt, bei der nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind. Dies entspricht der östlich angrenzenden Bebauung und dient der Gestaltung des künftigen nördlichen Ortsrandes.

Im WA 2 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der in offener Bauweise auch Hausgruppen mit einer Länge von über 50 m zulässig sind. Damit soll in diesem Teilgebiet eine Reihenhausbauweise ermöglicht werden, bei der die Stellplätze und Garagen südlich der Reihenhäuser im Bereich der Baubeschränkungszone der 110 kV-Freileitung angeordnet werden können.

Durch diese Aufteilung des Baugebietes wird zum einen eine gute Durchmischung unterschiedlicher Bauformen einschließlich verdichteter Bauweisen ermöglicht, zum anderen kann die Baubeschränkungszone der Freileitung einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen und die Beschränkung auf 2 Vollgeschosse sind ebenfalls erforderlich, um die Baukörper in das Ortsbild einzufügen. Hinsichtlich der zulässigen Dachformen sind sowohl flache wie auch (bei I+D) steilere Satteldächer und flache Pultdächer zugelassen. Damit wird den künftigen Bauherrn eine gewisse Gestaltungsfreiheit gelassen und eine optimale Ausnutzung der Grundfläche ermöglicht.

7. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Blütenstraße im Süden aus sowie durch Verlängerung der Reuthstraße im Norden. Diese beiden Erschließungen werden durch eine nord-süd-verlaufende neue Straße innerhalb des Geltungsbereiches verbunden. Im Nordwesten ist die Fortsetzung der Straßenerschließung für eine eventuelle spätere Bebauung westlich des Geltungsbereiches vorgesehen. Die Straßenbreite innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 7 m, zusätzlich sind Parkbuchten festgesetzt.

Die Binnenerschließung zum WA2 erfolgt durch private Verkehrsflächen. Diese erschließen auch einen Garagenhof, der im Bereich der Leitungsschutzzone (Bauhöhenbeschränkung) angeordnet wurde.

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 enthalten. 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. Versickerung ist aufgrund des tonigen Untergrunds nicht in nennenswertem Umfang möglich.

8. GRÜNORDNUNG

Aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung sowie der fast allseits umgebenden Bebauung sind im Geltungsbereich nur wenige grünordnerische Festsetzungen erforderlich.

Zur Gestaltung des Baugebietes ist festgesetzt, dass pro Grundstück bei einer Grundstücksgröße von über 500 qm ein Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen ist. Damit soll eine Durchgrünung des Baugebietes sichergestellt werden. Weiterhin sind Kies- und Schottergärten über 5 qm und mit weniger als 70 % Bepflanzung unzulässig. Dies ist erforderlich, um die Funktionsfähigkeit der nicht überbauten Freiflächen für den Naturhaushalt sicherzustellen. Ebenso ist die Begrünung von Garagen mit Flachdach festgesetzt, um die Auswirkungen der Versiegelung auf den Wasserhaushalt zu minimieren und Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu entwickeln.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13 b BauGB ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht notwendig.

Der Eingriff durch die Bebauung ist von geringer bis mittlerer Erheblichkeit. Bis vor kurzem war die Fläche noch mäßig intensiv landwirtschaftlich genutzt, die vorliegende Branche ist relativ jung. Die früher am Rand des Geltungsbereiches vorhandenen Gehölzbestände sind auf den Stock gesetzt und deshalb derzeit als Lebensraum für Vogelarten und andere Arten von geringerer Bedeutung. Auswirkungen auf streng geschützte Arten sind lediglich hinsichtlich häufiger gebüsch- oder bodenbrütender Arten denkbar. Diese Arten bauen ihr Nest jedes Jahr neu, so dass keine dauerhaften Habitate durch die künftige Bebauung verloren gehen. Ausweichlebensräume für derartige Arten sind im Umfeld ausreichend vorhanden. Durch die Festsetzung der Baufeldberäumung außerhalb der Vogelbrutzeit wird das Tötungsverbot des Artenschutzes vermieden.

Insofern sind die Verbotstatbestände des strengen Artenschutzes im Geltungsbereich nicht einschlägig.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Auf das Plangebiet wirken Immissionen aus dem Sportanlagengelände nordöstlich des Geltungsbereiches und auch aus dem Freibad ebenfalls nordöstlich des Geltungsbereichs ein. Diese wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 28 (Schaffer-Areal) gutachterlich untersucht.

Dabei war hinsichtlich des Freizeitlärms durch das Freibad festzustellen, dass die geplanten Schallimmissionen zum Bebauungsplan Nr. 28 die schalltechnischen Orientierungswerte einhalten. Das gegenständliche Gelände ist zum Freibad hin weiter entfernt als das Schaffer-Gelände, so dass auch für den gegenständlichen Bebauungsplan keine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte zu erwarten ist.

Für die Sportanlage resultiert aus dem Genehmigungsbescheid die Einschränkung, dass die Anforderungen für ein bestehendes, an die Sportanlage angrenzendes allgemeines Wohngebiet gemäß der 18. BImSchV im Hinblick auf Geräuscheinwirkungen durch Sportanlagenbetrieb einzuhalten sind. Diese angrenzende, den Sportanlagenbetrieb einschränkende Wohnbebauung ist deutlich näher an der Sportanlage als der gegenständliche Bebauungsplan. Deshalb ist auch bezüglich des Sportanlagenlärms davon auszugehen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte durch den Sportanlagenlärm für die geplante Bebauung eingehalten werden.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

ANHANG 1

Empfehlungen zur Pflanzenverwendung

Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

a) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
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	Holunder