

Markt  
Cadolzburg



Bebauungsplan Nr. 55  
„Schwalbenstraße“  
Begründung

- Satzungsfassung -

01.02.2022



**GROSSER-SEEGER**  
& PARTNER

Stadtplaner  
Landschaftsarchitekt  
Bauingenieur

Großweidenmühlstr. 28 a-b  
90419 Nürnberg  
Tel. 0911-310427-10  
[www.grosser-seeger.de](http://www.grosser-seeger.de)

## INHALT

<b>I. Begründung</b> .....	<b>3</b>
A Allgemeines .....	3
1. Planungsanlass und Verfahren .....	3
2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich.....	3
B Planerische Grundlagen .....	4
1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen .....	4
2. Ziele der Raumordnung .....	4
3. Darstellungen im Flächennutzungsplan .....	4
4. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Waldflächen, Alternativen .....	5
5. Derzeitige planungsrechtliche Situation .....	6
6. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	6
7. Immissionssituation.....	7
8. Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen .....	8
9. Denkmalschutz .....	8
10. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz .....	8
11. Land- und forstwirtschaftliche sowie waldrechtliche Belange .....	9
C Plankonzept.....	10
D Festsetzungen des Bebauungsplans .....	10
1. Art der baulichen Nutzung.....	10
2. Maß der baulichen Nutzung .....	10
3. Abstandsflächen .....	11
4. Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
5. Stellplätze, Carports, Garagen, Fahrradabstellplätze und Nebenanlagen .....	11
6. Verkehrsflächen .....	12
7. Umgang mit Niederschlagswasser .....	12
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	13
10. Grünordnung.....	13
11. Örtliche Bauvorschriften .....	14
E Auswirkungen der Planung .....	14
1. Berücksichtigung von Umweltbelangen.....	14
2. Eingriffsregelung .....	16
3. Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen.....	16
4. Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete.....	17
F Bodenordnung .....	18

## I. BEGRÜNDUNG

### A ALLGEMEINES

#### 1. Planungsanlass und Verfahren

Nach der Verlegung der Kindertagesstätte „Schwalbennest“ in den Nordosten des Ortsteils Wachendorf, soll der bisherige Standort in der Schwalbenstraße einer neuen Nutzung zugeführt werden. Entsprechend der angrenzenden Nutzung soll eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Aufgrund der vorgesehenen Dichte, die von der bestehenden Bebauung etwas abweicht, besteht Planerfordernis. Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Im Geltungsbereich werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, und es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Außerdem ist eine Beeinträchtigung von europäischen Schutzgebieten (NATURA 2000-Gebiete) aufgrund der geplanten Nutzungen sowie der Entfernung zum Plangebiet nicht zu erwarten. Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt.

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung von Baurecht für ein allgemeines Wohngebiet sowie eine Nachverdichtung im Plangebiet.

#### 2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich



Abbildung 1: Übersichtslageplan des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 55 „Schwalbenstraße“ im OT Wachendorf in der Marktgemeinde Cadolzburg (Kartengrundlage: DTK25 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021)

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Wachendorf zwischen Schwalbenstraße, Amselweg und Drosselweg. Es wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden von der Schwalbenstraße (Flst. Nr. 811/13, Gmkg. Steinbach)
- im Osten vom Amselweg (Flst. Nr. 811/2, Gmkg. Steinbach)
- im Süden vom Drosselweg (Flst. Nr. 786/4, Gmkg. Steinbach)
- im Westen vom Flst. Nr. 787/2, Gmkg. Steinbach.

Das Plangebiet ist ca. 0,5 ha groß und umfasst die Flurstücke Nr. 786/6 und 786 (tlw.) (jeweils Gmkg. Steinbach). Dieses Flurstück besteht aus zwei Teilen, die durch die Wegparzelle Flst. Nr. 787/2 getrennt sind. Der exakte Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.

## **B PLANERISCHE GRUNDLAGEN**

### **1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen**

Das Plangebiet liegt am Ortsrand und wurde bisher als Kindertagesstätte mit zugehörigem Außenspielbereich genutzt. Es ist derzeit mit einem eingeschossigen Kindergartengebäude bebaut. Das Plangebiet grenzt an drei Seiten an die Wohnbebauung des Ortsteils an. Die Wohnbebauung in der direkten Umgebung des Plangebiets ist ein- bis zweigeschossig und größtenteils mit relativ steil geneigten Dächern ausgeführt. In der etwas weiteren Umgebung sind darüber hinaus Gebäude mit bis zu vier Vollgeschossen vorhanden.

Im Westen des Plangebiets stockt Wald. Außerdem verläuft in diesem Bereich ein Waldweg von Norden nach Süden am Rand des Plangebiets. Darüber hinaus sind zwei Grundwassermessstellen im südwestlichen Teil des Plangebiets vorhanden, die erhalten werden sollen. Aus Richtung Südwesten läuft eine oberirdische, elektrische 20 kV-Versorgungsleitung auf die Nordwestecke des Plangebiets zu. Ab dort ist die elektrische Leitung unterirdisch verlegt und quert im Norden das Plangebiet.

### **2. Ziele der Raumordnung**

Die Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) festgelegt. Das aktuelle LEP ist am 01. September 2013 in Kraft getreten und zuletzt zum 01.01.2020 geändert worden. Cadolzburg wird dem Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen zugeordnet. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1). Gemäß Ziel 3.2 sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Der Regionalplan für die Region Nürnberg (7) weist Cadolzburg als Grundzentrum (Z 2.2.1) aus.

Westlich grenzt an das Plangebiet ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet an (G 7.1.3.1) an. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung als allgemeines Wohngebiet und der bisherigen Nutzung als Kindertagesstätte wird keine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes erwartet.

### **3. Darstellungen im Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Cadolzburg wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten und Spielanlagen dargestellt. Nachrichtlich übernommen sind die Grenzen der weiteren und engeren Schutzzone des Trinkwasserschutzbereiches Steinbach.

Nördlich, östlich und südöstlich des Plangebiets sind Wohnbauflächen dargestellt. Nordwestlich und südlich sind außerdem kleine, als Grünland genutzte Bereiche (Flächen für die Landwirtschaft) und westlich eine Gras- und Krautflur (flächige Ausprägung)/Sukzessionsfläche dargestellt. Im Westen grenzt auch die Darstellung eines geplanten Landschaftsschutzgebietes an, das bisher noch nicht ausgewiesen wurde und wo derzeit auch kein Verfahren angestrebt ist.

Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist daher gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



**Abbildung 2:** Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Cadolzburg (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 „Schwalbenstraße“ ist mit gelbgestrichelter Linie gekennzeichnet).

#### **4. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Waldflächen, Alternativen**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Nachverdichtung (Baulücken, Gebäudeleerstand) sind einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorzuziehen. Besonders landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden, dies ist zu begründen.

Das Plangebiet liegt im planungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB und wurde bisher als Kindertagesstätte genutzt. Das Gebot der Innenentwicklung wird durch die Planung erfüllt. Landwirtschaftliche Flächen werden keine in Anspruch genommen.

Bei der Planung handelt es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Durch welche ein zu erwartenden Leerstand vermieden bzw. die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Da sich das Bestandsgebäude an eben dieser Stelle befindet, besteht kein alternativer Standort.

Die Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Wachendorf verlief im Zeitraum zwischen 1995 bis 2021 positiv. Es wurde eine Zunahme von 1.983 Personen (Stand: 31.12.1995) auf 2.136 Personen verzeichnet. (Gemeinde Cadolzburg) In der Gesamtgemeinde Cadolzburg liegt der Bevölkerungsstand derzeit bei 11.257 Personen (Stand 31.12.2020). Bis 2036 wird ein Anstieg der Einwohnerzahl auf 12.000 Personen erwartet. (Bayerisches Landesamt für Statistik (2021): Demographie-Spiegel für Bayern. Markt Cadolzburg. Berechnungen bis 2039) Prognosedaten speziell für den Ortsteil Wachendorf liegen keine vor. In Anlehnung an die Prognosen für die Gesamtgemeinde ist jedoch auch im Ortsteil Wachendorf eine Zunahme der Einwohnerzahl zu erwarten. Damit geht eine steigende Nachfrage nach Bauland einher, insbesondere da nach 2009 keine Neuausweisungen im Ortsteil stattfanden. Die letzten erlassenen Bebauungspläne im Ortsteil Nr. 35 „Amsel-/Drosselweg“ (rechtskräftig seit 12.04.2007), Nr. 36 „Meisenweg“ (rechtskräftig seit 18.01.2007) sowie Nr. 44 „Rathausstraße“ (rechtskräftig seit 30.04.2009) sind bereits vollständig bebaut.

Im Flächennutzungsplan sind für den Ortsteil Wachendorf keine weiteren, geplanten Wohnbauflächen dargestellt, die für eine Entwicklung und damit einer Deckung des Bedarfs herangezogen werden könnten. Lediglich eine gemischte Baufläche zwischen Adlerstraße, Schwalbenstraße und Bahnhofstraße wäre noch nicht entwickelt. Da es sich hierbei jedoch um die Darstellung einer gemischten Baufläche handelt, könnte diese nur zum Teil für eine Deckung des Wohnbauflächenbedarfs herangezogen werden. Im Ortsteil Wachendorf sind auch nur noch vereinzelte Baulücken (z.B. Cadolzburger Straße, Bahnhofstraße, Alte Fürther Straße, Lerchenweg) vorhanden.

Im westlichen Teil des Plangebiets stockt jedoch Wald. Die in Anspruch genommene Waldfläche beläuft sich auf ca. 600 m<sup>2</sup>. Diese relativ geringe Inanspruchnahme von Waldflächen wird aufgrund der im Plangebiet ermöglichten Nachverdichtung und damit der effizienten Nutzung der Fläche im Siedlungszusammenhang als vertretbar angesehen. Es sollen hier auch die Gehölze erhalten werden, aber eine Nutzungsänderung der Waldfläche bis zu dem bestehenden Weg vollzogen werden.

Die Maßnahme dient demnach dem Gebot des Flächensparens gem. § 1a Abs. 2 BauGB.

## **5. Derzeitige planungsrechtliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich und ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demnach derzeit noch nach § 34 BauGB.

## **6. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist im Norden durch die Schwalbenstraße, im Osten durch den Amselweg und im Süden durch den Drosselweg erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die verkehrliche Erschließung kann damit als gesichert angesehen werden.

Das Plangebiet ist über eine Wasserleitung in der Schwalbenstraße an das Trinkwassernetz angeschlossen. Gegebenenfalls sind die Hausanschlüsse anzupassen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist – wie bisher – über den vorhandenen Mischwasserkanal vorgesehen. Der bestehende Mischwassersammler ist in diesem Bereich rechnerisch zwar ausgelastet, die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers ist hydraulisch jedoch unproblematisch, da die Schmutzwassermenge für die hydraulische Berechnung vernachlässigbar ist (Abwassertechnische Erschließung, Pongratz Ing.-Gesellschaft für Tiefbau mbH, Nürnberg, 02.08.2021). Schon bisher ist das Schmutzwasser der Kindertagesstätte in das Kanalsystem eingeleitet worden.

Zum Umgang mit Niederschlagswasser sieht das Wasserhaushaltsgesetz (§ 55 WHG) vorrangig eine Versickerung, Verrieselung oder die Einleitung in ein Gewässer vor. Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im

Plangebiet jedoch nur in geringem Umfang möglich. (Genesis Umwelt Consult GmbH: Versickerungsnachweis, 17.09.2021) Im Umfeld des Plangebiets bzw. im gesamten Ortsteil sind keine Regenwasserkanäle vorhanden, in die das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet eingeleitet werden könnte. Zur Einleitung des Niederschlagswassers in den westlich verlaufenden Brunnlohbach wäre (zumindest in Teil-Abschnitten) die Querung von Waldbestand erforderlich, was aufgrund des erheblichen Eingriffs in Waldbestand abzulehnen ist. Bei Einleitung in den östlich des Ortsteils verlaufenden Gemeindegraben wäre der bebaute Ortsteil zu queren, was zu einem unwirtschaftlichen Mehraufwand führen würde und auch auf technische Schwierigkeiten stoßen würde.

Die bisherigen Überlegungen zur Entwässerung sehen daher eine zumindest teilweise Versickerung unbelasteter Dachflächenwässer in den Freiflächen des Wohngebietes vor. Durch entsprechende Geländeausmuldungen kann Niederschlagswasser flächenhaft über die belebte Bodenzone versickern. Dieses Vorgehen entspräche auch § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 3.6 der WSG-Verordnung „Steinbach“.

Die Entsorgung des übrigen Niederschlagswassers, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann, ist daher wie bisher über eine Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal vorgesehen. Aufgrund der hydraulischen Auslastung des Mischwasserkanals ist aber eine Drosselung der Einleitung des Niederschlagswassers erforderlich. Einen Teil dieses Rückhalts übernimmt die Dachbegrünung, darüber hinaus ist die Errichtung einer Drosselvorrichtung im Geltungsbereich vorgesehen.

Bei der Errichtung und Erweiterung von Abwasserleitungen und zugehörigen Anlagen sind die Vorgaben der Verordnung über das Wasserschutzgebiet „Steinbach“ für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeindewerke Cadolzburg zu beachten.

Die Müllfraktionen sind am jeweiligen Abholtag an den öffentlichen bzw. privaten Verkehrsflächen bereit zu stellen. Die private Verkehrsfläche im Plangebiet ist für die Befahrung mit einem dreiachsigen Bemessungsfahrzeug ausreichend dimensioniert.

## 7. Immissionssituation

Das Plangebiet ist umgeben von Wohnnutzungen und im Westen von Wald. Gewerbebetriebe mit relevanten Emissionen sind im näheren Umfeld keine bekannt.

Verkehrslärmimmissionen sind aufgrund des Abstands des Plangebiets zur Cadolzburger Straße (FÜ 19) von über 250 m sowie der abschirmenden Wirkung der dazwischenliegenden Bestandsbebauung ebenfalls nicht zu erwarten. Die im Rahmen der Bewirtschaftung des Waldes üblicherweise auftretenden Immissionen sind im Rahmen der gesetzlichen Regelungen hinzunehmen.

Das Plankonzept sieht die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 39 Wohnungen vor. Daraus resultiert ein Verkehrsaufkommen von ca. 110 bis 180 Fahrten am Tag<sup>1</sup>, die durch das Plangebiet induziert werden.

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebiets als Kindertagesstätte sind die bisher induzierten und durch die Umnutzung entfallenden Fahrten ebenfalls zu betrachten. Im August 2019 besuchten 169 Kinder (davon 27 Hortkinder und 23 Krippenkinder) die Kindertagesstätte (Quelle: Markt Cadolzburg). Die hierdurch induzierten Fahrten belaufen sich auf ca. 200 bis

---

<sup>1</sup> Errechnet aus der Anzahl der Wohneinheiten (39 WE), dem zu erwartenden Belegungsgrad der Wohnungen (2 bis 3,2 EW/WE), den durchschnittlichen Wegen je Bewohner von 3,1 Wegen/Bewohner, einem Anteil des motorisierten Individualverkehrs von 70% sowie einem Pkw-Besetzungsgrad von 1,5 Personen (Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (2019): Mobilität in Deutschland – MiD. Ergebnisbericht).

320 Fahrten am Tag.<sup>2</sup> Hinzu kommen die Fahrten der in der Einrichtung Beschäftigten von ca. 40 Fahrten am Tag.<sup>3</sup> Insgesamt ergibt sich eine Anzahl von ca. 240 bis 360 Fahrten täglich.

Bei Betrachtung des wöchentlichen Verkehrsaufkommens, würden durch die Planung des allgemeinen Wohngebiets (7 Tage) 770 bis 1.260 Fahrten je Woche induziert. Durch die Kindergartennutzung, also 5 Tage, wurden 1.200 bis 1.800 Fahrten je Woche induziert.

Selbst bei Betrachtung des durch die Kindergartennutzung induzierten Verkehrs unter der Annahme, dass die Hortkinder alle selbstständig zu Fuß kommen und gehen, belaufen sich die Fahrten (inkl. Fahrten der Angestellten) auf täglich ca. 210 bis 310 bzw. wöchentlich auf ca. 1.050 bis 1.540 Fahrten.

In der Summe betrachtet, reduziert sich somit das Verkehrsaufkommen im Plangebiet und seinem Umfeld durch die Umnutzung von der Kindertagesstätte in Wohnen. Damit ist auch keine Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen zu erwarten.

## **8. Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen**

Im Änderungsbereich sind keine Altlasten, Altflächen, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen bekannt. (ABUDIS, Bayerisches Landesamt für Umwelt <http://abudisug.lfu.bayern.de>, Abfrage am 25.05.2021).

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.

## **9. Denkmalschutz**

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Kunstdenkmale, des Weiteren sind auch keine Bodendenkmale oder archäologischen Funde bekannt.

Bei Erdbauarbeiten können aber grundsätzlich jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach Art. 8 DSchG umgehend dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Fürth zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

## **10. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, jedoch innerhalb der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebiets „Steinbach“ für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeindewerke Cadolzburg (Zone III).

Gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung ist die Ausweisung neuer Baugebiete innerhalb der weiteren Schutzzone, auch wenn es sich wie im vorliegenden Fall um eine Überplanung des Bestandes handelt, unzulässig. Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist daher eine Befreiung von der Wasserschutzgebietsverordnung erforderlich. Diese Befreiung wird vom Markt Cadolzburg parallel zum Bauleitplanverfahren beantragt. Darüber hinaus sind die Regelungen der Verordnung des Landratsamtes Fürth über das Wasserschutzgebiet zu beachten.

---

<sup>2</sup> Errechnet aus der Anzahl der Kinder, einem Anwesenheitsfaktor von 0,9 zur Berücksichtigung von Krankheit, einer Anzahl von 3 Wegen je Kind (2 Wege Bringen + 2 Wege Abholen abzüglich eines Anteils für Fahrgemeinschaften, etc.) sowie einem Anteil an motorisiertem Individualverkehr von 50-70%.

<sup>3</sup> Errechnet aus der Anzahl der Beschäftigten von 27, der Zahl der Wege je Beschäftigtem von 2,3 bis 2,5, einem Anwesenheitsfaktor von 0,9 zur Berücksichtigung von Krankheit und Urlaub, einem Anteil an motorisiertem Individualverkehr von 70% sowie einem Besetzungsgrad des Pkw von 1,1 Personen.

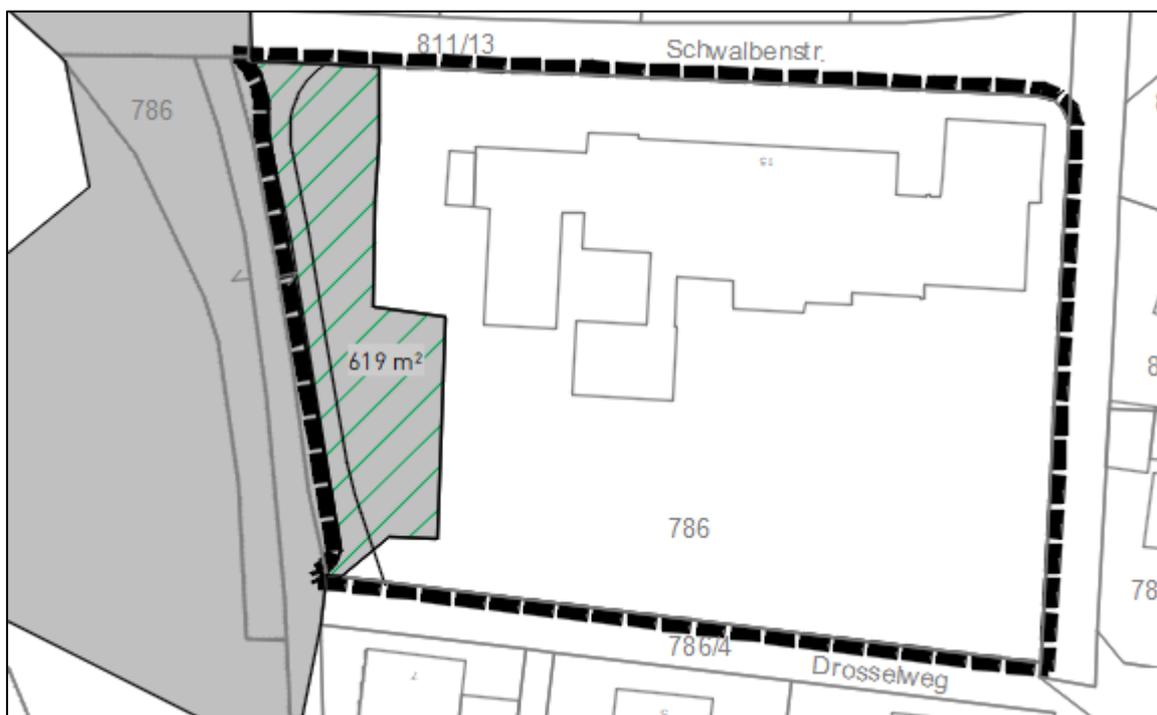
Im Westen des Plangebiets befinden sich zwei Grundwassermessstellen, die erhalten werden sollen. Diese liegen in der Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, so dass eine Überbauung ausgeschlossen ist. Diese Festsetzung ändert an der aktuellen bestehenden Situation im Bereich der Grundwassermessstellen nichts Wesentliches, da die Messstellen schon jetzt im Wald liegen.

Niederschlagswasser von befestigten Flächen soll gem. § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Da eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht vollständig möglich ist und eine Einleitung des anfallenden Regenwassers in ein Gewässer nicht wirtschaftlich umsetzbar ist, ist die gedrosselte Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal vorgesehen. Zum Rückhalt des Regenwassers wird u.a. die Begrünung von Dächern festgesetzt. Eine Versickerung von Dachflächenwasser ist erlaubnispflichtig sowie nur bei ausreichender Reinigung durch flächenhafte Versickerung über den bewachsenen Oberboden oder gleichwertige Filteranlagen zulässig (§ 3 Ziffer 3.6 der Wasserschutzgebietsverordnung Steinbach).

## 11. Land- und forstwirtschaftliche sowie waldrechtliche Belange

Durch die Planung werden Flächen im planungsrechtlichen Innenbereich überplant. Landwirtschaftliche Flächen werden keine in Anspruch genommen. Landwirtschaftliche Belange sind demnach keine berührt.

Im Westen des Plangebiets und darüber hinaus stockt Wald i.S.d. Bundeswaldgesetzes. Die Waldfläche innerhalb des Plangebiets beträgt 619 m<sup>2</sup>. Der Waldrand hat im Bestand einen Mindestabstand von nur ca. 4 m zum vorhandenen Gebäude. Aus diesem Grund sowie aufgrund des Überhangs von mehreren Bäumen hätten bereits aufgrund der Bestandssituation Baumfällungen im Plangebiet zur Verkehrssicherung angestanden.



**Abbildung 3:** Waldflächen im Plangebiet (vorhandener Wald grau dargestellt, zu rodender Waldbereich bzw. für Nutzungsänderung vorgesehen grün schraffiert). In der Waldfläche ist auch der Waldweg (sog. Nichtholzboden) enthalten.

Durch die Planung werden 119 m<sup>2</sup> Wald für die eigentlichen Bauflächen in Anspruch genommen und müssten gerodet werden. Auf einer weiteren Fläche von 353 m<sup>2</sup> werden die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände erhalten, sollen jedoch aus dem Waldverband entlassen werden, was eine sog. rodungsgleiche Nutzungsänderung bedeutet. Die Inanspruchnahme dieser Waldfläche ist für die effiziente Nutzung des Grundstücks erforderlich und wird daher als vertretbar angesehen, insbesondere da ein Teil der vorhandenen Bäume erhalten werden können, wenngleich diese rechtlich nicht mehr zum Wald zugehörig gelten.

Für die gesamte Inanspruchnahme des Waldes, inklusive des vorhandenen Waldweges (147 m<sup>2</sup>), der als sog. Nichtholzboden ebenfalls dem Wald zuzurechnen ist, ist eine flächengleiche Ersatzaufforstung im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen zu leisten, da im Regionalplan der Region Nürnberg und auch im Waldfunktionsplan die Walderhaltung im Verdichtungsraum als Ziel genannt sind. Der Ausgleich der in Anspruch genommenen Waldfläche von 619 m<sup>2</sup> ist auf Flst. Nr. 623, Gemarkung Steinbach als Neuaufforstung vorgesehen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Marktgemeinde und grenzt an eine bestehende Waldfläche an. Eine Abstimmung diesbezüglich mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim hat bereits stattgefunden, es wurde aber noch kein Erstaufforstungsantrag gestellt.

Trotz der vorgesehenen Rodung bzw. rodungsgleichen Nutzungsänderung liegen die geplanten Gebäude teilweise noch in der Baumfallzone von 20 m. Innerhalb dieser Baumfallzone besteht für die geplanten Gebäude und die sich dort aufhaltenden Personen eine Gefährdung durch umstürzende Bäume, Baumabbrüche oder herabfallende Äste. Aus diesem Grund sind innerhalb der Baumfallzone statisch-konstruktive Maßnahmen an den Gebäuden zum Schutz vor Baumfall vorzusehen. Die Wohngebäude sind nach der erfolgten Rodung bzw. Nutzungsänderungen sogar weiter vom Waldrand entfernt als aktuell das Gebäude der Kindertagesstätte.

## **C PLANKONZEPT**

Das Konzept sieht den Rückbau des Bestandsgebäudes und die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 39 Wohnungen vor. Die Unterbringung der Stellplätze ist ebenerdig bzw. als Duplexparker vorgesehen. Die Unterbringung der Fahrradabstellplätze ist zum Teil innerhalb der Gebäude in Kellerräumen und zum Teil außerhalb der Gebäude vorgesehen. Im Osten ist ein Kinderspielplatz eingepplant.

## **D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Es wird, entsprechend der vorgesehenen Nutzung, ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Abweichend von § 4 BauNVO sind aufgrund der Lage am Ortsrand sowie des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs und den damit einhergehenden Immissionen Gartenbaubetriebe und Tankstellen weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie über die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Zulässig sind drei Vollgeschosse. Damit wird im Plangebiet eine höhere Geschossigkeit zugelassen, als sie in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets vorhanden ist. Die Firsthöhen in der direkten Nachbarschaft des Plangebiets weisen jedoch eine ähnliche Höhenentwicklung auf, wie sie im Plangebiet zu erwarten ist, teils sind die Bestandsgebäude mit Satteldächern sogar höher, denn auch zweigeschossige Gebäude können eine relativ große Höhenentwicklung durch

hohe Kellersockel oder ausgebauten Dachgeschosse erreichen, wie dies bei Gebäuden in der Adlerstraße oder dem Finkenweg der Fall ist. Im näheren Umfeld des Plangebiets sind darüber hinaus auch dreigeschossige (z.B. Amselweg 15a, Adlerstraße 18) bzw. viergeschossige (Schwalbenstraße 4) Gebäude vorhanden. Die Festsetzung von drei Vollgeschossen ist daher im Plangebiet städtebaulich vertretbar.

Darüber hinaus wird zur Sicherstellung einer der Umgebungsbebauung angemessenen Höhenentwicklung, eine maximale Gebäudeoberkante von 359,5 m. ü. NHN (Normalhöhen-null) festgesetzt. Damit wird die maximal zulässige Gebäudehöhe im Gebiet auf ca. 9,5 m begrenzt. In der direkten Nachbarschaft zum Plangebiet wurde jüngst die Errichtung eines dreigeschossigen Vorhabens mit einer Firsthöhe von ca. 11,80 m genehmigt.

Auch wenn keine Festsetzung zur Geschossflächenzahl (GFZ) getroffen wird, ist diese mit zu betrachten. Die Festsetzungen einer GRZ von 0,4 und einer maximal zulässigen Zahl von drei Vollgeschossen entsprechen einer maximalen GFZ von 1,2. Damit werden die Orientierungswerte für Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) eingehalten.

Aufgrund der Lage in der Zone III des Wasserschutzgebietes sollen umfangreiche Bodeneingriffe möglichst vermieden werden. Aus diesem Grund ist der Stellplatznachweis größtenteils oberirdisch vorgesehen. Daher wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen (durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zugelassen werden. Dies ist vor dem Hintergrund der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern vertretbar, da es sich hier zwar um unbebaute und unversiegelte Bereiche handelt, diese aber bei der Berechnung der GRZ nicht mit berücksichtigt werden.

### **3. Abstandsflächen**

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen wird für die Errichtung von Gebäuden die Anwendung des Art. 6 BayBO und damit die Einhaltung der Abstandsflächen angeordnet. Die Einhaltung der Abstandsflächen stellt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl im Plangebiet selbst als auch gegenüber der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft sicher.

### **4. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Es werden dabei Baufenster festgesetzt, welche die Umsetzung des Konzeptes ermöglichen und noch einen gewissen Spielraum bei der Stellung der baulichen Anlagen einräumen.

### **5. Stellplätze, Carports, Garagen, Fahrradabstellplätze und Nebenanlagen**

Fahrradabstellplätze und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen sind auf der gesamten Baufläche zulässig. Hierdurch soll bei der Anordnung auf dem Grundstück ein gewisser Gestaltungsspielraum gewahrt bleiben. Zur Sicherstellung der Freihaltung der Sichtbereiche in Kreuzungen und damit der Verkehrssicherheit sind die Bereiche der Sichtdreiecke davon ausgenommen. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Nebenanlagen nur bis zu einer Grundfläche von 6 m<sup>2</sup> zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind Aufstellorte für Abfallsammelbehälter (Müllhäuschen) sowie die Fahrradabstellplätze. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die Gartenflächen durch Grünflächen und nicht durch Nebenanlagen geprägt sind. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Durchlässigkeit des Bodens erhalten bleibt. Im Plankonzept ist die Unterbringung eines Teils der erforderlichen Stellplätze in sogenannten Duplexparkern vorgesehen. Dabei handelt es sich jeweils um zwei übereinander

angeordnete Stellplätze, die zum Ein- und Ausparken in der Höhe verstellbar sind. Diese Duplexparker sowie für Carports und Garagen sind lediglich in der eigens dafür vorgesehenen Fläche zulässig. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung des Marktes Cadolzburg in ihrer jeweiligen Fassung.

## **6. Verkehrsflächen**

Durch das Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung eine private Verkehrsfläche. Diese ist für die Befahrung mit einem dreiachsigen Bemessungsfahrzeug ausreichend dimensioniert. Es ist vorgesehen diese Verkehrsfläche für die Allgemeinheit zu Gunsten des Marktes Cadolzburg zu widmen und so zum einen die verkehrliche Situation im Umfeld des Plangebiets zu entspannen sowie eine bessere Befahrung durch die Müllabfuhr zu ermöglichen.

Im Südosten des Plangebiets wird ein kleiner Bereich des Plangebiets an der Einmündung des Amselweges in den Drosselweg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Damit soll die Befahrung der Kreuzung für Müllabfuhr und Rettungsfahrzeuge zukünftig erleichtert werden. Der in diesem Bereich vorhandene Stromkasten ist ggf. zu versetzen.

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans nur auf das Flst. Nr. 786 erstreckt, sich aber Einfriedung der Kindertagesstätte und der Fahrbahnrand des Amselweges östlich der Flurstücksgrenze befinden, ist hier zukünftig außerdem eine Verbreiterung der Verkehrsfläche um bis zu 0,4 m bis 0,5 m möglich.

Im Westen des Plangebiets wird der bestehende Waldweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt, um diesen im Bestand zu sichern.

## **7. Umgang mit Niederschlagswasser**

Um den Eingriff in den Wasserkreislauf so gering wie möglich zu halten, wird festgesetzt, dass Stellplätze und Zufahrten nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden dürfen. Dies gilt nicht, wenn einer Durchlässigkeit Belange des Wasserschutzgebiets entgegenstehen, in diesem Fall sind auch undurchlässige Beläge zulässig.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet ist nicht in ausreichendem Umfang möglich. Den Bauherrn wird aus diesem Grund die Möglichkeit eröffnet Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser bzw. zur Freiflächenbewässerung zu nutzen. Für nicht auf dem Grundstück versicker- oder verwertbares Wasser ist eine Einleitung in die Kanalisation vorgesehen. Aufgrund der hydraulischen Auslastung des vorhandenen Mischwasserkanals ist vor der Einleitung eine Drosselung des Niederschlagswassers erforderlich. Damit werden nachteilige Auswirkungen auf die Bestandssituation des Kanalsystems vermieden.

## **8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (GROSSER-SEEGER & PARTNER, 25.10.2021) ergab sich auch keine Notwendigkeit für vorlaufende Ersatzmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen). Die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen sollen aber verbindlich festgesetzt werden, da sie – z.B. im Unterschied zu Gehölzrodungen (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG) – bisher noch nicht in Fachgesetzen vorgesehen sind.

Zum Schutz von Insekten werden Festsetzungen zu einer umweltschonenden Außenbeleuchtung aufgenommen: Zur Vermeidung der Attraktion von Insekten während der Nachtstunden an künstlichen Lichtquellen sind diese entsprechend auszubilden z.B. durch Verwendung von Lampen mit LED's. Leuchtmittel mit einem Spektrum < 540 nm und/oder einer

korrelierten Farbtemperatur CCT > 2.700 K dürfen nicht verwendet werden. Ferner sollte Streulicht nach oben oder in die Waldflächen durch Einsatz von Blenden vermieden werden.

Aufgrund des an das Plangebiet angrenzenden Waldes sind zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden, diese entsprechend vogelschonend auszubilden. Dies kann z.B. durch den Einsatz von Vogelschutzglas, Einsatz gerippten, geriffelten, mattierten, sandgestrahlten, geätzten, eingefärbten, mit Laser bearbeiteten oder bedruckten Glases, durch die Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas), durch flächige, außenseitige Markierungen (mind. 25% Deckungsgrad), durch die Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15%), oder durch das Montieren von Insektenschutzgittern erfolgen. Die vogelschonende Ausbildung ist ab einer Fensterfläche von 5 m<sup>2</sup> vorzunehmen, da sich ab dieser Flächengröße das Kollisionsrisiko bereits deutlich erhöht.

## 9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf der privaten Verkehrsfläche im Zentrum des Plangebiets wird ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit zu Gunsten der Marktgemeinde Cadolzburg festgesetzt. Hierdurch soll u.a. die Durchfahrt für Abfallsammelfahrzeuge ermöglicht werden, sodass diese zur Abholung der Müllfraktionen im Plangebiet keine Sackgassen befahren müssen.

Ein Leitungsrecht für die 20 kV-Erdleitung wird nicht in die Planzeichnung übernommen, da eine Verlegung dieser Leitung in die Verkehrsfläche der Schwalbenstraße vorgesehen ist.

## 10. Grünordnung

Im Westen des Plangebiets wird eine Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hier sollen die bestehenden Gehölzbestände dauerhaft erhalten und gesichert werden. Abgängige Pflanzen sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen, sofern dies nicht über eine natürliche Verjüngung möglich ist.

Zur Sicherstellung einer angemessenen Ein- bzw. Durchgrünung des Baugebiets werden ferner Festsetzungen für die Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen sowie der Dächer und Fassaden getroffen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind an diesen Standorten oder möglichst ortsnah zu pflanzen. Weitere Bäume können an nicht festgelegten Standorten im Plangebiet gepflanzt werden. Es wird daher als Minimum festgesetzt, dass im Planbereich je angefangener 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit mindestens 20-25 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, 4-5 mal verpflanzt, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist. Erhaltenswerte Bestandsbäume können hierauf angerechnet werden.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Versorgungsleitungen gepflanzt werden, um diese durch Wurzeln nicht zu beschädigen. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen an den Versorgungsleitungen erforderlich. Die im Norden des Plangebiets vorhandene, elektrische 20 kV-Leitung soll in absehbarer Zeit in die Straßenfläche der Schwalbenstraße verlegt werden.

Aus Gründen der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse sind Fassaden ohne Öffnungen (Fenster und Türen) und Fassaden von Garagen und Duplexparkern mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Hierbei sind die vegetationstechnischen Erfordernisse zu berücksichtigen. Es ist im Mittel mindestens eine Kletter- oder Rankpflanze pro 2 m Wandabwicklung zu pflanzen. Der durchwurzelbare Bodenraum je Pflanze muss dabei mindestens 1,0 m<sup>3</sup> betragen, um der Pflanze entsprechende Wuchsbedingungen zu geben. Dabei sind möglichst durchgehende, bodengebundene Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 50 cm anzustreben. Dies ist sowohl ein Beitrag zur Minderung der Auswirkungen auf das Lokalklima, als auch der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Außerdem sind alle Dächer mit einer Fläche von mehr als 15 m<sup>2</sup>, die als Flachdächer (Neigung bis zu 10°) ausgeführt sind, auf mind. 70% der Dachfläche als Retentionsdach auszuführen.

Damit kann ein wirksamer Beitrag zum Wasserrückhalt geleistet werden. Um dies zu erreichen wurden daher auch Maßgaben zum Abflussbeiwert (max. 0,2) sowie zur max. Wasserkapazität (mind. 45%) der Dachbegrünung getroffen. Die eigentliche Begrünung ist mindestens als extensive Sedum-Gras-Kraut-Begrünung auszuführen, d.h. dass reine Sedum-Begrünungen nicht zulässig sind, während eine intensive Dachbegrünung bei entsprechendem Aufbau dagegen möglich wäre. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein, was aufgrund der oben genannten Anforderungen auch erforderlich sein wird. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der Gebäude hinsichtlich der abzuleitenden Lasten zu berücksichtigen. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten.

Zur Sicherstellung einer zeitnahen Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen sind die festgesetzten Pflanzungen im Plangebiet spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchzuführen.

## **11. Örtliche Bauvorschriften**

Aus Gründen des Ortsbildes, insbesondere der Lage am Ortsrand werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und der Freiflächen getroffen.

Als Beitrag zu Begrünung sowie zur Durchgrünung sind Gartenflächen im Sinne des Art. 7 Abs. 1 BayBO sowie lediglich unterbaute Flächen zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen. Sie dürfen nicht mit anorganischen Baustoffen wie Schotter, Glas, Kies und Folien oder Geweben (Geotextilien) und Kunstrasen, allein oder in Kombinationen, überdeckt werden. Dies geschieht zum einen, um die Versickerung nicht einzuschränken, zum anderen um der besonderen Lage des Baugebietes am Ortsrand gerecht zu werden. Hierfür sprechen neben gestalterischen Gründen auch Aspekte des Naturschutzes. Nach wie vor möglich sind z.B. aber kleinere Schüttungen oder Steinhäufungen wie z.B. für eine Trockenmauer oder eine Kräuterspirale. Auch Trittsteine oder dergleichen sind dadurch nicht ausgeschlossen, sondern lediglich das großflächige Abdecken von Freiflächen (sog. Schottergärten).

Im Falle der Errichtung von Einfriedungen gilt die Einfriedungssatzung des Marktes Cadolzburg in der jeweiligen Fassung. Hier ist beispielsweise die zulässige Höhe geregelt, aber auch, dass in Mündungs- und Kreuzungsbereichen von Straßen die Leichtigkeit des Verkehrs nicht durch Sichtbehinderung beeinträchtigt werden darf. Im vorliegenden Fall ist dies insbesondere im Bereich der Sichtdreiecke relevant.

Innerhalb der im Planblatt als Hinweis enthaltenen Abgrenzung des Waldabstandes sind statisch-konstruktive Maßnahmen an den Gebäuden, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, zum Schutz von Personenschäden vor Baumfall erforderlich oder der Schutz ist über andere geeignete Maßnahmen zu gewährleisten.

Unterkellerungen werden aufgrund der Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet auf eine Tiefe von max. 4 m beschränkt, um den Eingriff in den Boden zu minimieren.

## **E AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **1. Berücksichtigung von Umweltbelangen**

Durch die Anwendung des § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung und damit der Erstellung eines formellen Umweltberichtes abgesehen. Gleichwohl sind die Umweltbelange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens als Abwägungsmaterial zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Wesentliche Umweltbelange wurden bereits in den obigen Kapiteln behandelt, insbesondere zum Immissionsschutz, zur Grünordnung oder zum Umgang mit Oberflächenwässern.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Nachverdichtung der baulichen Nutzung bis zu einer GRZ von 0,4 und III Vollgeschossen, was einer GFZ von 1,2 entspräche. Die GRZ und die faktische GFZ entsprechen damit den heutigen Orientierungswerten für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO. Die Auswirkungen auf den Umweltbelang Fläche sind aufgrund der schon bestehenden Nutzungen nicht nachteilig.

Der geologische Untergrund im Planungsgebiet gehört der geologischen Schicht der Sandsteinkeuper an und besteht aus einer Sandstein-Tonstein-Wechselfolge mit Dolomitsteinlagen. Die vorherrschende Bodenart im Plangebiet wäre fast ausschließlich pseudovergleyte Braunerde, unter Wald gering verbreitet podsolig aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Schluffsand bis Sandlehm (Sandstein). Durch vorhandene Bebauung und Nutzung ist der natürliche Bodenkörper in weiten Teilen schon überprägt.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich befindet sich fast vollständig innerhalb der weiteren Schutzzone des Trinkwasserschutzgebietes „Steinbach“. Durch die Ableitung von Niederschlagswasser von befestigten und überbauten Flächen wird die Grundwasserneubildung verringert. Eine Veränderung der natürlichen Fließrichtungen des Grundwassers durch Keller- und Fundamentbauten ist aber aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes nicht zu besorgen. Zudem besteht eine Gefahr bei Schadstoffeinträgen, welche bei Wohnnutzungen jedoch nur sehr gering ist. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Wasserhaushalts ist nicht zu erwarten. Die geltende Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Das Lokalklima ist bereits heute von der umgebenden Wohnnutzung geprägt. Nachteilige Klimateffekte haben Siedlungsflächen zwar generell, da sie zu einer Temperaturerhöhung, Immissionen aus Raumwärme und Verkehr sowie zu einer Erhöhung der lufthygienischen Belastung führen können. Im Vergleich zur aktuellen Nutzung, werden die verursachten Auswirkungen allerdings minimal bleiben, zudem bestehen im Westen klimatisch ausgleichende Waldbestände, die als Frischluftentstehungsgebiete fungieren.

Der Baumbestand im Geltungsbereich befindet sich überwiegend im Westen und Süden (Außenspielbereiche). Hier sind zum Teil große und ältere Gehölze vorhanden, wie Winterlinde (*Tilia cordata*), Roskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Blut-Buche (*Fagus sylvatica f. purpurea*), Fichte (*Picea abies*), Stiel-Eichen (*Quercus robur*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Nordmann-Tanne (*Abies nordmanniana*), sowie Silber- und Sal-Weide (*Salix alba et caprea*).

Hinzu kommen diverse (Zier-)Sträucher wie Rosen (*Rosa spec.*), Forsythie (*Forsythia x intermedia*), Hasel (*Corylus avellana*), Rote Hecken-Berberitze (*Berberis thunbergii 'Atropurpurea'*) und Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) vor. Diese stehen hauptsächlich um die Bestandsgebäude und entlang der Außengrenzen. Im Westen ist der Unterwuchs des Kiefern-Waldbestandes naturnäher.

Durch die geplanten Grünanteile im Gebiet ist eine nachteilige Auswirkung auf die Lebensraumausstattung nicht gegeben. Durch die Baumaßnahme wird ein Teil der vorhandenen Vegetation gerodet. Gehölzbestand im westlichen Teil des Geltungsbereichs bleibt teilweise erhalten.

Bei Erfassungen im Frühsommer 2021 konnten insgesamt 25 Vogelarten im Umfeld des Plangebietes festgestellt werden (vgl. Gutachten zur saP; GROSSER-SEEGER & PARTNER, 25.10.2021), was für einen solchen Lebensraumausschnitt eher unterdurchschnittlich ist. Bei den festgestellten Arten handelt es sich entsprechend der vorhandenen Habitate um typische Arten der Siedlungsbereiche und Gärten aber auch der Wälder und Waldränder. Von diesen Arten gelang für 19 Arten der Nachweis einer Brut oder eines Brutverdacht. Im Geltungsbereich brüteten am Gebäude der Kindertagesstätte lediglich die Blaumeise (*Parus caeruleus*) und vermutlich der Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*). Von den gehölzbrütenden Vogelarten hatten Amsel (*Turdus merula*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*) und Rotkehlchen

(*Erithacus rubecula*) ihre Revierzentren im Plangebiet. Alle anderen Vogelarten (z.B. auch Bunt- und Grünspecht) waren nur Nahrungsgäste.

Fledermäuse nutzen das Areal der Kindertagesstätte zur Jagd, es konnten aber keine Quartiere am Gebäude der Kindertagesstätte oder in den Bäumen im Geltungsbereich festgestellt werden. Für weitere Arten(gruppen) hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung. Ein Vorkommen von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) im Plangebiet konnte ausgeschlossen werden.

Die bewaldete Fläche am westlichen Rand des Geltungsbereiches wird zum Erhalt festgesetzt und so in die Planung integriert. Dennoch muss Baumbestand im südlichen Teil für eine Umsetzung des Bebauungsplanes entfernt werden. Zum Teil ist dieser aber vorgeschädigt oder müsste aufgrund von Verkehrssicherungspflichten (z.B. überhängende Kiefern) schon jetzt entfernt werden.

Kartiere Biotope befinden sich im Plangebiet keine. Es erfolgen auch keine Eingriffe in geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG.

Das Plangebiet ist überwiegend durch die vorhandene Bebauung, aber auch durch die Gehölzstrukturen geprägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Änderungen für das Ortsbild zu erwarten.

Mögliche Auswirkungen der Planung auf das Klima werden durch Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung gemindert.

## 2. Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach. § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt. Demnach ist für diese zusätzlichen Eingriffe kein Ausgleich erforderlich. Es sind im Geltungsbereich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange zu erwarten.

## 3. Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Ein Bebauungsplan kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen. Eine Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange im Verfahren ist nicht möglich.

Da Vorkommen geschützter Tierarten nicht ausgeschlossen werden konnten, wurde ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt (GROSSER-SEEGER & PARTNER, 25.10.2021). Es wurde eine mögliche Betroffenheit von Fledermäusen sowie der ökologischen Gilde der Gebäudebrüter sowie der Hecken- und Baumbrüter erkannt. Durch die Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen werden Verbotstatbestände aber nicht einschlägig. Vorlaufende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden nicht für erforderlich erachtet. Eine Umsetzung der Planung stößt daher nicht auf unüberwindbare Maßgaben des Artenschutzes.

Als konfliktvermeidende Maßnahmen werden im saP-Gutachten angeführt:

- V 1 Durchführung einer Umweltbaubegleitung  
Die Umsetzung aller Vermeidungsmaßnahmen ist durch eine Umweltbaubegleitung zu sichern. Diese soll die Effizienz der Maßnahmen sicherstellen. Bei erforderlichen Abweichungen von der geplanten Vorgehensweise werden über die Umweltbaubegleitung dennoch die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange gewährleistet.
- V 2 Durchführung der Rodungsarbeiten von Gehölzbeständen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (also nicht vom 01. März bis zum 30. September)

Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von höhlen- und baumbrütenden Vogelarten oder ggf. auch von Fledermäusen sind notwendige Baumfällungen und Rodungen nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist zwingend vor der Rodung eine Begehung durch einen Experten erforderlich. Falls hierbei keine Brutnester oder anwesende Fledermäuse festgestellt werden, wäre eine Rodung auch außerhalb des genannten Zeitraums möglich.

- V 3 Gebäudeabriss nur im Zeitraum Oktober bis Februar

Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von gebäudebrütenden Vogelarten und Fledermausarten ist der Abriss des Gebäudes der Kindertagesstätte und von Nebengebäuden nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Damit werden mögliche Tötungen oder Verletzungen von brütenden Vögeln, deren Gelege und Jungvögel vermieden. Ein Fledermausquartier am Gebäude wurde nicht festgestellt. Spätestens Ende Februar sollte der Abriss soweit fortgeschritten sein, dass keine Brutstätten bzw. geeignete Strukturen mehr vorhanden sind, um Neuanlagen von Nestern durch Brutvögel ab März zu unterbinden.

Sollte eine Verschiebung des Gebäudeabrisses in dieses Zeitfenster nicht möglich sein, so muss zuvor auf mögliche Gebäudebruten von Vögeln geachtet werden bzw. muss durch geeignete Maßnahmen (z.B. Verhängung relevanter Gebäudeteile mit Gewebefolien o.ä.) die Anlage von Nestern vor einem Brutbeginn im März unterbunden werden.

- V 4 Erhaltung von Teilen des Gehölzbestandes

Zur Erhaltung von Nistmöglichkeiten werden Bäume und Gehölze im Westen des Geltungsbereiches erhalten und über eine zeichnerische Festsetzung dauerhaft gesichert. Zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand, der an Baufelder angrenzt, ist während der Bauzeiten entsprechend zu schützen (z.B. ortsfeste Zäune aus Holzlatten).

- V 5 Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden

Abhängig von der Architektur der geplanten Gebäude können auch großflächige, verglaste Fassadenabschnitte entstehen. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Vogelschlag an Glasfassaden sind auf Vorhabenebene geeignete Maßnahmen zu ergreifen, insbesondere wenn die Gebäude unmittelbar an Baum- oder Gehölzbestände angrenzen. Die Maßnahmen (z.B. Muster auf oder an Fensterscheiben, Außen-Jalousien oder ähnliches) sind mit dem Bauantrag zu beschreiben.

Bei Nicht-Beachtung können hier Verbotstatbestände (Tötungs- und Verletzungsverbot) eintreten. Es wurde daher eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

- V 6 Vermeidung der Attraktion von nachtaktiven Insekten an Lichtquellen

Um die Attraktion von Insekten während der Nachtstunden an künstlichen Lichtquellen zu minimieren, sind als Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung umweltfreundliche Lampen mit LED's (Ausschluss von Lampen mit einem Spektrum < 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT > 2.700 K) zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass Streulicht (v.a. nach oben oder in Richtung des Waldbestandes) weitgehend vermieden wird (z.B. Einsatz von Blenden).

Zur Erstaufforstungsfläche wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt (Grosser-Seeger & Partner, 04.02.2022), die mögliche Auswirkungen der Erstaufforstung auf geschützte Tier- und Pflanzenarten abprüfte. Auch hier konnte ermittelt werden, dass durch die Erstaufforstung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten.

#### 4. Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete

Innerhalb des Plangebiets sind keine „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) oder Artvorkommen und Lebensräume bekannt, die eine Ausweisung als eines dieser Gebiete nach Art. 3 FFH-Richtlinie rechtfertigen. Ebenso befinden sich hier keine „Europäischen Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Aufgrund der Lage innerhalb des besiedelten Bereiches und der vorgefundenen Lebensraumstrukturen sind auch keine Auswirkungen auf andere Gebiete des Netzes NATURA 2000 zu erwarten, insbesondere auch nicht auf das FFH-Gebiet DE-6531-301 „Fürther und Zirndorfer Stadtwald“, das in ca. 650 m in nordöstlicher Richtung beginnt. Es besteht hierzu kein funktionaler Zusammenhang und zwischen Geltungsbereich und Schutzgebiet liegt Bestandsbebauung.

Europäische Vogelschutzgebiete gibt es erst in über 13 km Entfernung zum Plangebiet.

Somit können Beeinträchtigungen von NATURA 2000-Gebieten durch die Planung gänzlich ausgeschlossen werden.

## **F BODENORDNUNG**

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig. Eine Korrektur der Abgrenzung der Verkehrsflächen (Amselweg) sowie des Weggrundstücks im Westen oder eine spätere Teilung in Einzelgrundstücke ist jedoch denkbar.