

Bauleitplanung Markt Schnaittach

Satzung gemäß § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB

im Gemeindeteil Kirchröttenbach „Kirchröttenbach Süd-West“

## **Begründung vom 22.03.2022**

### **1. Allgemeine Erläuterungen**

Aufgrund von Bauwünschen ortsansässiger Bürger für Wohngebäude am westlichen Rand von Kirchröttenbach, hat der Markt Schnaittach beschlossen, die o.g. Satzung aufzustellen.

### **2. Grundlagen der Planung**

Der vorliegende Entwurf wurde aufgrund der aktuellen, amtlichen Flurkarte M 1:1000 des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung gefertigt.

### **3. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde**

Der Flächennutzungsplan weist den Satzungsbereich als Grünfläche aus.

### **4. Umfang der Planung**

Der Satzungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 48/2, 49/2, 51 und 51,1 der Gemarkung Kirchröttenbach. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, wobei der Geltungsbereich schwarz gestrichelt umrandet ist.

zu. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Baulücken sind für die Produktion von Kalt- oder Reinluft und den Luftaustausch von geringer Bedeutung für Klima und Luft. Ebenso weisen die Baugrundstücke mit Ausnahme weniger Obstbäume keine eingewachsene Eingrünung auf oder wirken sogar belastend auf das Landschafts- und Ortsbild. Der Geltungsbereich hat daher insgesamt geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaft.

### **6.1 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung werden Wohnbauflächen festgesetzt. Die in § 2 getroffenen Festsetzungen begrenzen die zulässige Versiegelung auf das Maß und die Eigenart der Bebauung in der näheren Umgebung. Die umweltrelevanten Wirkfaktoren der Planung auf die Schutzgüter gehen dabei im Wesentlichen von der Versiegelung und Überbauung von Natur und Landschaft aus. Dabei gehen Wirtschaftsgrünland, strukturarme Privatgärten und landwirtschaftliche Lagerflächen im Umfang von 3.578 m<sup>2</sup> verloren.

Zum Schutz besonders geschützter Arten werden die Bäume innerhalb des Geltungsbereichs gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG und Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BayNatSchG außerhalb der Brut- und Vegetationszeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar beseitigt.

### **6.2 Ausgleichsbedarf**

Die vorgesehene Bebauung und die zu erwartenden Auswirkungen dieser Bebauung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild werden anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ermittelt und bewertet. Dies erfolgt anhand der im Leitfaden vorgezeichneten Arbeitsschritte zur Behandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung werden Wohnbauflächen festgesetzt, für die aufgrund der bestehenden Bebauung in der näheren Umgebung eine fiktive Grundflächenzahl GRZ von 0,35 angesetzt wird. Dies entspricht einem niedrigen bis

mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“). Aufgrund der geringen Eingriffsintensität und der geringen Bedeutung des Geltungsbereichs für Natur und Landschaft kommt daher mit 0,3 ein Ausgleichsfaktor aus dem unteren Bereich der Faktorenspanne zur Anwendung.

Flurnr.	Flächengröße	Fallkonstellation	Faktor	Ausgleichsbedarf
48/2	822 m <sup>2</sup>	B I	0,3	247 m <sup>2</sup>
49/2	428 m <sup>2</sup>	B I	0,3	128 m <sup>2</sup>
51	1.929 m <sup>2</sup>	B I	0,3	579 m <sup>2</sup>
51/1	399 m <sup>2</sup>	B I	0,3	120 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>3.578 m<sup>2</sup></b>			<b>1.074 m<sup>2</sup></b>

### 6.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flächen innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt und durchgeführt. Festgesetzt wird eine Streuobstwiese mit folgenden Merkmalen:

- Entwicklung von Extensivgrünland aus dem Bestand durch jährliche zweischürige Mahd (Mitte Juni, Mitte September)
- Lückenschluss im Bestand – soweit erforderlich – durch Ansaat mit Heudrusch von benachbarten artenreichen Extensivwiesen oder durch Ansaat mit gebietseigenem Saatgut standortgerechter Artenzusammensetzung (Regio-Saatgut)
- 2-3 m breite randliche Krautsäume, abschnittsweise alle 2-3 Jahre gemäht
- Abfuhr des Mähguts, kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln
- Pflanzung von zwölf Hochstämmen regionaltypischer Obstsorten (Apfel, Birne, Kirsche)

- Erziehungsschnitt in den ersten 5 Jahren.

Mit der Anordnung der Ausgleichsfläche am westlichen Ortsrand von Kirchröttenbach werden die Beeinträchtigungen im unmittelbaren Zusammenhang zur geplanten Bebauung vollständig kompensiert und das Landschafts- und Ortsbild neugestaltet.

### 7. Verkehrserschließung

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt über die gemeindlichen Straßengrundstücke mit den Fl. Nrn. 46/12 und 52.

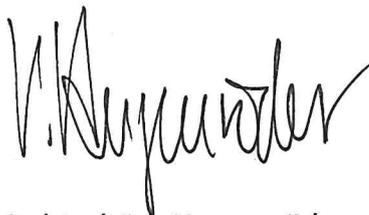
### 8. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in den angrenzenden Erschließungsstraßen verlegt.

Vorstehender Bericht dient im Zuge der Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB „Kirchröttenbach Süd-West“ in Kirchröttenbach, in der Fassung vom 20.05.2021 zur allgemeinen Erläuterung und Begründung der Fassung vom 22.03.2022.

Nürnberg, 22.03.2022

Schnaittach, 07. SEP. 2022



Architekturbüro Hergenröder  
Volker Hergenröder Architekt

Pitterlein  
1. Bürgermeister

.....  
1. Bürgermeister