

---

# Markt Schnaittach

## Einbeziehungssatzung

### „Freiröttenbach-Nord“

---

**Begründung**

**25.05.2023**

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

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL

Alina Odörfer, M.Sc. Stadtplanung

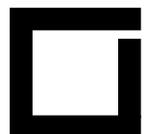
---

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0

---



## 1. Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt in der Marktgemeinde Schnaittach im Landkreis Nürnberger Land am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Freiröttenbach. Es umfasst eine Teilfläche von ca. 0,25 ha des Grundstücks Fl.Nr. 8/3, Gemarkung Freiröttenbach. Das Gelände des Plangebietes fällt nach Südwesten. Das Plangebiet wird als Grünland genutzt.

## 2. Planungserfordernis

Der Erlass der Satzung ist zur Sicherung von Baumöglichkeiten für ortsansässige Nachgeborene aus Freiröttenbach erforderlich. Der Umfang der Einbeziehungsfläche entspricht einer organischen Entwicklung.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Einbeziehungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Schnaittach als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht nicht der geplanten Nutzung, die im FNP dargestellte landwirtschaftliche Nutzung hat im konkreten Fall aber keine besondere Zweckbestimmung. Dies wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung ermittelt. Die geringe Fläche, die umgewidmet wird, bewegt sich im Rahmen der dörflichen Struktur und des Ortsbildes.



Ausschnitt Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist aus Sicht des Marktes durch die bauliche Nutzung angrenzender Flächen so geprägt, dass sich die künftige Bebauung gem. § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung einfügen lässt. Er grenzt im Westen

an eine zusammenhängende Bebauung an. Der Einbeziehungsbereich rundet aus Sicht des Marktes den Ort sinnvoll nach Nordosten ab.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs

#### 4. **Bauflächen, Erschließung**

Der Einbeziehungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,25 ha. Er hat entsprechend des angrenzenden bereits bebauten Bereichs im Süden und Westen den Charakter eines Dorfgebiets. Die Festsetzung einer Baugrenze für Hauptgebäude ist erforderlich, um einen ausreichenden Abstand zum bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb im Süden zu sichern und damit die einwirkenden Geruchsimmissionen (insbesondere durch die Fahrsilos) auf die geplante Wohnnutzung zu reduzieren. Nebenanlagen wie z.B. Garagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die Zahl der Wohneinheiten ist auf max. 2 WE pro Wohngebäude begrenzt. Die Festsetzung zur Dachform/Dachneigung/Dachfarbe ist zur Gestaltung des Ortsbildes erforderlich.

Die Verkehrserschließung erfolgt von der bestehenden Ortsstraße im Westen aus.

Nach dem § 55 WHG zu den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Wenn eine Versickerung des Niederschlagswassers angestrebt wird, müssen die wasserwirtschaftlichen Belange geprüft und beachtet werden. Es muss insbesondere sichergestellt werden, dass der Untergrund sich zum Versickern eignet, der Abstand zum mittleren Grundwasserflurabstand (ab UK Versickerungsanlage) mindestens einen

Meter beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden. Über ein Bau-  
grundgutachten ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu prüfen. Daneben  
muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beur-  
teilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden.

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

Aufgrund der geringen Größe der Einbeziehungsfläche geht der Markt davon aus,  
dass die ordnungsgemäße Entwässerung sichergestellt werden kann. Das Grundstück  
ist zudem groß genug, um eine örtliche Versickerung zu ermöglichen.

## 5. Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung

Durch die Festsetzung einer Obstbaumreihe als Ausgleichsfläche im Norden, der priva-  
ten Grünfläche mit einem Pflanzgebot für Obstbäume im Osten und dem Erhaltungsge-  
bot einer bestehenden Hecke im Südosten wird die grünordnerische Einbindung der  
Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet (s. Artenliste im Anhang).  
Bestehende Obstbäume sind auf das Pflanzgebot anzurechnen.

Die westlich verlaufende Hecke liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Auch die im  
Norden und Süden befindlichen als Biotop kartierten Hecken mit Gehölzsaumresten  
liegen außerhalb des Geltungsbereichs; die Teilbereiche, die tatsächlich innerhalb des  
Geltungsbereiches liegen, sind mit einem Erhaltungsgebot belegt.

Die Einbeziehungssatzung schafft Baurecht auf bisherigen Außenbereichsflächen.  
Entsprechend ist die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB erfor-  
derlich.

Der Bedarf an Ausgleichsflächen wurde in Anlehnung an den Leitfaden der Obersten  
Baubehörde und des Bayer. Umweltministeriums durch Bewertung des Bestandes so-  
wie der zu erwartenden Intensität der Bebauung ermittelt. Ein Bestandsplan des Einbe-  
ziehungsbereichs mit Eingriffsbewertung befindet sich im Anhang.

### Bewertung der Eingriffsfläche

	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Wirtschaftsgrünland, Kategorie I
Boden	Braunerde, mäßig intensiv genutzt, Kategorie I
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, nicht vegetationsprägend, versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaftsbild	Ortsrandlage, Eingrünung vorhanden, Kategorie I-II
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Kategorie I (-II)</b>

Flächen mit geringer Bedeutung  
für Naturhaushalt und Landschaftsbild

### **Festlegung des Ausgleichsfaktors**

Eingriffsschwere: Typ B, gering (bei Einzelhausbebauung)  
→ Spanne Faktor 0,2-0,5.

Der Ausgleichsfaktor wird im mittleren Bereich festgesetzt: 0,3.

### **Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf**

<u>Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</u>	<u>Bau- fläche</u>	<u>Ausgleichs- faktor</u>	<u>Ausgleichs- bedarf</u>
gering	1.532qm	x 0,3	460 qm
Summe			460 qm

Im Bereich der bestehenden Obstbaumreihe im Osten wird eine private Grünfläche mit Pflanzgebot für Obstbäume festgesetzt. Hier sind keine Eingriffe geplant, bestehende Obstbäume (meist niedrige Stammhöhen) sind auf das Pflanzgebot anzurechnen, Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

### **Ausgleichsflächen**

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff wird eine Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs mit 460 qm zugeordnet. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Verbreiterung der östlichen Hecke (um ca. 5m) mit Entwicklung eines Krautsaums im Muldenbereich und im südlichen, höher gelegenen Teil der Fläche die Entwicklung einer Streuobstwiese festgesetzt.

Zur Erweiterung der Hecke sind ausschließlich standortheimische Gehölze zulässig. Die Fläche unter der Streuobstwiese darf ab dem 01.07 gemäht werden, die restliche Fläche im Muldenbereich ab dem 15.8., ggf. nur im mehrjährigen Turnus (jeweils mit Abtransport Mahdgut). Düngung und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

### **Artenschutz**

Aufgrund der ortsnahen Lage und der Nutzung der Eingriffsfläche ist nicht mit Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen.

## **6. Immissionsschutz**

Im Nahbereich des Einbeziehungsbereichs befinden sich keine emittierenden Gewerbebetriebe, jedoch ein emittierender landwirtschaftlicher Betrieb im Süden. Deshalb wurde die Baugrenze für Hauptgebäude mit einem Mindestabstand von 60m zum südli-

chen landwirtschaftlichen Betrieb (insbesondere zu den bestehenden Fahrsilos) gefasst. Damit werden einwirkende Geruchsimmissionen auf die geplante Wohnnutzung reduziert.

Der Einziehungsbereich hat Charakter eines Dorfgebietes; die Bebauung rückt nicht näher an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb heran als bestehende Bebauung; zusätzlich ist durch die vorgegebene Baugrenze ein Puffer von 60m zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und der geplanten Wohnbebauung eingeplant. Dennoch sind die mit der bestehenden landwirtschaftlichen Praxis verbundenen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, auch am Wochenende, zu tolerieren und zu akzeptieren.

## 7. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches und in dessen Nähe befinden sich keine Bodendenkmale.

Zum denkmalgeschützten Wohnstallhaus (Fl. Nr. 8, Gmkg Freiröttenbach; D-5-74-155-75) etwa 75 m südwestlich des Geltungsbereiches (gemessen von der Baugrenze) bestehen keine Blick- oder Sichtbeziehungen, die durch die geplante Bebauung bedrängt oder verunstaltet werden.

Bearbeiter:



Guido Bauernschmitt  
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

**Anhang 1:**  
**Artenliste standortheimischer Gehölze**

- a) Mittelgroße und kleine Bäume
- |                         |              |
|-------------------------|--------------|
| <i>Acer campestre</i>   | Feldahorn    |
| <i>Betula pendula</i>   | Birke        |
| <i>Prunus avium</i>     | Vogelkirsche |
| <i>Salix caprea</i>     | Salweide     |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere   |
- b) Sträucher
- |                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i>    | Hartriegel          |
| <i>Corylus avellana</i>    | Hasel               |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Weißdorn            |
| <i>Euonymus europaea</i>   | Pfaffenhütchen      |
| <i>Ligustrum vulgare</i>   | Liguster            |
| <i>Lonicera xylosteum</i>  | Heckenkirsche       |
| <i>Prunus spinosa</i>      | Schlehe             |
| <i>Ribes alpinum</i>       | Berg-Johannisbeere  |
| <i>Rosa canina</i>         | Hundsrose           |
| <i>Salix caprea</i>        | Salweide            |
| <i>Sambucus nigra</i>      | Holunder            |
| <i>Viburnum lantana</i>    | Wolliger Schneeball |
- c) Obstbäume  
Regionaltypische, heimische Sorten, s. Obstsortenliste des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken

**Anhang 2:  
Bestandsplan mit Eingriffsermittlung**



**Legende**



Geltungsbereich

**Bestand**



Intensiv genutztes Grünland



Hecken (tw. mit Gehölzsaumresten)



Einzelbaum Obstgehölz



Bebaute Fläche



Biotope lt. amtl. Kartierung LfU

**Eingriffsbewertung**



Eingriffsfläche Kategorie I  
(1.532 qm)



**Markt Schnaittach**

**Einbeziehungssatzung  
"Freirötenbach - Nord"**

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung

maßstab: 1 : 1.000

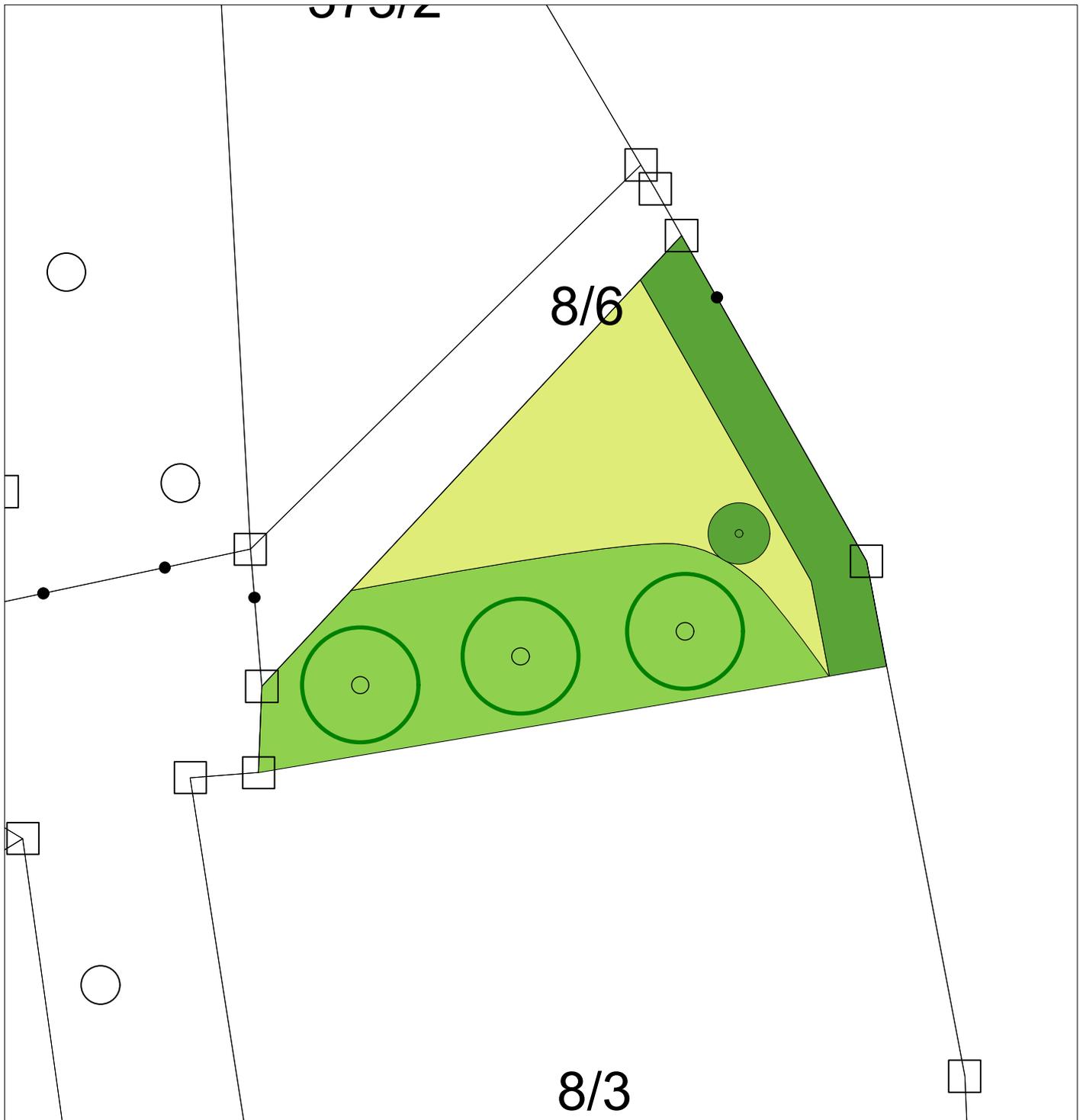
bearbeitet: gb / ao

datum: 24.11.2022

ergänzt:

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 Nürnberg Pedenberger str. 65 tel 0911/30057-0 fax 30057-99  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de





## Legende

### Zielbiotyp und Maßnahmen

-  Extensives Grünland, Mahd ab 01.07. mit Mähgutabfuhr, ohne Düngung
-  Gras-Kraut-Flur, Mahd von jeweils der Hälfte der Fläche ab 15.08. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung
-  Heckenpflanzung, standortheimische Gehölze
-  Obstbaum; Pflanzung von drei Hochstämmen; Erziehungs- und Pflegeschnitt; ggf. Wässern bei Trockenheit im Sommer
-  Bestehender Obstbaum (Niederstamm)



# Markt Schnaittach

## Einbeziehungssatzung "Freiröttenbach - Nord"

Ausgleichsfläche Fl.Nr. 8/3, Gmkg. Freiröttenbach

maßstab: 1 : 300

bearbeitet: gb / ao

datum: April 2023

ergänzt:

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

