



<b>Sachgebiet</b>	<b>Sachbearbeiter</b>		
Bauamt	Frau Bonath		
<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bau- und Umweltausschuss	08.11.2021	öffentlich	Entscheidung
<b>Betreff</b>			
Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 55 "Schwalbenstraße" und 35. Berichtigung des "Flächennutzungsplanes 2010" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB			
- Billigung des Planentwurfs			
- Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB), der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)			
<b>Anlagen:</b>			
BP55_Schwalbenstrasse_B_E_20211103 (2)			
BP55_Schwalbenstraße_Planblatt_E_20211103			
saP_BP55_Schwalbenstraße_20211025			

**Sachverhalt:**

Seitens des Planungsbüros Grosser-Seeger & Partner wurde der Bebauungsplanentwurf für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Schwalbenstraße“ vorgelegt.

Der Bebauungsplan orientiert sich an dem durch die Wohnungsbaugesellschaft Fürth Land geplanten Bauvorhaben.

Der Entwurf sieht eine dreigeschossige Bebauung vor. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgelegt. Die in § 17 BauNVO festgelegte Orientierungswerte für Obergrenze sind somit eingehalten. Die in § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der festgelegten GRZ von 50 % (Berechnung inkl. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen = „GRZ 2“) ist höher angesetzt und gem. § 2 Abs. 1 der textlichen Festsetzung 0,7. Dies wird seitens der Verwaltung befürwortet. Auf dem Grundstück werden alle nach der Stellplatzsatzung des Marktes Cadolzburg erforderlichen Stellplätze nachgewiesen. Dadurch erhöht sich die „GRZ 2“ entsprechend.

Die Gebäudehöhe ist auf 9,50 m begrenzt (§ 2 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen).

Die Flachdächer der Gebäude (ab 15 m²) sind auf mind. 70 % der Dachfläche als Retentionsdach auszuführen (§ 8 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen).

Alle weiteren Festsetzungen können dem Planentwurf, einschließlich Begründung, der dieser Beschlussvorlage beigelegt ist, entnommen werden.

Ebenfalls beigelegt sind die zwischenzeitlich vorliegenden Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 25.10.2021. Das Fazit hieraus lautet:

## 5 Gutachterliches Fazit

Der Bebauungsplan Nr. 55 „Schwalbenstraße“ im Ortsteil Wachendorf überplant das Gelände einer ehemaligen Kindertagesstätte mit Außenspielbereichen. Geplant ist die Neuerrichtung von Wohngebäuden.

Bei Realisierung der vorgeschlagenen konfliktvermeidenden Maßnahmen (V) werden für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden nicht für erforderlich gehalten.

Für die Fledermausarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind folgende konfliktvermeidenden Maßnahmen (V) erforderlich:

- V 1 Durchführung einer Umweltbaubegleitung
- V 2 Durchführung der Rodungsarbeiten von Gehölzbeständen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (also nicht vom 01. März bis zum 30. September)
- V 3 Gebäudeabriss nur im Zeitraum Oktober bis Februar
- V 4 Erhaltung von Teilen des Gehölzbestandes
- V 6 Vermeidung der Attraktion von nachtaktiven Insekten an Lichtquellen

Für die europäischen Vogelarten sind folgende konfliktvermeidenden Maßnahmen (V) erforderlich:

- V 1 Durchführung einer Umweltbaubegleitung
- V 2 Durchführung der Rodungsarbeiten von Gehölzbeständen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (also nicht vom 01. März bis zum 30. September)
- V 3 Gebäudeabriss nur im Zeitraum Oktober bis Februar
- V 4 Erhaltung von Teilen des Gehölzbestandes
- V 5 Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden

Andere Arten(gruppen) sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

Unter Punkt 3.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind freiwillige Maßnahmen wie Vogel und Fledermauskästen an Bäumen aufgeführt, die der Markt auf der Fläche der zu erhaltenden Bäume realisieren könnte:

### 3.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich. Die Eingriffe in Lebensstätten von Brutvögeln werden im nachstehenden Kapitel 4 erläutert. Die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleiben (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Auf freiwilliger Basis wäre aber die Anbringung von Vogel- und Fledermauskästen an Bäumen im zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestand im Westen denkbar. Die Kästen wären in ca. 3,0 - 4,0 m Höhe aufzuhängen. Geeignet wären z.B. für Fledermäuse:

- Schwegler Fledermaushöhle 2FN
  - Schwegler Fledermausflachkasten 1FF
  - Strobel Fledermaus-Rundkasten Nr. 110 oder 114
  - Hasselfeldt Fledermaushöhle FLH-12 o. FLH-14 o. FLH-18
  - Hasselfeldt Spaltenkasten FSPK
- oder z.B. für Vögel:
- Schwegler Nisthöhle 2GR \*
  - Schwegler Starenhöhle 3SV \*
  - Strobel Vogelkasten Nr. 313 \*
  - Strobel Starenkasten Nr. 314
  - Hasselfeldt Nistkasten für Stare STH \*
  - Hasselfeldt Nistkasten R-32

Seitens der Verwaltung würden solche Maßnahmen grundsätzlich befürwortet.

### Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bebauungsplanentwurf des Planungsbüros Grosser-Seeger & Partner vom 27.10.2021 einschließlich Begründung vom 03.11.2021 sowie den Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 25.10.2021 zu. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Der „Flächennutzungsplan 2010“ ist im Wege der Berichtigung zu ändern.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB), der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) ist durchzuführen.

Der Ausschuss beschließt weiter, nach Abschluss der Gesamtbaumaßnahme grundsätzlich weitere freiwillige Maßnahmen zum Vogel- und Fledermausschutz an den bestehenden Bäumen auf der Grundstücksfläche des Marktes zu treffen. Seitens der Verwaltung sollten bis dahin entsprechende Angebote eingeholt bzw. Kooperationen geprüft werden.