Bauleitplanung Markt Schnaittach
11. Flächennutzungsplanänderung
„Erweiterung Himmelgartenstraße“

B e g r ü n d u n g zur Genehmigungsfassung vom 23.07.2026

1. Anlass zur Änderung

Der Markt Schnaittach möchte den Bebauungsplan Nr. 3 in einer Teilfläche ändern und den Geltungsbereich für weitere Baugrundstücke leicht vergrößern.

Das Erweiterungsgebiet ist als landwirtschaftliche Fläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt und beträgt ca. 0,4 ha.

Durch Beschluss vom 20.02.2025 wurde das Aufstellungsverfahren zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans Markt Schnaittach beschlossen. Die Fläche soll als Wohnbaufläche dargestellt werden.

2. Grundlagen der Planung, Ziel

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist Schnaittach als allgemein ländlicher Raum dargestellt. Im Regionalplan Region Nürnberg (7) wird der Markt Schnaittach als Grundzentrum eingestuft.

Gemäß LEP Ziel 3.2 ist die Innenentwicklung vorrangig vor der Außenentwicklung anzustreben und durch Flächenpotenziale innerhalb von Siedlungsgebieten, durch Erschließung von Baulandreserven und Brachflächen sowie durch Inanspruchnahme leerstehender Bausubstanz zu verwirklichen.

Zudem soll die Ausweisung von Bauflächen gemäß Grundsatz 3.1.1 LEP einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert.

Der Markt Schnaittach erfüllt seit Jahren bei der Siedlungsentwicklung die Ziele des Landesentwicklungsprogramms in Bezug auf die vorrangige Innenentwicklung.

Als Beispiele können folgende Bebauungspläne genannt werden:
„Unterer Kalvarienberg“, ehemalige Krankenhausfläche
„Südlich der Erlanger Straße und östlich der Badstraße“, ehemaliger Kirchweihplatz
„Blütenstraße II“, im Siedlungsgebiet liegende Fläche, Entwicklung aus dem FNP

Flächenerweiterungen in den Außenbereich wurden bisher nicht angestrebt.

Bei der vorliegenden Fläche an der Himmelgartenstraße handelt sich um eine kleine Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsflächen südlich einer bereits ausgebauten Erschließungsstraße.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Fläche nicht den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs bis 2037 um 1,9% (Bayer. Landesamt für Statistik) decken kann. Nachdem derzeit aber keine weiteren Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung stehen, sieht der Markt Schnaittach diese Erweiterung als einen kleinen Schritt im Rahmen der nötigen Siedlungsentwicklung.

Zur Verdeutlichung der eingeschränkten Möglichkeiten der Innenbereichsentwicklung wird eine Übersicht der Baulücken und Wohnbauflächen ohne Bebauungsplan, Stand Juni 2026 beigefügt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass neben 4 Baugrundstücken im Eigentum der Gemeinde, 7 Baugrundstücke derzeit entwickelt werden und sich ca. 40 baureife Grundstücke im Gebiet des Hauptortes Schnaittach in Privatbesitz befinden. Diese Privatgrundstücke werden teilweise als Gartenflächen der anliegenden Wohngrundstücke genutzt und stehen derzeit aufgrund privater Interessen keiner mittelfristigen Bebauung zur Verfügung.

Andere Flächen im Innenbereich können wegen Altlasten oder nicht geklärter Erschließung ebenfalls derzeit nicht der baulichen Entwicklung zugeführt werden.

Am östlichen Rand der bebauten Fläche sind im FNP noch zwei kleine Erweiterungen als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen befinden sich ebenfalls im Privatbesitz. Eine Entwicklung wird von den Eigentümern derzeit nicht angestrebt.

Die größte Entwicklungsmöglichkeit laut FNP liegt im Südwesten des Hauptortes Schnaittach. Das sogenannte Gebiet „Hühnerfarm“ mit dem Flurnamen „Im Lehm“ würde den längerfristigen Bedarf an Wohnraum decken können. Eine abschnittsweise, bedarfsgerechte Erschließung wäre dabei sinnvoll. Die betroffenen Grundstücke sind jedoch nur zu einem geringen Teil in Gemeindebesitz. Zur Umsetzung einer steuerbaren Baulandpolitik der Gemeinde in der Zukunft, versucht der Markt Schnaittach den Eigenanteil der betroffenen Grundstücke zu erhöhen, bevor eine verbindliche Bauleitplanung in Angriff genommen wird.

3. Lage und Inhalt der Planung

Die Planungsfläche liegt am östlichen Siedlungsrand des Zentralortes Schnaittach an den Hängen des Rothenbergs. Die bauliche Umgebung ist durch ein Wohngebiet mit vornehmlich Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt.

Hier verläuft die Himmelgartenstraße von West nach Ost und mündet in eine Wendeanlage. Südlich der vollständig ausgebauten Himmelgartenstraße wurden bisher ca. 60 m nicht angebaut. Diese Lücke schließt die nun angestrebte Baufläche.

4. Umweltbericht

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren wurde ein Umweltbericht durch das Landschaftsarchitekturbüro Stefan Weidenhammer, Amberg erarbeitet. Auf den Umweltbericht, Stand 23.07.2026, mit den Karten:

- Karte 1, Bestand - Stand 13.11.2025
- Karte 2, Eingriff und Bewertung - Stand 13.11.2025
- Karte 3, Ausgleich – Stand 23.07.2026

wird hingewiesen.

5. Oberflächenwasser Hanggebiet Rothenberg

Der Abfluss von Quell- und Oberflächenwasser aus dem Hanggebiet des Rothenbergs wurde im Jahr 2000 untersucht, geplant und im Bereich Himmelgartenstraße auch baulich bis zur Einleitung in die Schnaittach umgesetzt.

Mit der Anlage eines Entwässerungsgrabens (Bezeichnung in 2000 als Wasserabzugsgraben) entlang der Himmelgartenstraße wurde einerseits der Fremdwasserzufluss aus dem Kanalnetz genommen und andererseits wurden die Überflutungen der Wohnbereiche weitestgehend ausgeschlossen.

Mit der nun anstehenden Erweiterung wird die Einleitung des Oberflächenabflusses in den Entwässerungsgraben aus dem Hanggebiet in Richtung Osten verschoben. Dazu wird innerhalb der Ausgleichsfläche ein Verbindungsgraben von der Geländemulde zum vorhandenen Entwässerungsgraben entlang der Himmelgartenstraße geplant. Dieser Graben muss privat angelegt werden.

Die Anwohner und Bauherren werden auf die notwendige Eigenverantwortung und Eigenvorsorge zum Schutz der Grundstücksflächen vor Überflutung hingewiesen.

6. Verkehrserschließung

Die neuen Bauflächen grenzen an die ausgebaute Himmelgartenstraße an. Die südlich gelegenen Grundstücke sollen über eine private Erschließungsfläche erschlossen werden, die von den Eigentümern selbst hergestellt wird.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Erweiterungsfläche mit Strom, Telefon und Wasser kann, durch entsprechende Netzerweiterungen, ausgehend von den best. Leitungen in der Himmelgartenstraße, sichergestellt werden.

Die Erweiterungsfläche wird im Trennsystem mit Anschluss an den best. Kanal (nur Schmutzwasser) in der Himmelgartenstraße entwässert. Das Niederschlagswasser soll versickert werden, oder nach Sammlung und Rückhaltung in den offenen Graben südlich der Himmelgartenstraße eingeleitet werden.

Vorstehender Bericht dient im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zur Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Markt Schnaittach, in der Fassung vom 20.02.2025 und 13.11.2025 zur allgemeinen Erläuterung und Begründung der Genehmigungsfassung vom 23.07.2026.

Nürnberg, 23.07.2026 Markt Schnaittach, …….

Architekturbüro Hergenröder .....
Volker Hergenröder - Architekt 1. Bürgermeister