



- Verkehrs- und Infrastrukturplanung
- Fachplanung Tief- und Ingenieurbau
- Kommunale Entwicklungsplanung
- Bauleit- und Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

Begründung zum Entwurf vom 4. Dezember 2025

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.38.03**
Projekt: **1. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes
Nr. 29 für das Sondergebiet
„Verbrauchermarkt Festungsstraße“**

Gemeinde:

Markt Schnaittach

Landkreis:

Nürnberger Land

Vorhabensträger:

Markt Schnaittach

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Anschrift:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:
(0 92 61) 60 62-0

E-Mail:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

1. ANLASS FÜR DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	2
2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETS	2
2.1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
2.2. BESCHREIBUNG DES GEBIETES.....	3
3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ANDERE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
4. ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	4
5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	4
6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	5
6.1. BEBAUUNG.....	5
6.2. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	5
6.3. VERKEHR	5
6.4. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND DIE ABWASSERBESEITIGUNG	6
6.5. GRÜNFLÄCHEN.....	6
6.6. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE	6
6.7. IMMISSIONEN	7
6.8. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	8
7. KENNZEICHNUNGEN	8
8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	9
9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	9
9.1. BODENORDNUNG	9
9.2. ERSCHLIEßUNG.....	9
9.3. VER- UND ENTSORGUNG	9
9.4. PLANUNGSRECHT	10
9.5. HYDROLOGIE	11
9.5.1. Gewässer.....	11
9.5.2. Grundwasser	11
9.5.3. Überschwemmungsgebiet.....	11
9.5.4. Starkregen.....	14
9.5.5. Wasserschutzgebiete.....	14
10. FLÄCHENBILANZ.....	15
11. ANLAGEN.....	15
11.1. GRÜNORDNUNGSPLAN	15
11.2. UMWELTBERICHT.....	16
11.3. MACHBARKEITSSTUDIE REGENWASSERVERSICKERUNG	16
11.4. SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG	17
12. ENTWURFSVERFASSER	18

1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Ein seit Jahren im Hauptort Schnaittach ansässiger Lebensmittel-Verbrauchermarkt im Bereich der Einmündung der Festungsstraße (Kreisstraße LAU 9) in die St 2241 wurde um das Jahr 2012 abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt. Das damalige Objekt entsprach nicht mehr modernen Standards, Verkaufs- und Lagerflächen waren zu klein, Parkplätze fehlten, die Verkehrsanbindung war unbefriedigend, Wärmedämmstandards konnten nicht mehr erfüllt werden, die nach Norden liegende Anlieferung führte bei den Nachbarn zu Lärmbelästigungen. Da mit dem Neubau des Marktes eine Vergrößerung der Verkaufsfläche erfolgte, die dann mit rund 1.550 m², zuzüglich 75 m² für einen eigenständig betriebenen Backshop, nicht nur unerhebliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben konnte, war die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet erforderlich. Mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche wurde nicht das bestehende Sortiment erweitert, sondern eine bessere Präsentation der Waren erreicht.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes soll der bestehende Markt nach Norden hin erweitert werden, wodurch sich die zulässige Verkaufsfläche auf 2.000 m² erhöhen würde und der Backshop mit Café auf einer Fläche von 250 m² zulässig wäre. Die Planung wurde von der Regierung von Mittelfranken bestätigt.

Aufgrund der Neubebauung sind Retentionsmaßnahmen durchzuführen.

Im Parkplatzbereich sollen Elektro-Ladesäulen errichtet werden.

Bestehende Parkplätze sollen von den Wohngebäuden weg und zur Staatsstraße St 2241 hin verlegt werden.

Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung. Daher wird im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde dieses Verfahren zur Anwendung gebracht.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans für das Sondergebiet „Verbrauchermarkt Festungsstraße“ umfasst Flurstücke bzw. Teilflächen (TF) von Flurstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Schnaittach:

1579/1 TF, (Straße)	1707 ---	1707/2 ---
1708 ---	1709 ---	1710 ---
1710/2 ---		

Die Grundstücke befinden sich bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen in Privatbesitz.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich das Gebäude des Einkaufsmarktes.

2.2. Beschreibung des Gebietes

Der Markt Schnaittach liegt im Norden des Landkreises Nürnberger Land, etwa zehn Kilometer von der Kreisstadt Lauf a.d.Pegnitz entfernt; das Gemeindegebiet liegt auf einer Höhe von 357 Metern über NN (Rathaus). Die Gemeinde besteht aus dem Hauptort Schnaittach, den Pfarrdörfern Kirchröttenbach und Osternohe, den Dörfern Bernhof, Bondorf, Freiröttenbach, Germersberg, Großbellhofen, Haidling, Hedersdorf, Hormersdorf, Laipersdorf, Rabenshof, Schlossberg, Siegersdorf, Untersdorf, den Weilern Enzenreuth, Frohnhof, Götzelsberg, Kleinbellhofen, Lillinghof, Poppenhof, Reingrub und Weigendorf sowie den Einöden Hinterhof, Lochhof, Röhrischhof und Schäferhütte.

Das Planungsgebiet liegt östlich des historischen Ortskern von Schnaittach am Rande eines großen Siedlungsgebietes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Süden begrenzt von der Kreisstraße LAU 9, im Westen von der St 2241, im Norden von bestehender Wohnbebauung und im Osten von der Bahnlinie Neunkirchen a.Sand – Schnaittach - Simmelsdorf.

Das Gelände liegt flach gelagert auf einer Höhe von rund 348 bis 349 Metern über NN.

Das Gebiet um Schnaittach gehört naturräumlich zur nördlichen Frankenalb bzw. zum Vorland der nördlichen Frankenalb.

Geologisch liegt das Planungsgebiet im Bereich holozäner Talfüllungen der Schnaittach; darunter stehen Lias (Schwarzer Jura) und Oberer Keuper (Rhät) an.

Es stehen sandige Lehmböden mit einer durchschnittlichen Ertragsfähigkeit an. Die Bodenzahl ist mit 61 Wertpunkten und die Ackerzahl mit 55 Wertpunkten angegeben, sie liegen über dem Durchschnitt des Landkreises Nürnberger Land.

Altlasten sind im Planungsgebiet gemäß dem Altlastenkataster ABuDIS aktuell nicht bekannt. Treten bei den Bauarbeiten jedoch organoleptische Auffälligkeiten im Erdreich auf, sind die zuständigen Behörden am Landratsamt Nürnberger Land zu informieren.

3. Flächennutzungsplan und andere übergeordnete Planungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Schnaittach ist das Planungsgebiet als Sonderbaufläche, Verkehrsfläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Nachbargemeinden im Landkreis Nürnberger Land sind die Gemeinden Simmelsdorf, Kirchsittenbach, Neunkirchen a.Sand und Lauf a.d.Pegnitz, im Landkreis Bayreuth die Gemeinde Betzenstein, im Landkreis Erlangen-Höchstadt die Gemeinde Eckental sowie im Landkreis Forchheim die Gemeinde Igendorf.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Im Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7) ist Schnaittach als Unterzentrum eingestuft. Unterzentren bieten durch ihr größeres und vielfältigeres Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen und Arbeitsplätzen eine qualifizierte Grundversorgung für ihren Nahbereich, teilweise auch für Nahbereiche benachbarten Kleinzentren. Entsprechend ihrer unterschiedlichen Schwerpunktbildung und Größe bestehen bisher erhebliche Ausstattungsunterschiede, die neben der Sicherung der bisherigen Versorgungsfunktion auch den weiteren Ausbau aller Unterzentren in der Region erfordern. Unterzentren sind grundsätzlich geeignete Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 liegt das Gebiet um Schnaittach im allgemeinen ländlichen Raum.

4. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 29 wurde Baurecht für den Neubau eines bestehenden Verbrauchermarkts in der Nähe des Zentrums des Marktes Schnaittach geschaffen. Mit dem Neubau an einem bestehenden Standort konnte der Betreiber des Marktes ein zukunftsfähiges Konzept umsetzen und so die Versorgung der Bevölkerung des Marktes Schnaittach mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleisten.

Der frühere Altbestand wies eine Gesamtgröße von rund 2.100 m² auf. Durch den Neubau wurde eine überbaute Fläche von rund 2.320 m² geschaffen. Es erfolgte eine Vergrößerung der überbauten Flächen im Vergleich zum Bestand um etwa 220 m².

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes soll der bestehende Markt um weitere rund 650 m² auf eine Gesamtgröße von rund 2.970 m² vergrößert werden. Dabei sollen die Verkaufsflächen des Marktes sowie der Backshop mit Cafe und Außensitzfläche erweitert werden. Die Technik des Marktes soll modernisiert werden. Im Bereich der Parkplätze werden die Stellplätze neu angeordnet, Zufahrtswege und Stellplätze selbst werden breiter, wobei die Anzahl der Stellplätze nahezu unverändert bleibt; außerdem sollen Elektro-Ladesäulen installiert werden.

Der gewählte Standort bietet den Vorteil, dass der Markt von der Bevölkerung des Hauptortes Schnaittach zumindest theoretisch fußläufig oder mit dem Fahrrad gefahrlos erreichbar ist und kein zusätzlicher Verkehr hervorgerufen wird, wie es etwa bei einem Standort in unmittelbarer Nähe der Autobahn der Fall wäre.

5. Städtebauliches Konzept

Das Gebiet wird als Sondergebiet „Einzelhandel“ mit zugehörigen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie Flächen für die Eingrünung ausgewiesen. Der Standort ist städtebaulich integriert; nach Norden, Osten und Süden schließen Wohngebiete an.

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung des Marktes Schnaittach mit einem Bevölkerungsanstieg von 6.724 im Jahr 1970 über 6.990 im Jahr 1987 auf 7.912 im Jahr 2011 und 8.561 im Jahr 2024 (entspricht einer Zunahme von über 1.800 Einwohnern seit 1970) ist der Erhalt eines Verbrauchermarktes mit breitem Sortiment und einer attraktiven Präsentation der Waren für die Grundversorgung der Bevölkerung unerlässlich.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1. Bebauung

Für den Bebauungsplan für das Sondergebiet „Verbrauchermarkt Schnaittach“ werden folgende verbindliche Festsetzungen getroffen:

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:** Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.
2. **Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**
 - 2.1. Art der baulichen Nutzung:
Sondergebiet
 - 2.2. Maß der baulichen Nutzung:
Grundflächenzahl von 0,97
Gebäudeoberkante
 - 2.3. Überbaubare Grundstücksflächen:
Baugrenzen
 - 2.4. Örtliche Verkehrsflächen:
Straßenverkehrsflächen.
3. **Weitergehende Festsetzungen:**
 - 3.1. private Grünflächen
 - 3.2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
 - 3.3. Gestalterische Festsetzungen für bauliche Anlagen

6.2. Flächen für den Gemeinbedarf

Gemeinbedarfsflächen sind im Planungsgebiet nicht ausgewiesen.

6.3. Verkehr

Die bestehende Zufahrt zum Verbrauchermarkt sowie zu den beiden hinterliegenden Wohngebäuden wurde im Zuge der Neuerrichtung des Verbrauchermarktes verlegt. Die neue Erschließungsstraße mündet nicht mehr wie bisher westlich, sondern östlich der Hersbrucker Straße in die Festungsstraße ein. Die Erschließungsstraße wurde auf eine Fahrbahnbreite von fünf Metern ausgebaut und wird im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Norden verlängert.

Neue Stellplätze zwischen der Erschließungsstraße und der St 2241 ermöglichen eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs. Eine Genehmigung der Anlage von Stellplätzen innerhalb der 20-Meter Bauverbotszone der Staatsstraße (Abstand vom Fahrbahnrand mindestens zwölf Meter) wurde vom Staatlichen Bauamt Nürnberg erteilt. Bei der Verkehrsbelastung der Stellplatzflächen wird von rund 150 Pkw-Bewegungen pro Stunde ausgegangen, dazu kommen pro Tag noch fünf Lieferfahrzeuge. Die bestehende (Liefer-)Zufahrt im Bereich des Bahnüberganges wurde geschlossen.

Der Verbrauchermarkt ist über die Festungsstraße (LAU 9) die St 2241 und die Autobahn A 9 hervorragend an den regionalen und überregionalen Verkehr angeschlossen, wobei sich der tatsächliche Verkehr auf den Markt Schnaittach und seine Ortsteile, auf Einpendler und Durchreisende beschränken dürfte; überregionaler Verkehr wird durch den Verbrauchermarkt nicht hervorgerufen, da sich vergleichbare Objekte in fast allen Nachbargemeinden Schnaittachs befinden.

Das Staatliche Bauamt weist darauf hin, dass die Erschließung der Grundstücke ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen ist (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG)). Unmittelbare Zugänge und Zufahrten zur Staatsstraße 2241 sind nicht zulässig. Der Straßenbaulastträger der Staatsstraße trägt keinerlei Kosten, die im Zusammenhang mit der Erschließung des Gebiets stehen. Wasser und Abwasser dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden. Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Staatsstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen. Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen. Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen.

Vom Bayerischen Bauernverband wird darauf hingewiesen, dass während und nach der Bauzeit die Zufahrt zu landwirtschaftlichen Grundstücken gewährleistet sein muss.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich links der eingleisigen, nicht elektrifizierten Nebenbahlinie (5925) Neunkirchen a.Sand – Simmelsdorf und grenzt von Bahn-km 5,378 bis Bahn-km 5,418 unmittelbar an Bahngrund an.

6.4. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung sind im Planungsgebiet nicht ausgewiesen.

6.5. Grünflächen

Gemäß den Planeintragungen werden zur Staats- bzw. Kreisstraße sowie zur Bahn Grünflächen angelegt, bepflanzt und dauerhaft unterhalten; bei der Bepflanzung müssen Sichtfelder freigehalten werden.

6.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Verkehrserschließung von Hinterlieger-Grundstücken erfolgt über die neu trassierte öffentliche Straße. Die übrigen Versorgungsmedien (Kanal, Wasser, Strom) können lagemäßig auf ihren bisherigen Trassen verbleiben. Bestehende Grunddienstbarkeiten zugunsten von Ver- und Entsorgungsanlagen von Hinterliegern sind vom neuen Eigentümer zu übernehmen, sofern diese Anlagen ordnungsgemäß genehmigt worden sind und den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Unterhalt, Schäden und Instandhaltung der Erschließungsanlagen sind vom Nutzer zu tragen.

Sollte eine Verlegung von Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich werden, so sind diese in öffentliche Flächen zu verlegen.

6.7. Immissionen

Schall:

Für das Gebiet wurden von der IBAS-Ingenieurgesellschaft, Bayreuth, schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, die mit Gutachten vom 28. Oktober 2025 vorgelegt wurden. Aus diesem Gutachten resultiert folgende Festsetzung:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	Emissionskontingent L_{EK} in dB Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)
TF 1	65	50
TF 2	61	46
TF 3	60	45
TF 4	66	51

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A, B, C und D mit dem Ursprung x=669522 und y=5492479 (UTM, EPSG-Code 258342) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} für einzelne Teilflächen um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, zus.}$

Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK, zus.}$ in dB Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	Zusatzkontingent $L_{EK, zus.}$ in dB Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)
A (352° - 155°)	2	2
B (155° - 222°)	1	1
C (222° - 278°)	3	3
D (278° - 352°)	0	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK, j}$ durch $L_{EK, i} + L_{EK, zus. k}$ zu ersetzen ist.

Hinweise:

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und gegebenenfalls Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

Die Deutsche Bahn weist auf folgendes hin: „Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem Betrieb der Eisenbahn in seiner jetzigen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.“

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Beleuchtungen und Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen ist.

Landwirtschaft:

Im Umfeld des Planungsgebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Es können sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nach guter landwirtschaftlicher Praxis unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Wirtschaftsdüngern und Pflanzenschutzmitteln sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, Erschütterungen) ergeben. Diese sind von den Anliegern hinzunehmen.

6.8. Gestalterische Festsetzungen

Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen, die sich in erster Linie auf die Fassadengestaltung, auf Werbeanlagen und auf die Gestaltung von Einfriedungen beziehen, wurden mit der Baubeschreibung des Hauptmieters abgestimmt.

7. Kennzeichnungen

Die 20-Meter-Bauverbotszone und die 40-Meter-Baubeschränkungszone jeweils gemessen vom Fahrbahnrand der Staatsstraße wurden gemäß Bayerischem Straßen- und Wegegesetz in den Planentwurf eingearbeitet.

Das Planungsgebiet liegt überwiegend im Überschwemmungsgebiet der Schnaittach. Das Überschwemmungsgebiet wurde neu berechnet. Das neu berechnete Überschwemmungsgebiet wurde mit Verordnung vom 7. Januar 2025, veröffentlicht am 10. Januar 2025 und in Kraft treitend zum 11. Januar 2025 festgesetzt.

8. Nachrichtliche Übernahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

An das Vorhaben grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Nördlicher Jura“ an; wobei der Bereich der geplanten Parkplatzverlängerung innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt. Vom Markt Schnaittach wurde die Herausnahme dieser Fläche aus der Schutzgebietsverordnung beantragt.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1. Bodenordnung

Im Baugebiet sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

9.2. Erschließung

Die notwendigen Erschließungsarbeiten für die Zufahrtstraße werden im Auftrag des Vorhabenträgers geplant, ausgeschrieben und durchgeführt. Die Kosten gehen zu Lasten des Investors. Zu den entstehenden Kosten wird zwischen dem Markt Schnaittach und dem Vorhabenträger eine entsprechende Vereinbarung abgeschlossen. Die Erschließungsanlagen, die Teil der öffentlichen Erschließung sind, werden vom Markt Schnaittach nach erfolgter Abnahme übernommen.

Die Zufahrt zu den Hinterlieger-Grundstücken während der Baumaßnahmen ist zu gewährleisten.

9.3. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist an die Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung des Zweckverbandes der Riegelsteingruppe in Schnaittach-Hormersdorf angeschlossen, der das Gebiet mit innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen verlegter und gegebenenfalls innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes teilweise neu zu verlegender Leitungen ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

Eine ausreichende Anzahl von Hydranten gewährleisten den Feuerschutz gewährleisten. Es sind Über- und Unterflurhydranten nach DIN 3222 vorhanden. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – ausgebaut.

Für den Brandschutz steht ein Löschgruppenfahrzeug der Freiwilligen Feuerwehr Schnaittach mit Personal in der gesetzlichen Hilfsfrist zur Verfügung.

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch das zuständige Versorgungsunternehmen N-Ergie AG in Nürnberg.

Der Markt Schnaittach ist an das Erdgas-Versorgungsnetz der N-Ergie AG, Nürnberg, angebunden; der Verbrauchermarkt wird daher mit Erdgas beheizt.

Das Gebiet ist an das Netz der Deutschen Telekom angeschlossen. Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Eine Verlegung bestehender Telekommunikationslinien im Zuge der Erweiterung des Marktes ist nicht vorgesehen. Die Leitungen verbleiben im Privatgrund und sind durch entsprechende Grunddienstbarkeiten gesichert.

Die Entwässerung des Marktes erfolgt derzeit über einen Anschluss an den gemeindlichen Mischwasserkanal DN 800, der in der Festungsstraße liegt. Über diesen Anschluss wird eine Fläche von rund 5.000 m² (Gebäude, Stellplätze und Verkehrsflächen) entwässert. Die Dachflächen des neuen Marktes sind an den Oberflächenwasserkanal im Gehwegbereich der Festungsstraße angeschlossen, der unmittelbar am Hochwasserdurchlass der Staatstraße in diesen einmündet.

Die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu ergangenen Regeln der Technik (TRENGW bzw. TREN OG) sind zu beachten. Sollte die NWFreiV keine Anwendung finden, ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Das Niederschlagswasser von den Stellplätzen wird in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet; eine Einleitung in den Vorfluter, wie zunächst vorgesehen, ist aufgrund der Höhenlage des Geländes nicht möglich. Gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg sind Pkw-Stellplätze mit häufigem Fahrzeugwechsel sowie die dazugehörigen Fahrflächen gemäß dem DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Niederschlagswasser“ den stark verunreinigten Verkehrsflächen zuzuordnen, so dass eine durchlässige Gestaltung dieser Flächen keinesfalls in Betracht gezogen werden darf; diese Flächen sind zu versiegeln.

Durch Beschilderung ist zu regeln, dass die Stellplätze des Marktes nicht als Dauerparkplätze genutzt werden dürfen.

Die Detailplanungen werden mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg und dem Markt Schnaittach abgestimmt.

Schmutzwasser wird wie bisher in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet und der Kläranlage Neunkirchen zugeführt.

Bestehende Entwässerungseinrichtungen sind in ihrer Funktion zu erhalten.

Die Deutsche Bahn weist darauf hin, dass bei Maßnahmen an Gewässern zu beachten ist, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Die Beseitigung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Abfällen erfolgt durch den Zweckverband des Landkreises Nürnberger Land. Gewerbe- und Sonderabfälle sowie Wertstoffe und biologisch verwertbare Abfälle werden getrennt gesammelt und entsorgt.

9.4. Planungsrecht

Der Satzungsbeschluss wurde am gefasst. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.

9.5. Hydrologie

9.5.1. Gewässer

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich weder fließende noch stehende Gewässer. Die Schnaittach, ein Gewässer II. Ordnung, sowie ein Altarm der Schnaittach (Gewässer III. Ordnung) liegen rund 50 Meter westlich des Planungsgebiets. Das Vorhaben liegt teilweise innerhalb des 60-Meter-Bereichs dieser beiden Gewässer. Für das Vorhaben wäre eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung gemäß Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich. Diese Anlagengenehmigung wird jedoch durch die Erteilung einer Baugenehmigung ersetzt (Art. 20 Abs. 5 BayWG, Art. 56 Satz 1 Nr. 1 HS 2 Bayerische Bauordnung (BayBO)).

Die nächstgelegenen stehenden Gewässer befinden sich in einer Entfernung von etwa 500 Metern.

9.5.2. Grundwasser

Aufgrund der Nähe zur Schnaittach und zum Altarm der Schnaittach ist zumindest zeitweise mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen.

Sollte während der Bauzeit eine Grundwasserabsenkung notwendig werden, ist hierzu vor Baubeginn eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Sofern der Wärmebedarf über geothermische Anlagen sichergestellt werden soll, wird darauf hingewiesen, dass dafür wasserrechtliche Anzeige- und Genehmigungspflichten bestehen.

9.5.3. Überschwemmungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt überwiegend im Überschwemmungsgebiet der Schnaittach. Das Überschwemmungsgebiet wurde neu berechnet. Das neuberechnete Überschwemmungsgebiet wurde mit Verordnung vom 7. Januar 2025, veröffentlicht am 10. Januar 2025 und in Kraft tretend zum 11. Januar 2025 festgesetzt.

Hinsichtlich der Lage im Überschwemmungsgebiet und der Entwässerung des Marktes stellt sich die Situation so dar, dass der Markt sowie die beiden nördlich angrenzenden Wohngebäude fast vollständig im Überschwemmungsgebiet der Schnaittach liegen; an dieser Situation hat sich auch nach Abbruch und Neubau des Marktes nichts geändert, da die Geländeoberfläche durch die Maßnahme nicht höhergelegt werden kann, um die Abflusssituation für die Unterlieger nicht zu verschlechtern. Allerdings wurde der neue Markt weiter von der Schnaittach und ihrem abflusswirksamen Querschnitt abrücken, sodass eher eine Verbesserung der Hochwassersituation eintreten dürfte. Die Zufahrt zum Markt und zu den privaten Gebäuden erfolgt über die neue Erschließungsstraße, die Einmündung in die Festungsstraße wurde nach Osten verdrückt. Westlich der neuen Erschließungsstraße wurden neue Stellplatzflächen geschaffen, die bis auf zwölf Meter an den Fahrbahnrand der Staatsstraße heranrücken werden.

Die Situation für das gemeindliche Abwassernetz verbessert sich, weil nicht oder wenig verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, das bislang dem Mischwasserkanal und damit der kommunalen Kläranlage zugeleitet wurde, nunmehr dem Oberflächenkanal zufließt. Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet ist neben einer Baugenehmigung zusätzlich eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 WHG erforderlich. Die Einhaltung der wasserrechtlichen Vorschriften, einschließlich der Beantragung notwendiger Genehmigungen, obliegt der Eigenverantwortlichkeit des Bauwerbers sowie der beauftragten Unternehmen.

Beeinträchtigungen bei Hochwasserereignissen sind nicht gänzlich auszuschließen. Ein Antragsteller hat keinen Anspruch auf Durchführung wasserbaulicher Maßnahmen durch den Unterhaltungspflichtigen des Gewässers zum Schutz seiner Anlagen. Weiterhin hat er keinen Anspruch auf Schadenersatz für Hochwasser- und sonstige Schäden, die wegen der Nähe zum Gewässer an seinen Bauwerken entstehen. Er haftet jedoch für alle Schäden, die nachweisbar durch Bau, Bestand und Betrieb der Anlage am Gewässer oder Dritten entstehen.

Gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen untersagt. Die zuständige Behörde (in diesem Fall das Landratsamt Nürnberger Land) kann gemäß § 78 Abs. 2 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete zulassen, sofern eine Reihe von Kriterien erfüllt werden. Diese Kriterien werden nachfolgend aufgeführt und im Hinblick auf das Vorhaben überprüft:

Es bestehen keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung oder können geschaffen werden:

Im vorliegenden Fall geht es nicht um allgemeine Siedlungsentwicklung, sondern um die Erweiterung eines bestehenden Marktes. Im Zuge des Abbruchs des alten Marktes und des Ersatzneubaus an ungefähr gleicher Stelle, wurde die Gebäudekubatur um etwa acht Meter von der Schnaittach zurückgesetzt, wodurch sich im Hochwasserfall der abflusswirksame Querschnitt vergrößert. Für die allgemeine Siedlungsentwicklung sind in der Ortslage Schnaittach und den Ortsteilen Flächen für Wohnbebauung wie auch für Gewerbe vorhanden bzw. können geschaffen werden. Für einen Verbrauchermarkt ist jedoch die Lage an einer überregionalen Verkehrsverbindung wie im vorliegenden der St 2241 mit unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss an die A 9 unabdingbare Voraussetzung. In diesem Bereich konnten keine geeigneten Alternativflächen gefunden werden, die mit vergleichbarem Aufwand bebaubar wären und einen städtebaulich integrierten Standort darstellen.

Da es sich um einen bereits bebauten und genutzten Standort handelt, ist das Vorhaben anders zu beurteilen als bei einem Neubau in Ortsrandlage.

Das neu auszuweisende Gebiet grenzt unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet:

Das Planungsgebiet grenzt im Süden an die beiderseits bebaute Festungsstraße; im Osten jenseits der Bahnlinie liegt ein Wohngebiet; im Norden grenzen zwei bestehende Wohnhäuser an und im Westen befindet sich die Staatsstraße 2241. Das Gebiet grenzt somit an bestehende Baugebiete an.

Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden sind nicht zu erwarten:

Der Markt kann nicht hochwasserfrei errichtet werden, da im Bereich der Stellplätze gemäß Forderung des Wasserwirtschaftsamtes die Höhenlage des Geländes in ihrer Gesamtheit nicht angehoben werden darf. Daher sind an dem geplanten Markt bauliche Vorkehrungen zu treffen, dass im Fall eines entsprechenden Hochwasserereignisses kein Wasser in das Gebäude eindringen kann.

Hochwasserabfluss und Höhe des Wasserstandes dürfen nicht nachteilig beeinflusst werden: Die Schnaittach liegt westlich des Planungsgebietes und ist durch die St 2241 von diesem getrennt. Aufgrund der Höhenlage der Staatsstraße kann zumindest für den Bereich der Ortslage Schnaittach davon ausgegangen werden, dass diese hochwasserfrei gebaut ist und somit als Damm zum Planungsgebiet hin wirkt. Der abflusswirksame Querschnitt beschränkt sich also auf das Gebiet westlich der Staatsstraße. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass es im Bereich des Flutdurchlasses zu einem Rückstau in das Planungsgebiet hinein kommt bzw. dass oberhalb des Planungsgebietes ein Rückstau von Zuflüssen in die Schnaittach zu einer Überschwemmung des Gebietes führen kann. In beiden Fällen ist jedoch nicht der abflusswirksame Querschnitt beeinträchtigt. Eine Verschlechterung bezüglich der Höhe des Wasserstandes kann lediglich durch die vorgeschriebene Versiegelung der Stellplätze entstehen. Da in diesem Gebiet jedoch Aueböden mit hohem Tongehalt und entsprechend geringer Versickerungsrate anstehen, die bei Hochwasserereignissen in der Regel schon mit Wasser gesättigt sind, dürfte diese Verschlechterung kaum messbar sein.

Hochwasserrückhaltung darf nicht beeinträchtigt und der Verlust von Rückhalteraum muss umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden:

Für das Vorhaben liegt eine zweidimensionale hydraulische Berechnung vor (Gutachten der Köhler Ingenieurgesellschaft GmbH & Co. Kg, Bad Steben, vom 31. Juli 2025). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Erweiterung keine negativen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss oder negative Auswirkungen durch Veränderung des Hochwasserabflusses für Dritte zu erwarten sind. Der Hochwasserrückhalt und der bestehende Hochwasserschutz werden nicht nachteilig beeinträchtigt. Der Retentionsraumverlust beträgt rund 54 m³ und wird auf dem geplanten Parkplatz ausgeglichen. Die Wasserspiegel für eine hochwasserangepasste Bauweise sind dem oben genannten Gutachten zu entnehmen, das Bestandteil der Änderung des Bebauungsplanes ist.

Der bestehende Hochwasserschutz darf nicht beeinträchtigt werden:

Im Planungsgebiet befinden sich keine Einrichtungen des aktiven Hochwasserschutzes wie Deiche, Mauern usw., die durch die Maßnahme beeinträchtigt werden könnten.

Es dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger zu erwarten sein:

Da sich aufgrund der geplanten Maßnahme weder die Hochwasserrückhaltung verschlechtert noch der abflusswirksame Querschnitt der Schnaittach beeinträchtigt wird, sind keine Verschlechterungen für Ober- oder Unterlieger zu erwarten.

Belange der Hochwasservorsorge sind zu beachten:

Im Planungsgebiet sind keine Maßnahmen der Hochwasservorsorge, wie Gewässerrenaturierungen, Entsiegelungen oder Schaffung von Flutmulden bekannt.

Bauvorhaben sollen so errichtet werden, dass beim Bemessungshochwasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind:

Der geplante Markt kann nicht hochwasserfrei errichtet werden, da im Bereich der Stellplätze gemäß Forderung des Wasserwirtschaftsamtes die Höhenlage des Geländes in ihrer Gesamtheit nicht angehoben werden darf. Daher sind an dem geplanten Markt bauliche Vorkehrungen zu treffen, dass im Fall eines entsprechenden Hochwasserereignisses kein Wasser in das Gebäude eindringen kann. Die Stellplätze werden überstaut. Im Hochwasserfall wird der Markt gesperrt, sodass für Kunden oder Waren keine Gefahr besteht. Der Eingangsbereich wird gemäß den Berechnungen der Köhler Ingenieurgesellschaft etwa 0,00 cm bis maximal 0,10 cm unter dem Wasserstand beim hundertjährigen Hochwasser liegen.

Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet dürfen keine neuen Heizölverbraucheranlagen in Betrieb genommen werden.

9.5.4. Starkregen

Daneben kann es durch Starkregenereignissen auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen zu flächenhaften Überflutungen kommen. Mit der Klimaschutznovelle des BauGB von 2011 und dem Hochwasserschutzgesetz II von 2017 wurden der vorbeugende Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Bauleitplanung durch die §§ 1 Abs. 5 Satz 2 und 1a Abs. 5 BauGB gestärkt und die Belange des Hochwasserschutzes im BauGB konkretisiert. Dies verstärkt die abwägungserheblichen Anforderungen gemäß § 1 Abs. 6 an den sachgerechten Umgang mit Abwässern (Nr. 7e) und die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (Nr. 12), die im Abwägungsvorgang nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Zu den Abwässern gehört gemäß § 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG auch das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Niederschlagswasser. Denn es ist offenkundig, dass durch die bauliche Inanspruchnahme von Flächen dem Niederschlagswasser Versickerungsflächen entzogen werden (Uwe Kutter: Hochwasser und Starkregenschutz im Abwägungsvorgang).

Zum Schutz vor Schäden ist aufgrund der Nähe zur Schnaittach neben hohen Grundwasserständen die Gefährdung durch Hochwasser sowie bei Starkregenereignissen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Nach DIN 1986-100 ist der Überflutungsnachweis als Differenz zwischen den Regenwassermengen aus dem 30-jährigen und dem zweijährigen Regenereignis zu führen und als zurückhaltende Regenwassermenge in den Freiflächen des Grundstücks ohne Gefährdung für den Menschen oder Sachgüter darzustellen. Dies gilt ab einer Grundstücksfläche von 800 m². Dieser Nachweis sollte im Baugenehmigungsverfahren als Bestandteil der Bauantragsunterlagen verlangt werden, um negative Umweltauswirkungen gemäß § 4 c BauGB zu überwachen.

Einer Bebauungsplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen und die wasserrechtlichen Anforderungen gewahrt sind. Eine Konfliktverlagerung in nachfolgende Genehmigungs- oder Erlaubnisverfahren ist zulässig, wenn sich der Plangeber im Aufstellungsverfahren einen Kenntnisstand verschafft hat, der ihm im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine sachgerechte Beurteilung der Möglichkeit einer nachfolgenden Konfliktbewältigung erlaubt (OVG Münster, 2. Senat, Urteil vom 07.06.2022 – 2 D 289/21.NE).

Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

9.5.5. Wasserschutzgebiete

Das Gebiet liegt außerhalb festgesetzter oder vorgeschlagener Wasserschutzgebiete und auch außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorbehalts- oder Vorrangflächen. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet liegt etwa drei Kilometer südöstlich.

10. Flächenbilanz

Sondergebiet:	4.260 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	640 m ²
Private Verkehrsfläche:	2.710 m ²
private Grünfläche:	600 m ²
Summe:	8.210 m ²

11. Anlagen

11.1. Grünordnungsplan

Der Bebauungsplan für das Sondergebiet „Verbrauchermarkt Festungsstraße“ beinhaltet einen Grünordnungsplan (Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplan). Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass das Planungsgebiet zur Staatsstraße und zur Bahnlinie mit Grünstreifen abgegrenzt wird, die unter Berücksichtigung der notwendigen Sichtflächen mit Sträuchern bepflanzt werden.

Alle Sträucher sind als mindestens zweimal verpflanzte Heister ohne Ballen mit einer Mindesthöhe von 100 cm zu pflanzen. Bei Flächenbepflanzungen ist für Bäume eine Pflanzfläche von jeweils einem Quadratmeter festgesetzt, für Sträucher von 0,5 m² (70 x 70 cm). Bei allen Pflanzungen ist die nachfolgende Pflanzliste anzuwenden:

Pflanzliste für Sträucher

Hartriegel	<i>cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>frangula alnus</i>
Schwarze Heckenkirsche	<i>lonicera nigra</i>
Schlehe	<i>prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>rosa canina</i>
Filzrose	<i>rosa tomentosa</i>
Himbeere	<i>rubus idaeus</i>
Ohrweide	<i>salix aurita</i>
Schwarzer Holunder	<i>sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>sambucus racemosa</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>viburnum opulus</i>

Pflanzliste für Ziersträucher

Kupferfelsenbirne	<i>amelanchier lamarckii</i>
Kornelkirsche	<i>cornus mas</i>
Kolkwitzie	<i>kolkwitzia amabilis</i>
Hoher Pfeifenstrauch	<i>philadelphus coronarius</i>
Duftender Pfeifenstrauch	<i>philadelphus virginalis</i>
Feuerdorn	<i>pyracantha</i>

Blutjohannisbeere	<i>ribes sanguineum</i>
Edelflieder	<i>syringa</i>
Gefüllter Schneeball	<i>viburnum opulus sterile</i>
Weigelie	<i>weigela</i>

Pflanzliste für Obstbäume

Weiterhin sind alle einheimischen und standortgerechten Obstsorten zulässig. Die zu wählenden Obstbaum-Hochstämme sollten in Absprache mit ortsansässigen Gartenbaufachleuten ausgewählt werden.

Von der Bahn wird darauf hingewiesen, dass nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) die Eisenbahnen verpflichtet sind, ihren Betrieb sicher zu führen und die Betriebssicherheit ihrer Anlagen jederzeit zu gewährleisten. Es wird deshalb auch notwendig, Maßnahmen außerhalb des Bahngeländes vorzunehmen. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Alle Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen. Zu den Pflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten.

11.2. Umweltbericht

An das Vorhaben grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Nördlicher Jura“ an; wobei der Bereich der geplanten Parkplatzverlängerung innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt. Vom Markt Schnaittach muss die Herausnahme dieser Fläche aus der Schutzgebietsverordnung noch beantragt werden.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, der gemäß § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, nach denen von einer Umweltprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), einem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

11.3. Machbarkeitsstudie Regenwasserversickerung

Bislang nicht gefordert, Entwässerung erfolgt teilweise im Trennsystem.

11.4. Schalltechnische Untersuchung

Für das Gebiet wurden von der IBAS-Ingenieurgesellschaft, Bayreuth, schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, die mit Gutachten vom 28. Oktober 2025 vorgelegt wurden. Aus diesem Gutachten resultiert folgende Festsetzung:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	Emissionskontingent L_{EK} in dB Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)
TF 1	65	50
TF 2	61	46
TF 3	60	45
TF 4	66	51

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A, B, C und D mit dem Ursprung x=669522 und y=5492479 (UTM, EPSG-Code 258342) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} für einzelne Teilflächen um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, zus.}$

Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK, zus.}$ in dB Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	Zusatzkontingent $L_{EK, zus.}$ in dB Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)
A (352° - 155°)	2	2
B (155° - 222°)	1	1
C (222° - 278°)	3	3
D (278° - 352°)	0	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK, i}$ durch $L_{EK, i} + L_{EK, zus. k}$ zu ersetzen ist.

Hinweise:

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Bei der Neuerichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und gegebenenfalls Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

12. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

Telefon 09261/6062-0
Telefax 09261/6062-60



Diplom-Geograph Norbert Köhler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 4. Dezember 2025
Aufgestellt: Kronach, im November 2025