

Markt Schnaittach



4. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG Im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hormersdorf“

Begründung

Plandatum: 21.06.2022

Anerkannt und ausgefertigt
Markt Schnaittach,

.....
Frank Pitterlein, Erster Bürgermeister

Aufgestellt
Waldetzenberg,

.....
Dipl.-Ing Alfons Lehner

 **Ingenieurbüro für
Bauwesen Ing.-Consult**

Markusweg 6
93164 Waldetzenberg
Fon: 09498.2351
Fax: 09498.904861
e-mail: lehner@ibl-lehner.de



Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50

A. ERFORDERNIS DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Im Schnaittacher Ortsteil „Hormersdorf“ läuft derzeit das Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Hormersdorf“. Das geplante Vorhaben ist nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt, weshalb dieser geändert werden muss. Anlass des Bebauungsplans ist ein neues Gewerbegebiet, welches an einer verkehrsgünstigen Lage im Gemeindegebiet des Marktes Schnaittach ermöglicht werden soll. Der Bevölkerung soll mit diesem Gewerbegebiet ein zusätzliches Dienstleistungsspektrum und eine dringend benötigte Gewerbegebietsfläche angeboten werden. Zudem sollen die Flächen für mehr wohnortnahe Arbeitsplätze sorgen. Innerhalb des gesamten Gemeindegebiets sind Gewerbeflächen nur auf Schnaittacher Gemarkung vorhanden, jedoch sehr begrenzt bzw. bereits belegt. Aus diesem Grund soll ein neues Gewerbegebiet an der Autobahn A9, Gemarkung Hormersdorf, entwickelt werden.

Übergeordnete Planung

Im Landesentwicklungsplan Bayern (2013) ist Schnaittach als allgemein ländlicher Raum angrenzend an einem Verdichtungsraum dargestellt (vgl. Abb.1).

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

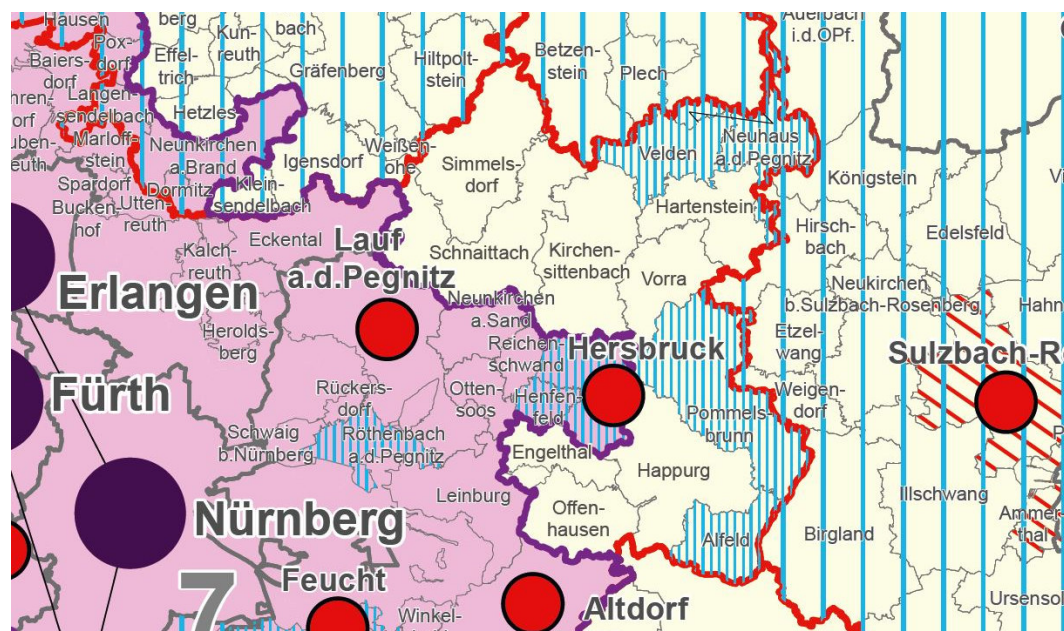


Abbildung 1: Landesentwicklungsplan Bayern (2013/2018), Strukturkarte

(Quelle: Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, abgerufen am 09.01.2019)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern, Kapitel 3.3 (Z=Ziel) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Dies ist hier nicht gegeben. Eine Ausnahme vom Anbindegebot ist möglich, wenn ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von

Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist. Es wird auf die Ausführungen in der Begründung vom parallel aufgestellten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hormersdorf“ verwiesen.

Im Regionalplan des Planungsverbands Region Nürnberg ist Schnaittach als Unterzentrum in der Gebietskategorie ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen dargestellt (vgl. Abb. 2). Die Unterzentren sollen so gesichert und entwickelt werden, dass sie die unterzentralen Versorgungsaufgaben für ihren Nahbereich dauerhaft und möglichst in vollem Umfang erfüllen. In dem Unterzentrum Schnaittach soll gem. Regionalplan die Einzelhandelszentralität, die Arbeitsplatzzentralität sowie die Versorgungszentralität durch Ausstattung mit zentralörtlichen Einrichtungen des qualifizierten Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden. Der Stärkung der Wirtschaftsstruktur und dem Ausbau des ÖPNV soll besonderes Gewicht beigemessen werden. Im ländlichen Raum soll des Weiteren die wirtschaftliche Attraktivität durch den Ausbau einer leistungsfähigen regionalen und örtlichen Infrastruktur und der Entwicklung des industriellen Sektors in geeigneten gewerblichen Schwerpunkten, verbessert und weiterverfolgt werden.

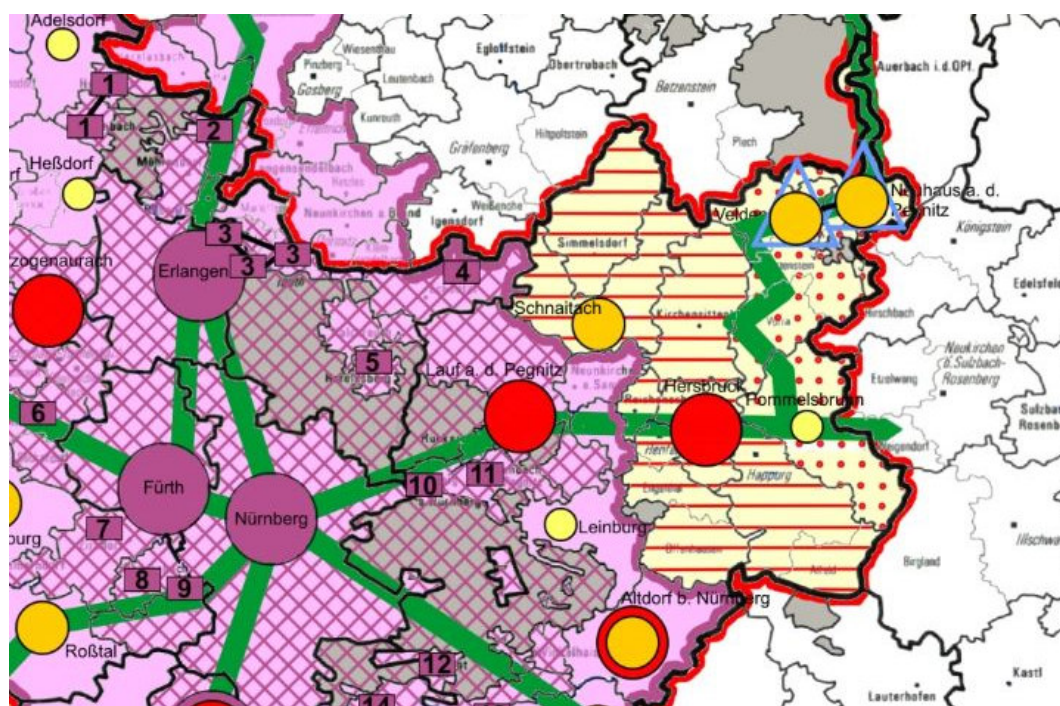


Abbildung 2: Raumstrukturkarte Planungsverband Region Nürnberg

(Quelle: Planungsverband Region Nürnberg, abgerufen am 09.01.2019)

B. PLANGEBIET

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Autobahn A 9 sowie der Anschlussstelle Hormersdorf. Der Schnaittacher Ortsteil Hormersdorf liegt ca. 600 m südlich des Plangebiets. Das Plangebiet wird über die Staatsstraße St 2404 erschlossen.

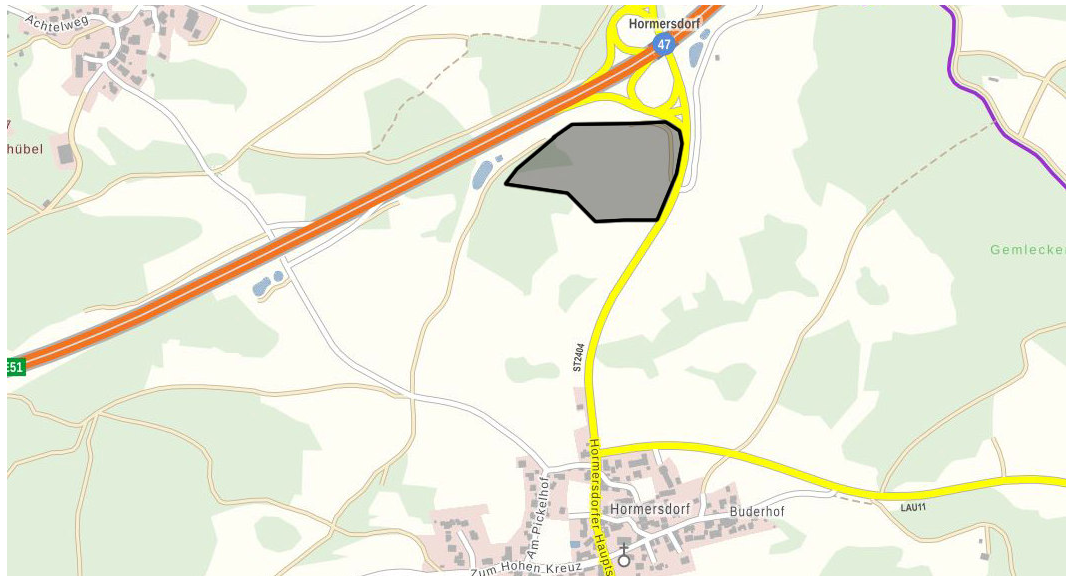


Abbildung 3: Lage des Plangebiets im Norden vom Schnaittacher Ortsteil Hormersdorf

(Quelle: bayernatlas, abgerufen 09.01.2019)

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft sowie zu kleinen Teilen als Waldfläche dargestellt (vgl. Abb. 4). Weiterhin sind vorhandene Feldgehölzbiotope sowie Hauptverkehrsstraßen enthalten. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird im Parallelverfahren geändert. Im Weiteren Umfeld grenzen die Autobahn A 9 im Norden sowie landwirtschaftliche Flächen im Osten und Süden mit punktuellen Gehölzstrukturen an. Im Westen entlang der Autobahn befinden sich Waldflächen.

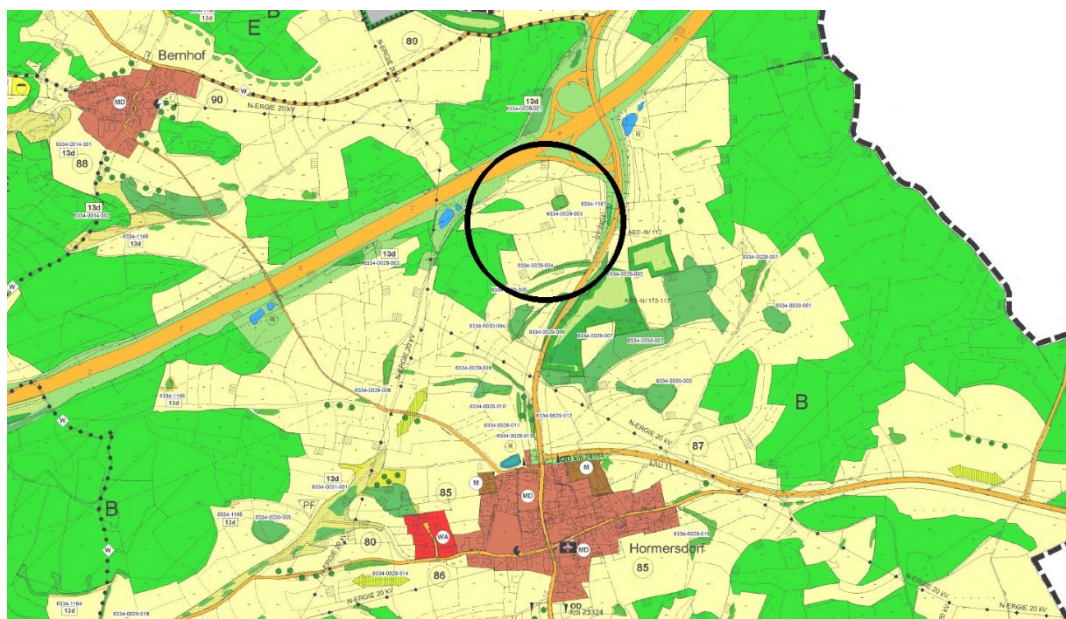


Abbildung 4: aktuell gültiger Flächennutzungsplan, Markt Schnaittach

(Quelle: Markt Schnaittach, abgerufen am 09.01.2019)

C. UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von sämtlichen Bauleitplänen die Umweltprüfung durchzuführen. Dies gilt auch für die Änderung von Bauleitplänen.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hormersdorf“ wurde zeitgleich ausgearbeitet. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurden keine weiteren umweltrelevanten Merkmale erkannt, die zusätzlich hätten geprüft werden müssen. Daher wird an dieser Stelle im Wesentlichen auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hormersdorf“ verwiesen.

Die Bewertungen der Schutzgüter ergaben teilweise eine Betroffenheit. Im Gebiet sind vorhandene Biotope, die ausgeglichen werden. Durch eine derzeit noch laufende artenschutzrechtliche Untersuchung wird die Betroffenheit von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten untersucht. Durch die Neugestaltung des Plangebietes entfallen landwirtschaftlich genutzte Flächen wie Wiesen- und Ackerflächen. Durch Festsetzungen von Pflanzgebieten im Bebauungsplan werden Grünstrukturen im Gebiet geschaffen. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird der Eingriff zusätzlich so gering wie möglich gehalten.

D. HINWEISE

Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone

St 2404 (Art. 23 und 24 BayStrWG)

Sämtliche Vorhaben, auch wenn sie unter die Regelungen der Art. 57 und 58 BayBO fallen, bedürfen in einem Abstand von 20 bis 40 m gemessen vom durchgehenden Fahrbahnrand der St 2404 einer Baugenehmigung und der Zustimmung der Straßenbaubehörden.

BAB 9 (§ 9 FStrG)

Sämtliche Vorhaben, auch wenn sie unter die Regelungen der Art. 57 und 58 BayBO fallen, bedürfen in einem Abstand von 40 bis 100 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahnen der BAB 9 einer Baugenehmigung und der Zustimmung der Straßenbaubehörden.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss

Der Markt Schnaittach hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung vom 17.05.2018 die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 13.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung / Vorgezogene Behördenbeteiligung

Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung wurde am 13.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fanden in der Zeit vom 25.02.2019 bis 29.03.2019 statt.

3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Markt Schnaittach hat am 04.06.2019 den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 04.06.2019 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss zur Auslegung wurde am 09.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung vom 04.06.2019 (mit redaktionellen Anpassungen an die aktuelle Rechtsprechung Stand 09.07.2021) sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2021 bis einschließlich 20.09.2021 öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

5. Feststellungsbeschluss

Nach abschließender Behandlung der Anregungen fasst der Marktgemeinderat des Marktes Schnaittach in seiner Sitzung am 21.06.2022 den Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

6. Genehmigung

Das Landratsamt Nürnberger Land hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

.....
Landratsamt Nürnberger Land

7. Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt der Flächennutzungsplanänderung stimmen mit dem Feststellungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Markt Schnaittach, den

.....
Frank Pitterlein, Erster Bürgermeister