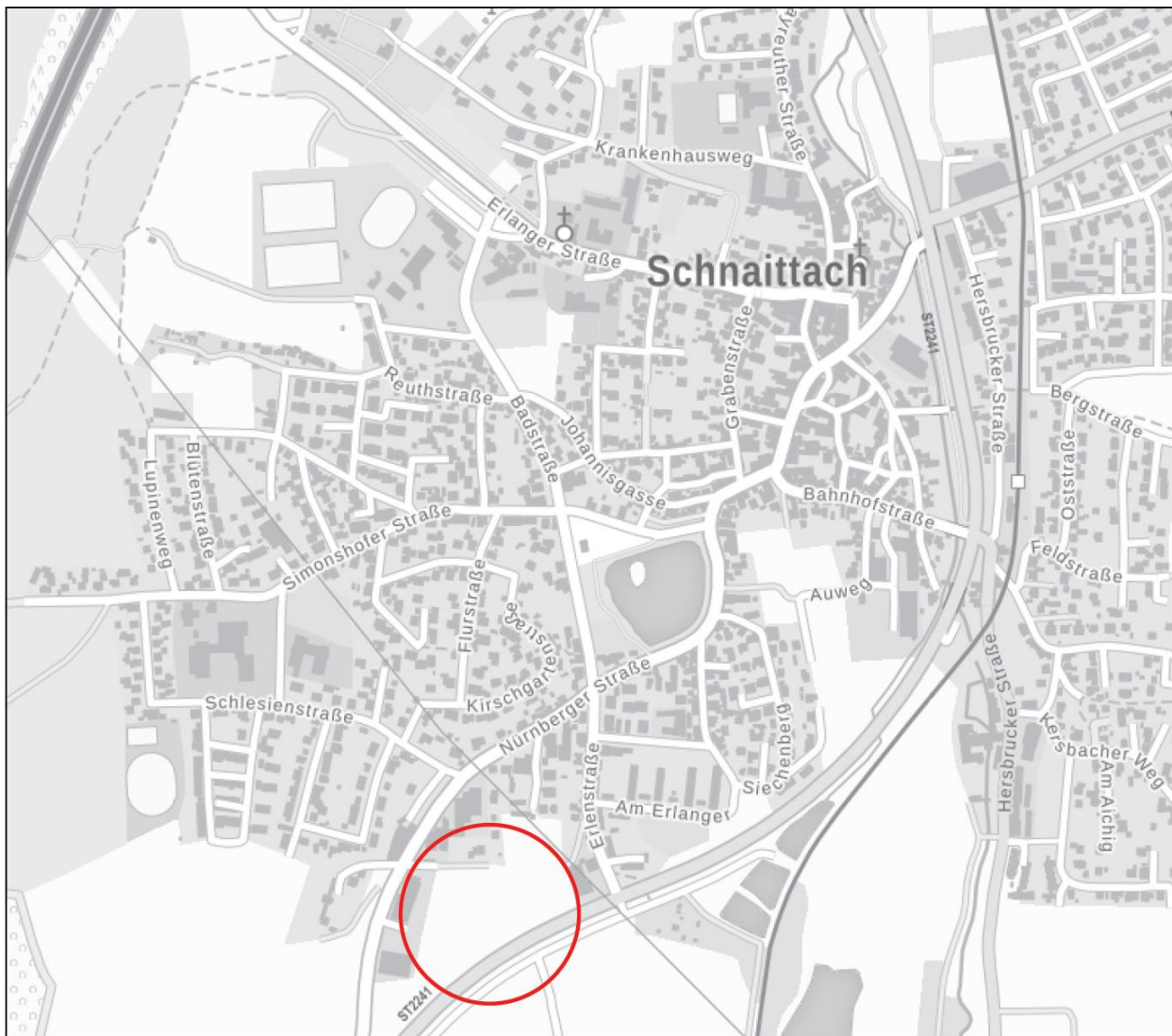

Markt Schnaittach

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 36 „Ulmenweg“



Begründung

22.01.2026



Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Lisa Esch, Master (Sc.) European Urban Studies

TEAM 4

Landschaftsarchitekten und 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 | 3 |
| 4.1 Städtebauliche Grundlagen | 3 |
| 4.2 Naturräumliche Grundlagen | 4 |
| 5. PLANUNGSZIELE | 4 |
| 6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN | 4 |
| 7. ERSCHLIEßUNG, NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN | 5 |
| 8. GRÜNORDNUNG | 6 |
| 8.1 Gestaltungsmaßnahmen | 6 |
| 8.2 Artenschutz | 8 |
| 8.3 Eingriffsregelung und Ausgleichsflächen | 8 |
| 8.4 Ausgleichsflächen | 11 |
| 9. IMMISSIONSSCHUTZ | 11 |
| 10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND FLÄCHENBILANZ | 13 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| B | UMWELTBERICHT | 14 |
| 1. | EINLEITUNG | 14 |
| 1.1 | Anlass und Aufgabe | 14 |
| 1.2 | Inhalt und Ziele des Plans | 14 |
| 1.3 | Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten | 14 |
| 2. | VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG | 15 |
| 2.1 | Untersuchungsraum | 15 |
| 2.2 | Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden | 15 |
| 2.3 | Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben | 16 |
| 3. | PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE | 16 |
| 4.1 | Mensch | 16 |
| 4.2 | Tiere und Pflanzen, Biodiversität | 18 |
| 4.4 | Wasser | 19 |
| 4.5 | Klima/Luft | 20 |
| 4.6 | Landschaft | 20 |
| 4.7 | Kultur- und Sachgüter | 22 |
| 4.8 | Fläche | 22 |
| 4.9 | Wechselwirkungen | 22 |
| 4.10 | Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete | 22 |
| 5. | SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB | 22 |
| 6. | ZUSAMMENFASSENDER PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN | 23 |
| 7. | MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN | 24 |
| 8. | PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG | 24 |
| 9. | MONITORING | 24 |
| 10. | ZUSAMMENFASSUNG | 25 |

1. PLANUNGSERFORDERNIS

Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Schnaittach hat beschlossen, einen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan zur Ausweisung eines Mischgebietes (gemäß § 6 BauNVO) und eines Sondergebiets für medizinische Zwecke 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. Für ein Ärztehaus sieht der Markt dringenden Bedarf, um die medizinische Grundversorgung der Bevölkerung im Grundzentrum Schnaittach langfristig sicher zu stellen. Der Nutzung von derartigen innerörtlichen Flächenressourcen kommt deshalb hohe Bedeutung zu.

Die Planung ist deshalb erforderlich, um in Schnaittach Möglichkeiten zur Entwicklung von gemischten Bauflächen und einer Sonderbaufläche 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. 1227, 1243, 1243/2, 1243/6, 1244/2, 1244/3, 1245/9, 1245/10, 1245/11 bzw. Teilflächen 1237, 1243/4, 1245/7, Gemarkung Schnaittach, und hat eine Fläche von ca. 1,8 ha.

Der Geltungsbereich ist teils bereits als Lagerplatz genutzt und mit Schotter befestigt, teils handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN

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

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

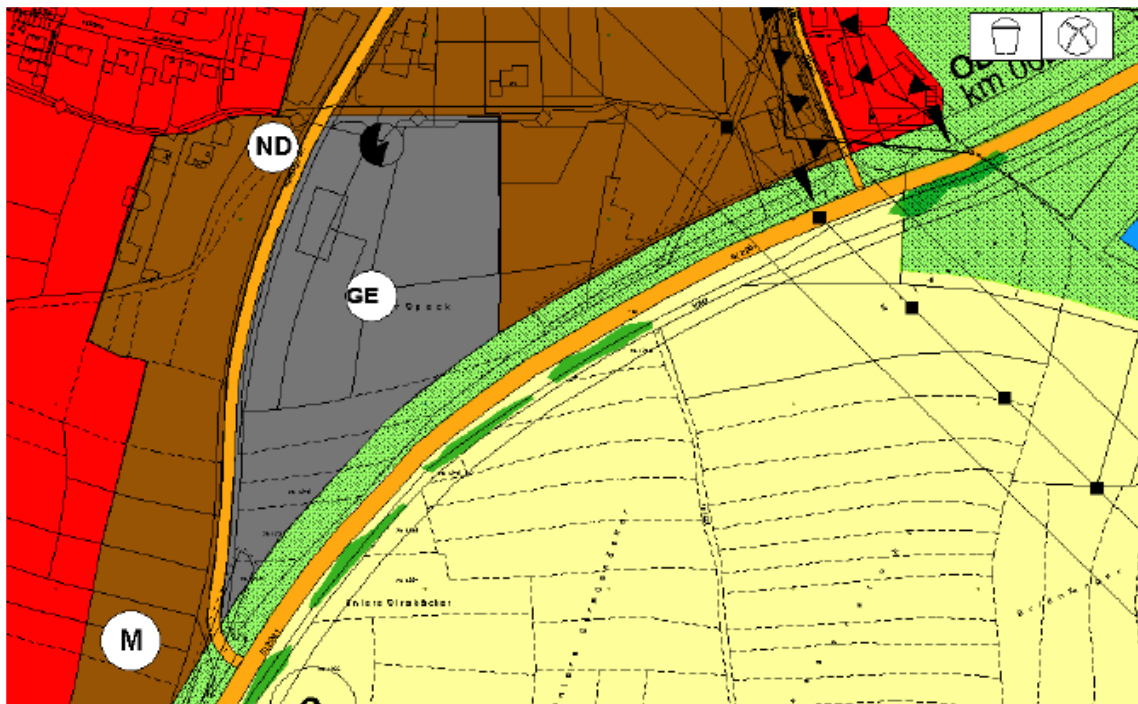
Die Markt Schnaittach ist im Regionalplan der Region Nürnberg (7) als Grundzentrum im Umfeld des großen Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen dargestellt.

Zentrale Orte sollen Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung sein. Damit ist der Ort Schnaittach ein sehr guter Standort für die Entwicklung eines 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.

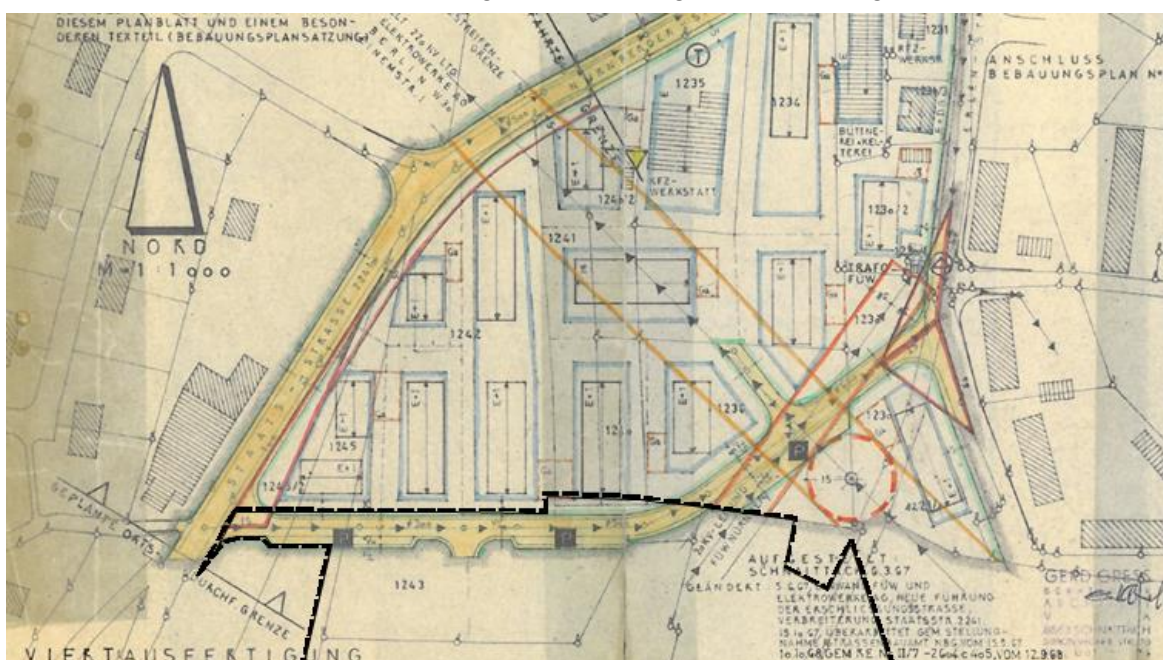
Flächennutzungsplan

Für den Markt Schnaittach liegt ein wirksamer **Flächennutzungsplan** aus dem Jahre 2006 vor. Dieser stellt den Geltungsbereich überwiegend als gemischte Baufläche dar. Lediglich der westliche Teil ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.



Rechtswirksamer Bebauungsplan

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 8 stellt im Norden des gegenständlichen Bebauungsplans bereits eine Erschließungsstraße dar, die die Erlenstraße mit der Nürnberger Straße verbindet. Die vorliegende Planung greift diese Erschließungsstraße auf, passt sie aber im Osten an die erfolgte 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 an.



Ausschnitt rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 8 von 1967 (schwarz strichliert Geltungsbereich vorliegender Bebauungsplan)

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Der Geltungsbereich befindet sich derzeit überwiegend im planungsrechtlichen Außenbereich. Ein Teil des Geltungsbereiches ist bereits als Lagerplatz für einen nordwestlich vorhandenen Betrieb genutzt. 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. Die geplante Erweiterungsfläche des Einzelhandels auf Fl.Nr. 1239 ist im vorliegenden Geltungsbereich berücksichtigt und ausgespart.

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 Erlenstrasse aus möglich, eine entsprechende Verbindungsstraße (mit der geplanten Bezeichnung „Ulmenstraße“ ist bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 8 dargestellt (s.o.).



Luftbildkarte des Geltungsbereichs (Quelle: BayernAtlas)

4.2 Naturräumliche Grundlagen

Neben der bereits befestigten Lagerfläche finden sich im Geltungsbereich 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 Gebüsche vorhanden. An der nördlichen Grenze verläuft eine gelegentlich wasserführende Grabenmulde.

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

Das Gelände befindet sich im Bereich des Liastons und ist relativ eben. Der höchste Punkt befindet sich mit 355,0 m ü.NN an der südwestlichsten Ecke, der tiefste Punkt mit 348,3 m ü.NN. in der nordöstlichsten Ecke.

5. PLANUNGSZIELE

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Geltungsbereich eine gemischte Nutzung ermöglicht werden.

Es liegen sowohl Planungsabsichten für nicht wesentlich störende gewerbliche Betriebe, wie auch für Wohngebäude vor. Geplant ist die Errichtung einer Hausgruppe für eine Bauherrengemeinschaft. Hierfür ist die zentrale Fläche am besten geeignet. Die östlichen und westlichen Teilgebiete sind aufgrund der angrenzenden Nutzung bzw. der Nähe zur Staatsstraße eher für gewerbliche Nutzungen geeignet.

Im Markt Schnaittach besteht der dringende 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.

Zur Staatsstraße hin soll eine breite Grünzone geschaffen werden, die auch einen Lärmschutzwall aufnehmen kann.

6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

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

Die gemischte Baufläche wird in 3 Teilbereiche gegliedert, wobei in der westlichen Teilfläche MI 1 ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig sein sollen, in der mittleren Teilfläche MI 2 ausschließlich Wohnnutzungen. Die Teilfläche MI 3 kann eine gemischte

Nutzung erfahren, mit Wohnnutzungen eher im nördlichen Bereich und gewerbliche Nutzungen eher im südlichen Teil. Diese Gliederung berücksichtigt insbesondere die angrenzenden gewerblichen Nutzungen im Westen bzw. die Staatsstraße im Süden und vermeidet so unnötige Konflikte mit dem Lärmschutz.

Das Sondergebiet für medizinische Zwecke befindet sich südlich der Teilfläche MI 1 und soll insbesondere die Errichtung eines Ärztehauses ermöglichen. Mit der Anordnung der Fläche südlich des MI 1 kann der nördliche Teil dieses Grundstücks als Erweiterungsfläche für den nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb dienen. Dies berücksichtigt die Anforderungen des Betriebes besser als eine alternativ angedachte Anordnung des Sondergebietes im Norden dieses Grundstücks.

Als Maß der baulichen Nutzung wird im MI 1 und MI 3 sowie im SO die Grundflächenzahl 0,6 festgesetzt. Dies liegt im Rahmen der Baunutzungsverordnung.

Nach Baunutzungsverordnung im MI 2 wird ein Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Dies ist für das hier geplante Vorhaben ausreichend und minimiert die Flächenversiegelung.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen bilden jeweils größere Baufenster und ermöglichen so eine flexible Anordnung der späteren baulichen Anlagen.

Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen und der Zahl der Vollgeschosse soll in Teilflächen eine flächensparende, höhere Bebauung ermöglichen (MI 1 mit 3 Vollgeschossen) dagegen soll im MI 2 und MI 3 eine städtebaulich ungünstige Höhenentwicklung am Ortsrand vermieden werden. Deshalb sind im MI 2 und MI 3 nur zwei Vollgeschosse zulässig.

Bei den zulässigen Dachformen möchte der Marktgemeinderat der künftigen Bauherren eine gewisse Gestaltungsfreiheit einräumen. Deshalb sind neben der in der Region prägenden Satteldachbebauung auch Gebäude mit Pultdach oder Flachdach zulässig.

Bei der dreigeschossigen Bebauung im MI 1 bzw. SO ist das dritte Geschoss nur im Dachgeschoss (bei Satteldachbebauung) oder als Staffelgeschoss zulässig.

7. ERSCHLIEßUNG, NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Die Erschließung erfolgt über eine Verbindungsstraße zwischen der Nürnberger Straße und der Erlenstraße. Diese ist mit einer Breite von 8,5 m vorgesehen.

Die Binnenerschließung der vorgesehenen Bebauung erfolgt durch private Verkehrsflächen. Innerhalb der Teilfläche MI 1 ist diese private Erschließungsstraße bereits festgesetzt, aufgrund der hier vorgesehenen gewerblichen Nutzung ist eine Wendeanlage mit einem Radius von 9 m am Ende erforderlich. Im Bereich der Teilflächen MI 2 und MI 3 soll die spätere private Erschließung noch offen gelassen werden. Private Stellplätze entlang der öffentlichen Verbindungsstraße sind bereits festgesetzt.

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. Die Planung ist bereits eingeleitet, hier die kurze Zusammenfassung des Ingenieurbüro Hergenröder:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst drei Mischgebiete und eine Erschließungsstraße. Die Straße Ulmenweg, von der die Grundstücke erschlossen werden, führt mit 200 m Länge fast geradlinig vom bestehenden Wendeplatz bis zur Einmündung in die Nürnberger Straße.

Das Oberflächenwasser der Straße wird über den gemeindlichen Mischwasserkanal abgeleitet.

Das Oberflächenwasser der Mischgebiete soll über Gräben und Mulden an der Südgrenze der Grundstücke einer Rückhaltung, die hinter dem Lärmschutzwall platziert ist, zugeführt werden. Aus den zwei Becken wird das gesammelte Regenwasser dann gedrosselt im Straßengraben entlang der Staatsstraße St 2236 eingeleitet.

Becken 1

Das oben gelegene Becken 1 nimmt das unbelastete Regenwasser aus den Mischgebieten 1 und 2 auf. Es liegt nördlich hinter dem Lärmschutzwall und hat eine langgestreckte Form. Es hat ein nutzbares Rückhaltevolumen von 162 m³.

Becken 2

Das unterhalb gelegen Becken 2 nimmt dann das unbelastete Regenwasser aus dem Mischgebiet 3 auf. Es hat ein nutzbares Rückhaltevolumen von 65 m³. Die Pflege und Wartung der Becken und des Lärmschutzwalls erfolgt über einen Weg vom Wendeplatz Ulmenweg entlang an der östlichen Grundstücksgrenze vom Mischgebiet 3 zum östlichen Ende von Becken 2.

Berechnungsansätze und Drosselung

Die Drossel am zweiten Becken lässt die mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmte Menge von 12 l/s im Maximalfall durch. Die Drosselleitung führt zwischen Lärmschutzwall und dem Grundstück Erlenstraße 6 zur Staatsstraße, dann diese 34 m entlang. Quert dann die Staatsstraße rechtwinklig und leitet den gedrosselten Ablauf in den südlich der Straße gelegen Straßengraben. Dieser führt das Wasser über weitere Gräben und Leitungen zur Schnaittach.

Notüberlauf

Die Notentwässerung der Rückhaltung führt als Mulde an der östlichen Seite von Becken 2 zwischen dem Lärmschutzwall und dem Grundstück Erlenstraße 6 zum nördlichen Straßengraben der St 2236 und dann weiter bis zur Schnaittach.

8. GRÜNORDNUNG

8.1 Gestaltungsmaßnahmen

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden Grünflächen, Erhaltungsgebote und Pflanzgebote sowie die Begrünung von Flachdächern 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.

Private Grünflächen

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Pflanzgebote zur Begrünung des Lärmschutzwalles festgesetzt.

Erhaltungsgebot für vorhandene Vegetationsbestände

Ein naturnaher Heckenbestand im südlichen Teil des Geltungsbereiches ist zum Erhalt festgesetzt. Dies dient der Schonung bestehender Lebensräume für Pflanzen und Tiere und der Vermeidung unnötiger Eingriffe. Ein gelegentlicher Rückschnitt ist zulässig.

Pflanzgebote für Laubbäume

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

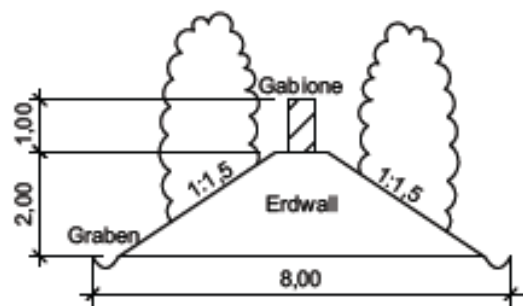
Artenauswahl: Winterlinde (*Tilia cordata*)
Spitzhorn (*Acer platanoides*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Qualität: Hochstämme mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen,
Stammumfang 14/16 cm
Pflanzscheibe mind. 6 qm.

Im Bereich der privaten Grünfläche können auch hochstämmige Obstbäume mit freier Sortenwahl gepflanzt werden (Stammumfang hier geringer).

Pflanzgebote für Baum-Strauch-Hecken

Am südlichen Teil des Geltungsbereiches sind Pflanzgebote für Baum-Strauch-Hecken festgesetzt. Diese sollen das Baugebiet gegenüber der Staatsstraße abschirmen und künftige Lebensräume für Pflanzen und Tiere bilden. Falls ein Lärmschutzwall erforderlich wird, ist dieser so auszubilden, dass er teilweise bepflanzt werden kann (s. Schnittzeichnung). Für die Pflanzgebote für Baum-Strauch-Hecken sind ausschließlich standortheimische Gehölze gemäß Liste im Anhang der Begründung zulässig.



Detailzeichnung: Lärmschutzwall

Weitere Festsetzungen

Die Festsetzung der Flachdachbegrünung und der Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten ist erforderlich, um auf Dachflächen und den nicht überbauten Teilflächen Funktionen für den Naturhaushalt sicherzustellen (Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Entwicklung von naturnahen Böden).

8.2 Artenschutz

Aufgrund der Gestalt und Nutzung des Geltungsbereiches sind an streng geschützten Arten nur häufige, gehölz- oder bodenbrütende Vogelarten denkbar. Deshalb ist festgesetzt, dass Rodungen von Gehölzen sowie die Beräumung des Baufeldes für Erschließungsstraßen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zulässig sind. Damit werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden.

8.3 Eingriffsregelung und Ausgleichsflächen

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt. Die genaue Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der Eingriffe befindet sich im Teil B Umweltbericht.

Eingriffsminimierung

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Festsetzung von Grünflächen mit Pflanzgeboten
- Festsetzung von Erhaltungsgebot einer naturnahen Hecke
- Verwendung heimischer Gehölze für die Pflanzgebote
- Begrünung von Flachdächern
- Durchführung der Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrutzeit
- Festsetzung von Vorgaben zur Gebäudehöhe und -kubatur sowie zur Dachform.

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben (vgl. Anhang und Teil B) und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet. Es handelt sich überwiegend um mäßig artenreiches Grünland mit einzelnen Gehölzbeständen, teils aus standortfremden Arten (u.a.Thuja). Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. dem älteren Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, der bereits dem Vorentwurf und erstem Entwurf (2020) zugrunde lag.

Bezüglich der Verortung der nachfolgenden Teilflächen vgl. Bestandsplan mit Eingriffsbewertung im Anhang.

Bewertung der Eingriffsfläche Teilflächen 1

| Schutzgut | Einstufung lt. Leitfaden StMLU |
|------------------------|--|
| Arten und Lebensräume | Acker, mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland, Wiesenbrache, Kategorie I |
| Boden | Tonboden, teils befestigt, keine seltenen Böden, Kategorie II |
| Wasser | Flächen mit mittlerem Grundwasserflurabstand, mäßig versickerungsfähig, Kategorie I |
| Klima und Luft | Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I |
| Landschaft | erhebliche Vorbelastung durch Staatsstraße, Starkstromleitung, gewerbliche Bebauung, Kategorie I |
| Gesamtbewertung | Kategorie I Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild |

Bewertung der Eingriffsfläche Teilfläche 2

| Schutzgut | Einstufung lt. Leitfaden StMLU |
|------------------------|---|
| Arten und Lebensräume | kleinere Gehölzbestände, teils standortfremd, Kategorie II |
| Boden II | Tonboden, mäßig naturnah, keine seltenen Böden, Kategorie II |
| Wasser | Flächen mit mittlerem Grundwasserflurabstand, mäßig versickerungsfähig, Kategorie II |
| Klima und Luft | junge Gehölze mit Frischluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I |
| Landschaft | einzelne prägende Flurgehölze, aber erhebliche Vorbelastung durch Staatsstraße, Starkstromleitung, gewerbliche Bebauung, Kategorie II |
| Gesamtbewertung | Kategorie I-II Flächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung |

Ermittlung Eingriffsschwere

Mischgebiet (MI) 1 und 3, GRZ > 0,35 (0,6): Typ A (hoher Versiegelungsgrad)

Mischgebiet (MI) 2, GRZ 0,35 Typ B (geringer Versiegelungsgrad)

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Der Ausgleichsfaktor wird in Abhängigkeit der Versiegelung (Grundflächenzahl) und den Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Der Ausgleichsfaktor für die Teilflächen wird in Verbindung mit den getroffenen Vermeidungsmaßnahmen jeweils im mittleren Bereich festgesetzt, im MI 2 wegen weiterer Festsetzungen (Dachbegrünung) im unteren Bereich:

Wahl des Faktors für Eingriffsfläche Kategorie I:

- MI 1 und 3, SO (Spanne lt. Leitfaden Faktor 0,3 – 0,6): **0,5**
- MI 2 (Spanne lt. Leitfaden Faktor 0,2 – 0,5): **0,3**

Wahl des Faktors für Eingriffsfläche Kategorie II:

- MI 1 und 3, SO (Spanne lt. Leitfaden Faktor 0,8 – 1,0): **0,9**
- MI 2 (Spanne lt. Leitfaden Faktor 0,5 – 0,8): **0,5**

Eine innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte Ausgleichsfläche muss zusätzlich eins zu eins, als mit dem Faktor 1,0, bilanziert und an anderer Stelle ausgeglichen werden. Zusätzlich ist deren Grundfläche gem. dem früheren Zustand Grünland zu bilanzieren (+ 0,3).

Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs (siehe Plan im Anhang)

| Teilfläche | Bestand | Flächengröße | Kategorie / Typ | Faktor | Ausgleichsbedarf |
|--------------------|---|----------------------|-----------------|----------------------------|----------------------------|
| 1 | Mäßig artenreiches Grünland | 4.466 m ² | I / A | 0,5 | 2.233 m ² |
| | Summe | | | | 2.233 m² |
| 2 | Mäßig artenreiches Grünland | 2.937 m ² | I / B | 0,3 | 881 m ² |
| | Hecke | 329 m ² | II / B | 0,5 | 165 m ² |
| | Ausgleichsfläche (1:1 und Grundfläche w.o. 0,3) | 637 m ² | - | 1,3 | 828 m ² |
| Summe | | | | 1.874 m² | |
| 3 | Mäßig artenreiches Grünland | 4.521 m ² | I / A | 0,5 | 2.260 m ² |
| | Hecke | 114 m ² | II / A | 0,9 | 103 m ² |
| Summe | | | | 2.363 m² | |
| Gesamtsumme | | | | 6.470 m² | |

8.4 Ausgleichsflächen

Flur-Nr. 1823, Gemarkung Schnaittach

Als Ausgleichsfläche wird das Flurstück 1823 Gmkg. Schnaittach mit 4.910 qm festgesetzt.

Bestand: artenarmes Intensivgrünland
Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland
Maßnahmen: Nutzungsextensivierung
Pflege: Mahd ab 01.7. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel,

Flur-Nr. 261, Gemarkung Rabenshof

Als weitere Ausgleichsfläche wird das Flurnr. 261, Gmkg. Rabenshof mit 2.187qm zugeordnet.

Bestand: artenarmes Intensivgrünland, einzelne Nußbäume
Entwicklungsziel: Streuobstwiese
Maßnahmen: Pflanzung von ca. 10 Obstbaum-Hochstämmen, Grünlandextensivierung
Pflege: Mahd ab 1.7. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel, Erziehungsschnitt der Obstbäume mind. 5 Jahre

Aufgrund der bestehenden Obstbäume (1 älterer Nußbaum, 2 jüngere Nußbäume) sowie die Nähe zur Straße kann die Fläche nur zu 80% angerechnet werden.

Bilanz Ausgleichsflächen

| FlurNr. | Gemarkung | Flächengröße | Faktor | Ausgleichsfläche |
|--------------|-------------|----------------------|--------|----------------------------|
| 1823 | Schnaittach | 4.910 m ² | 1,0 | 4.910 m ² |
| 261 | Rabenshof | 2.187 m ² | 0,8 | 1.750 m ² |
| Summe | | | | 6.660 m² |

Damit besteht ein geringer rechnerischer Überschuss an Ausgleichsflächen. Der Eingriff ist damit sicher ausgeglichen.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Zum Schallimmissionsschutz wurde ein Gutachten angefertigt, das als Anlage Bestandteil der Begründung ist (Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, IBAS Bayreuth, Bericht vom 06.04.2021).

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).

Bezüglich des Gewerbelärms wurde zunächst auf Basis der Vorgaben zum Schallschutz gem. den vorliegenden Genehmigungsbescheiden in einem ersten Schritt zurückgerechnet, welche Schallemissionen aus den immissionsseitigen Anforderungen für die einzelnen Betriebe resultieren. Es hat sich gezeigt, dass sich überwiegend plausible bzw. übliche und realistische Schallemissionen ergeben.

Die Ausbreitungsberechnungen unter Berücksichtigung der vorgenannten rückgerechneten Schallemissionen führen innerhalb der Baugrenzen im geplanten Mischgebiet bzw. Sondergebiet zu Beurteilungspegeln von tags bis zu 59 dB(A) und nachts bis zu 45 dB(A). Die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 | 45 dB(A) tags | nachts werden damit zur Tag- und Nachtzeit eingehalten, was im Umkehrschluss keine Einschränkung der bestehenden Betriebe bedeutet. Um auch evtl. auftretende Spitzenpegel, z. B. bezüglich der Parkplatznutzung, zu berücksichtigen und ggf. auftretenden, späteren Konflikten vorzubeugen, wird aus fachtechnischer Sicht empfohlen, mit der Baugrenze im Westen um mindestens 15 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass das geplante Mischgebiet in der westlichen Teilfläche MI 1 und das SO einen höheren Schutzanspruch als die im Flächennutzungsplan bislang dargestellte Gewerbefläche in diesem Bereich besitzen. 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 bzw. Sondergebietsflächen bedingt hiermit eine entsprechende Minderung des künftigen schalltechnischen Potentials der derzeit mit einem Supermarkt und einer Drogerie bebauten Fläche.

Die vorliegend durchgeführten Berechnungen zum auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm durch die vorbeiführende St 2241 sowie die Nürnberger Straße führen zu folgenden Ergebnissen:

Der Orientierungswert der DIN 18005 /2.2.1/ von tags 60 dB(A) für Mischgebiete wird überwiegend eingehalten und entlang der St 2241 um bis zu etwa 6 dB überschritten. Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert von 50 dB(A) ebenfalls überwiegend eingehalten und im Nahbereich der Straße um bis zu 7 dB überschritten. Die Überschreitungen tags und nachts treten lediglich im südöstlichen Bereich des Plangebietes auf.

Die höher liegenden und häufig im Rahmen der Abwägung noch als zulässig erachteten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV3 /2.2.5/ von 64 | 54 dB(A) tags | nachts für ein MI-Gebiet werden zur Tagzeit weitgehend eingehalten und zur Nachtzeit in einem ca. 13 m breiten Streifen am Südostrand des Plangebietes um bis zu 3 dB überschritten.

Berechnungen bezüglich aktiver Schallschutzmaßnahmen haben gezeigt, dass zur Einhaltung des Orientierungswertes in allen Stockwerken eine Schirmwand mit einer Höhe von 6 m entlang der südlichen Grenze des Plangebietes erforderlich wäre. Da eine Wand mit dieser Höhe aus städtebaulicher Sicht nicht umsetzbar ist, erfolgte ergänzend die rechnerische Prüfung eines Walls mit 3 m Höhe. Die Berechnungen haben gezeigt, dass damit zumindest im EG bzw. im Freibereich zur Tag- und Nachtzeit der Orientierungswert eingehalten werden kann.

Durch praktikable aktive Maßnahmen kann somit nicht durchgehend der Orientierungswert eingehalten werden. Es wurde daher ergänzend die schalloptimierte Grundrissgestaltung als Maßnahme vorgeschlagen. Da diese nicht in jedem Fall ausreicht bzw. möglich ist, wurden ergänzend maßgebliche Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109 /2.2.7/ aus-

gewiesen, anhand derer passive Schallschutzmaßnahmen an Fenstern und Fassaden dimensioniert werden können.

Angesichts der resultierenden Anforderungen kann erwartet werden, dass der erforderliche passive Schallschutz mit vergleichsweise überschaubarem Aufwand zu erreichen ist, bzw. dass überwiegend bereits übliche bei Wohngebäuden eingesetzte Bauteile (z. B. Standard-Wärmeschutzverglasung) die Anforderungen erfüllen können.

10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND FLÄCHENBILANZ

Mit der Planung kann die bereits im Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzte Verbindungsstraße zwischen der Nürnberger Straße und der Erlenstraße an die geänderte Grundstückssituation angepasst werden.

Weiterhin werden zur Abrundung des Ortes Schnaittach nach Süden gemischte Bauflächen festgesetzt, die die Errichtung gewerblicher Gebäude und von Wohngebäuden ermöglichen.

Insgesamt erfährt der Siedlungskörper von Schnaittach damit einen sinnvollen Abschluss nach Süden zur Staatsstraße.

Flächenbilanz:

| Art der Nutzung | Fläche |
|--|-----------------------|
| Baufläche (inkl. Erhaltungsgebot) | 12.578 m ² |
| Verkehrsfläche (inkl. Verkehrsgrün) | 3.629 m ² |
| Grünfläche | 1.484 m ² |

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 Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Mischgebiet und ein Sondergebiet für medizinische Zwecke in Schnaittach (ca. 1,8 ha Bau- und Verkehrsfläche).

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 in der westlichen Teilfläche 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.

Hinsichtlich der Erschließung wurde eine mittige Erschließung der Baugrundstücke geprüft, diese erfordert aber einen höheren Flächenaufwand, so dass die bereits im Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzte Verbindungsstraße zwischen der Nürnberger Straße und der Erlenstraße auch im vorliegenden Bebauungsplan im Wesentlichen aufgegriffen wurde.

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). Folgende Gutachten liegen vor:

- Schalltechnische Untersuchung zur Geräuscheinwirkung im Rahmen der Bauleitplanung, IBAS Bayreuth, Bericht vom 06.04.2021
- Entwässerungsplanung, Ib Hergenröder vom 04.4.2024

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 gegenüber gestellt. 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 Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz wurde durch schallschützende Festsetzungen 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 (siedlungsnaher Freifläche), allerdings sind siedlungsnaher 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 siedlungsnaher 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 und des Sondergebietes 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 und des Sondergebietes 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 befinden sich neben befestigten Flächen einzelne, teils naturnahe Hecken und Gebüsche sowie 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. 2 ha Grünlandflächen sowie einzelne Gehölze verloren.

Zur Eingriffsminimierung sind ein Erhaltungsgebot für eine naturnahe Hecke, Pflanzgebote für naturnahe Hecken sowie zahlreiche Pflanzgebote für Einzelbäume und größere Grünflächen bzw. Dachbegrünung festgesetzt. Damit können insbesondere die Verluste an Gehölzstrukturen kompensiert werden. Auch ein Teil des Grabens im Norden ist als Grünfläche festgesetzt.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Artenschutzrecht ist die Rodung von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

Ergänzend zu den grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches werden zum Entwurf externe Ausgleichsflächen ergänzt.

**Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
Auswirkungen geringer bis mittlerer 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 teils befestigte, teils 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. 1,0 ha zu rechnen.

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

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
 Auswirkungen mittlerer 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. Wasserschutzonen 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 und wird in der gegenständlichen Planung teils als Grünfläche festgesetzt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 1,0 ha Vorhabensbereiches zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Die Auswirkungen durch den erhöhten Oberflächenabfluss werden durch getrennte Abführung des Niederschlagswassers vermindert.

**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 / Empfindlichkeit | lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete |
| | klimatische 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. Zur Verbesserung des Kleinklimas sind Pflanzgebote festgesetzt.

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 liegen einzelne Gehölze, die das Landschaftsbild und den Ortsrand prägen. Allerdings bestehen mit der nahen Staatsstraße, der umgebenden, teils gewerblichen Nutzung, der Freileitung sowie dem im Gebiet befindlichen geschotterten Lagerplatz auch erhebliche Vorbelastungen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Baugebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude und Verkehrsflächen. Durch entsprechende gestalterische Festsetzungen, insbesondere Pflanzgebote, werden diese Auswirkungen minimiert.

Zu nennen sind hier insbesondere die Pflanzgebote entlang der Erschließungsstraßen sowie die vorgesehene Bepflanzung des Lärmschutzwalls im Süden.

**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.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung der Fläche. Sie dient weiterhin der Befriedigung menschlicher Bedürfnisse. Es gibt keine Grundlage zur Abstufung der Wertigkeit unterschiedlicher Flächennutzungen. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Marktgemeindegebiet erhöht sich geringfügig um ca. 2 ha, also um ca. 0,3 %. Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.6 beschrieben.

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. 1,8 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Aktuelle Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen bestehen im Marktgebiet nicht.

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 bei den Schutzgütern erläutert. Die Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen ist im Teil A dargestellt. Es sind ca. 0,5 ha Ausgleichsflächen erforderlich. Ausgleichsflächen sind extern nachgewiesen.

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.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der externen Ausgleichsflächen durch stichprobenartige Begehung vorgeschlagen. Das Monitoring hat ein Jahr nach Bebauung zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.

10. Zusammenfassung

1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

2. Auswirkungen des Vorhabens

| 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 2 ha Grünland und einzelnen Gehölzen, Eingriff ist gut ausgleichbar | geringe Erheblichkeit |
| Boden | Versiegelung auf ca. 1 ha, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen | mittlere Erheblichkeit |
| Wasser | verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung auf ca. 1 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- und Sachgüter | keine Betroffenheit | - |

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

ANHANG

1. Artenliste standortheimischer Gehölze
2. Bestandsplan mit Eingriffsbewertung (maßstabslos)
3. Schalltechnische Untersuchung zur Geräuscheinwirkung im Rahmen der Bauleitplanung, IBAS Bayreuth, Bericht vom 06.04.2021
4. Entwässerungsplanung, lb Hergenröder vom 04.04.2024

Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

a) Großbäume

| | |
|---------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

b) Mittelgroße und kleine Bäume

| | |
|------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Salix caprea | Salweide |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |

c) 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 |

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung (verkleinert)

